



INTERESSES ESPECULATIVOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: O PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” EM GUARAPUAVA-PR¹

PONTAROLO, Tairine Monielli²

SCHMIDT, Lisandro Pezzi³

RESUMO

A temática desse trabalho representa um campo de estudo e pesquisa na área de Geografia Urbana, por se tratar de uma política de governo recente (2009) e com poucas referências na geografia que trata sobre o “Programa Minha Casa, Minha Vida”. Assim, o trabalho analisa como se estabelece as relações entre a mobilização do capital e a atividade imobiliária no segmento da produção da habitação para grupos de baixa renda em Guarapuava-PR. Os níveis da produção da habitação estabelecidos pela atividade imobiliária, são representados na concentração das edificações em áreas novas e ainda pouco valorizadas. A estrutura formada pelos investimentos imobiliários revela a centralização do capital e conseqüentemente a fragmentação da habitação. A desigual distribuição do investimento do capital e a comunicação dos agentes imobiliários com grupos de baixa renda, amplia o papel e a habilidade dos agentes, potencializa os interesses privados e corporativos na dinamização da produção desigual do espaço urbano. A discussão que se torna pertinente a partir daí se refere ao reconhecimento da reprodução das desigualdades sociais em novos patamares, um aumento da base social de reprodução capitalista, que se resolve na produção de um cotidiano desigual em novos espaços que se revelam, inclusive, em seu conjunto, como novas franjas de valorização/capitalização imobiliária. Esse processo, ao mesmo tempo em que inclui alguns, certamente também segrega outros.

Palavras-chave: Espaço urbano; Segregação socioespacial; Políticas públicas; Capital imobiliário.

¹EIXO TEMÁTICO: Produção do espaço urbano.

²Mestranda no Programa de Pós Graduação em Geografia – PPGG pela Universidade Estadual do Centro-Oeste – UNICENTRO – Guarapuava – PR. E-mail tayemarlos@hotmail.com

³Docente do Departamento de Geografia e Programa de Pós-graduação em Geografia, UNICENTRO – Guarapuava – PR, E-mail: lisandrops@hotmail.com



SPECULATIVE INTEREST IN THE PRODUCTION OF SPACE: THE PROGRAM "MY HOUSE, MY LIFE" IN GUARAPUAVA-PR

ABSTRACT

The theme of this work represents a field study and a research in urban geography, because it treats about a recent government policy (2009) and with few references in geography that deals with the Minha Casa, Minha Vida. Thus, the study analyzes how to establish the relationship between the mobilization of capital and real estate activity in the segment of the housing production for low-income groups in Guarapuava-PR. Housing Production levels established by real estate activity are represented in the concentration of buildings in new areas and still undervalued. The structure formed by property investment reveals the centralization of capital and consequently the fragmentation of housing. The unequal distribution of capital investment and communication of real estate agents with low-income groups expands the role and skill of agents, leverages private interests and corporate in the dynamic of production of urban space uneven. The discussion becomes pertinent thereafter refers to the recognition of the reproduction of social inequalities at new levels, an increase in the social basis of capitalist reproduction, which is resolved in the production of a new everyday uneven spaces that unfold, even in mass, as new fringes valuation / capitalization of real estate. This process, while including some, certainly secretes others too.

Keywords: Urban space, Sociospatial segregation; Public Policy, Capital real estate.

1. INTRODUÇÃO

A trajetória da política habitacional no país tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da habitação para a população de baixa renda.

Atuais discussões sobre reforma urbana e, em particular, o acesso à moradia aponta a construção do espaço influenciado por práticas e interesses conexos entre os agentes e a articulação, entre o ambiente construído e a distribuição dos moradores no tecido urbano.

Assim, a reprodução do capital resulta da acelerada apropriação dos benefícios repassados em linhas de financiamento do governo federal, estadual e dos planos de empresas imobiliárias. As apropriações influenciam nas transformações do ambiente construído, além de acentuar a estratificação da área urbana em diferentes localizações.



Verifica-se que a ação especulativa da atividade imobiliária encontra condições favoráveis para a condução de atividades nas cidades, que possuem forte demanda habitacional, principalmente para grupos de baixa renda, como é o caso de Guarapuava-PR.

Diante da intensidade com que se recriam as formas de materialização da habitação, tanto por práticas de investidores, como dos empreendimentos imobiliários, o trabalho tem como objetivo compreender como se estabelece as relações entre a mobilização do capital e a atividade imobiliária no segmento da produção para grupos de baixa renda, a partir da análise na cidade de Guarapuava.

Nas propostas elencadas pela política pública, observam-se práticas que procuram minimizar os efeitos do processo de produção da habitação, em diferentes setores na área urbana. No caso de Guarapuava, algumas iniciativas do poder público local, de acordo com Schmidt (2009), acabaram favorecendo e reforçando a sustentação do acúmulo do capital, como meio de garantir a hegemonia política, além de reforçar a identidade territorial baseada em normatizações centralizadoras e não participativa. Relacionam-se ainda, as alternativas para regularização fundiária e desafetação de áreas institucionais ocupadas espontaneamente por grupos de baixa renda.

A pesquisa abrange a análise das práticas executadas pela atividade imobiliária na cidade de Guarapuava, tendo como foco a produção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV⁴ que compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, instituídos pela Lei Federal N° 11.977/09 (BRASIL, 2009). A Lei Federal N° 11.977/2009 dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. O Programa Federal envolve a parceria direta com dois ramos: um com municípios que participam do programa e outro com empresas construtoras e de vendas. A

⁴ O PMCMV reúne diferentes participantes, cada um com uma atribuição, quer sejam: Ministério das Cidades - na qualidade de Gestor da Aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social; Caixa Econômica Federal – na qualidade de Agente Operador e financeiro, Cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, denominadas Entidade Organizadora, na qualidade de fomentadores/facilitadores dos empreendimentos, com atribuições de congregar, organizar e apoiar famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos voltados para a solução dos seus problemas habitacionais; os Beneficiários que têm como objetivo subsidiar a produção e a aquisição de imóvel para os segmentos populacionais com renda familiar mensal de até 10 (dez) salários; Estados, Municípios, Distrito Federal, Companhias de Habitação Popular – COHAB's e assemelhados, na qualidade de Agente Fomentador, parceiro, ou facilitador dos empreendimentos, com relação a terreno, infraestrutura, licenciamentos, assistência técnica, e organização de demanda; Empresas do setor de construção civil, na qualidade de Agentes Executores das obras e serviços quando contratadas pelas entidades, e outros órgãos ou entidades, que a critério da Entidade Organizadora, participam da realização dos objetivos dos projetos.



parceria com as empresas construtoras, varia de acordo com os critérios adotados pela Caixa Econômica Federal, que atua como Agente Operador e financeiro.

O PMCMV serviu, por um lado, para enfrentar o impacto da crise econômica mundial, por outro, alimentou o debate sobre a produção e financiamento de habitação social em grande escala valorizando o mercado imobiliário, conseqüentemente aumentando o preço do solo na cidade. Borges (2013) ressalta que num primeiro momento, é possível fazer uma aproximação com o extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), que foi um marco da produção de habitação popular no país, além de ter sido mecanismo de aquecimento do setor da construção civil, embora tenham sido implantados em contextos sociais, econômicos e políticos diferentes e como tentativa do governo de obter apoio das camadas populares com o discurso da casa própria.

O PMCMV foi criado em 2009 como mecanismo para estimular a produção de habitação, com o intuito de diminuir o déficit habitacional⁵ em 14% e manter o crescimento dos setores imobiliários e da construção civil, impulsionando o crescimento da economia frente aos efeitos da crise capitalista mundial em 2008.

No bojo dessas considerações, o presente trabalho analisará as articulações entre a financeirização imobiliária e o PMCMV e como estes dois processos ampliam os espaços de reprodução do capital, demandando a produção de novas espacialidades no tecido urbano de Guarapuava.

Para o cumprimento do objetivo da pesquisa, seguiu-se um caminho metodológico embasado em levantamento bibliográfico sobre o histórico das políticas habitacionais no Brasil, com ênfase ao surgimento do PMCMV analisando as leis que regem o mesmo e as mudanças que o setor imobiliário sofreu depois da implantação desse programa, as quais claramente visam à acumulação capitalista mais do que o atendimento do problema habitacional.

Após o levantamento teórico foi trabalhado com investigação de dados por meio do Jornal Local – Diário de Guarapuava (entre 2009 e 2013), o qual permitiu analisar a

⁵ Segundo a definição da Fundação João Pinheiro (FJP): déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento. Os componentes do déficit habitacional incluem, segundo a FJP: habitações precárias, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados; In: Ministério das Cidades: Déficit habitacional no Brasil 2008. Brasília, p.18. Em: <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1100&Itemid=192> acessado em 06/06/2013.



intervenção do PMCMV no que tange a questão imobiliária e o aquecimento da construção civil, após sua implantação na cidade de Guarapuava.

Entre os dados secundários, foram utilizados dados da Fundação João Pinheiro (FJP), Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná (PEHIS-PR), Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), e Ministério das Cidades.

Após esse levantamento de dados foi feita a análise destes, e apresentado os resultados em forma de tabelas, gráfico e imagens que permitiram a sistematização dos dados para melhor compreensão, facilitando assim a análise das inter-relações dos mesmos.

Assim, este estudo é fundamental para que possamos entender as múltiplas dinâmicas e processos que a cidade vem sofrendo diante das transformações econômicas, políticas e sociais nos últimos anos.

Na primeira parte do artigo, faz-se apontamentos teóricos referente a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. Em seguida, é apresentada uma reflexão sobre os interesses especulativos e a fragmentação da moradia no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida em Guarapuava-PR.

2. DESENVOLVIMENTO

1.1. Produção do espaço urbano e da moradia através das atividades do setor imobiliário

Pensar sobre o processo de produção do espaço urbano é, uma tentativa de entendimento no mundo o qual vivemos. E esse entendimento, passa pela reflexão sobre o modo como a sociedade vive seu cotidiano, sobre o modo como se dão os conflitos na cidade, sobre o modo como se dá à apropriação do espaço urbano.

Sob esta ótica, o espaço urbano é conceituado por Corrêa (1995, p.7) num primeiro momento, em um conjunto de diferentes usos da terra “justapostos entre si”. Para auxiliar na compreensão do conceito, o mesmo autor explica: “tais usos definem áreas, como o centro na cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão; áreas industriais; áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social; de lazer e, entre outras (...)”. Este complexo conjunto de usos da terra, é a organização espacial da cidade, ou seja, é o espaço urbano, que aparece como espaço fragmentado. Sabemos que o espaço



sinetizado como espaço social vinculado ao urbano, nos remete a pensar nas cidades sob as ações de diversos grupos sociais, com hábitos e tradições diferentes que, vivem e convivem em um mesmo espaço geográfico e obedecem a leis comuns.

No bojo destas considerações, Corrêa (1995, p.09) coloca que “o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, é um conjunto de símbolos e um campo de lutas sociais”. Essa fragmentação desigual no espaço causa as várias lutas sociais presentes nas cidades e podem ser expressas por meio das greves, dos movimentos dos sem teto, e da busca pelo direito por moradias adequadas – tema este abordado em nosso trabalho.

Enfatiza ainda Santos (1990, p.122): “o espaço é um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais e que se manifestam através de processos e funções, constituindo-se num verdadeiro campo de forças, cuja aceleração é desigual”. Daí porque a evolução espacial não se faz de forma idêntica em todos os lugares. Por essas razões, o espaço é como um objeto em permanente evolução, definido como “resultado das diferentes práticas e dos objetos que o compõem, desenvolvendo sentido e função também diferenciados e está muito longe de ser esse quadro neutro, vazio, imenso (...)” (SANTOS, 1990, p.160).

Isso quer dizer que as normas de organização das coisas passam a ser criadas intencionalmente no intuito de garantir interesses específicos. As características que diferenciam uma estrutura social se identificam no espaço, pois, as formas também contêm frações do social (SANTOS, 1985, 1999).

No que se refere à produção do espaço pela atividade imobiliária, as estratégias e o jogo visando a movimentação do capital reproduzem conteúdos e formas da segregação socioespacial, pois, na prática, o capital se valoriza pela articulação dos serviços contratados, captura a renda fundiária para aqueles que são proprietários (SMOLKA, 1987). Por meio da estratificação social do espaço urbano e dos capitais investidos, como afirma Smolka (1987), o capital coopta certos segmentos da sociedade e com isto estabelece sua hegemonia na estruturação do espaço urbano que, no caso de Guarapuava, garante aos agentes imobiliários a extração da renda no que se refere a terra urbana.

O poder público favoreceu os interesses dos agentes locais e o desenvolvimento do capital, por meio da formação de bairros mais bem estruturados, geralmente os mais densamente ocupados por segmentos da população com maior renda e *status*. Seguindo essas



observações, Lojkin (1981) assevera o papel do poder público e suas ações unicamente à valorização por e para o capital, fato que se observa em Guarapuava pelas evidências da atividade imobiliária. Ao longo das diferentes administrações municipais, a regulação urbanística teve como objetivo garantir a hegemonia e o pensamento dos grupos políticos locais, à medida que fornecia condições à expansão imobiliária em localizações seletivas de parcelas do espaço urbano.

Assim, conforme Mota e Mendes (2006) o capital imobiliário⁶ ao investir ou administrar alguma negociação ou construção objetiva lucro, incluindo objetos indispensáveis para a reprodução humana, principalmente a moradia, no mundo das mercadorias.

O que se percebe diante de tal fato, é que as classes populares e inferiores devido aos baixos salários tem acesso restrito aos loteamentos ou a moradia com infraestruturas e serviços urbanos básicos, situação claramente percebida em Guarapuava, passando a morar em: “habitações subnormais; com outras famílias, para dividir as despesas; em bairros sócio ambientalmente degradados ou periféricos; ou, imóvel próprio financiando por muitos anos, o que contribui para reprodução do capital financeiro” (MOTA e MENDES, 2006, p. 129), nesse último caso, mesmo aqueles que efetivem a propriedade por meio de financiamentos, não estarão livres de uma possível perda de suas casas, pois seu endividamento futuro pode apontar esta situação.

Portanto, o capital incorporador é definido como aquela função do capital que se valoriza pela articulação dos diversos serviços oferecidos; ou também, segundo Smolka (1987), como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitação.

Perante o exposto, Campos (1989) *apud* Mota e Mendes (2006, p. 127) define que:

Para que o processo de mudança de uso do solo, operado pelos capitais incorporadores, se concretize é necessária uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) envolvendo a atuação dos capitais construtores. Não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o controle econômico do processo de produção de moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização, etc. – enquanto os capitais construtores irão deter o “controle técnico de produção”. (...) o sistema de produção capitalista de moradias assume a forma e circuito imobiliário

⁶ Os agentes envolvidos diretamente com o capital imobiliário são os promotores imobiliários, denominados também por alguns autores como incorporadores imobiliários (SMOLKA, 1987; MENDES, 2000).



urbano, sendo constituído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário. (...) esta forma de organização de produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário.

Diante de tais colocações, o que vemos é a participação das incorporadoras/construtoras na execução do Programa Minha Casa, Minha Vida, foco de nosso trabalho, onde a iniciativa privada é protagonista na provisão das habitações. Segundo Borges (2013), 97% do subsídio público, no programa, é destinado à oferta e produção direta por construtoras privadas e apenas 3% a cooperativas e movimentos sociais. Deste modo, o programa proporciona o fortalecimento do empreendedorismo urbano, como coloca Harvey (2005, p.172) “se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar, em vez da melhoria das condições num território específico”.

No que tange a relação público-privada para a construção de habitações, Mota e Mendes (2006, p.128) trazem a seguinte discussão:

Embora o capital incorporador esteja associado à parcela relativa do total da produção de habitações, assume considerável - para não dizer decisiva - importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, pois afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano. Essa associação acaba visando ainda à intervenção do Estado na alocação espacial dos bens de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade. Além disso, pode contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor.

O que se observa em Guarapuava, é que as recentes produções no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, não alteram processos passados de estruturação da moradia, cujas apropriações no espaço, intensificam as diferenças sociais e espaciais, além da permanente fragmentação da moradia.



1.2. Interesses especulativos e a fragmentação da moradia: reflexões sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida em Guarapuava-PR

Habitar pode representar a prática mais imediata pelo qual os homens se apropriam do espaço. De acordo com Rodrigues (2003, p.11) “é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço”. Carlos (2008, p.134), por sua vez, expõe: “o homem vive onde ele pode morar, e onde pode morar será determinado pela renda que recebe e pelos sacrifícios que ele pode fazer”.

Percebemos como o Estado torna-se conivente quanto à questão habitacional, pois, quando analisamos a falta de locais adequados para o assentamento da população de baixa renda e no atendimento da infraestrutura mínima e de suas iniciativas com projetos e programas públicos. Vemos que essa problemática se intensifica com o agravamento das políticas habitacionais no Brasil, através delas surgem novos agentes no espaço, a ocupação de áreas públicas e particulares que representam significativos exemplos daqueles que compõem o setor informal da habitação.

Nessas condições, as pessoas de baixa renda acabaram procurando os loteamentos clandestinos, o que fez gerar as chamadas periferias urbanas, muitas vezes plenas de moradias precárias e sem infraestrutura (MARICATO, 1988). Tal problemática é vista nitidamente no espaço urbano de Guarapuava.

Ainda, verifica-se em Guarapuava, a questão dos verdadeiros interesses políticos com relação ao acesso a habitação para os segmentos de menor renda. Conforme Borges (2013), com o modelo neoliberal adotado pelo Estado, a partir dos anos de 1990, configurou-se uma nova forma de intervenção na política de habitação caracterizada pelos programas focalizados de financiamento à produção individual e privada de moradias, revelando um período de total estagnação dos programas de produção de habitação popular. O resultado destes programas foi o crescimento significativo da população em assentamentos precários. Bonduki (2008) afirma que com estes programas se acentuou uma característica tradicional das políticas habitacionais no Brasil, ou seja, atendimento privilegiado para as camadas de renda média e a ausência de fundos para atendimento a população de baixa renda.

Bonduki exemplifica:



Dados demonstram que entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a cinco salários mínimos, sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixa renda (até três salários mínimos), na qual está concentrado o maior déficit quantitativo (BONDUKI 2008, p.80).

O que vemos é que a política habitacional tem se reestruturado desde o primeiro governo Lula, como podemos observar com a criação do Ministério das Cidades (2003), com a implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) ou mesmo com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (2009), o que podemos caracterizar como uma nova política habitacional no país (MARICATO, 2011).

Porém, sob a visão de Bonduki (2008), foi a partir de 2005 que a política de habitação retoma a produção de habitação popular, iniciando uma nova etapa, principalmente na ampliação de financiamentos, modificando o perfil de renda dos beneficiários. A partir daí, o autor entende que ocorreu uma substancial elevação dos investimentos de todas as fontes de recursos, ampliando os programas habitacionais e os subsídios, com foco dirigido inicialmente para a população de baixa renda.

Entretanto, ganha cada vez mais espaço na agenda do governo as políticas públicas direcionadas para a questão da moradia, através da expansão do crédito, surgindo financiamentos ou incremento de subsídios para a população de baixa renda (SILVA, 2013). O objetivo é combater as mazelas causadas pela falta de investimento no setor, como por exemplo, o adensamento excessivo de famílias, moradias inadequadas, ocupações urbanas desordenadas, em terrenos públicos ou privados, gerando as favelas e cortiços (CORRÊA, 1995).

Tratando-se de Guarapuava, Schmidt (2009) estabelece que os conflitos da produção habitacional ocorrem pelas repartições dos grupos sociais e por suas relações, mediante propriedades distintas que se tornaram efetivas na produção do espaço. Assim, o autor expõe:

Os grupos de maior renda apresentam traços comuns, cujas manifestações são percebidas na produção da habitação e no acesso às melhores áreas que também correspondem às áreas mais bem equipadas, dando a entender que há um controle do espaço, sobretudo, na propriedade privada. Infelizmente o controle do espaço é identificado na diferença da densidade populacional entre a área central e a periferia, cujas características da aglomeração confirmam a localização de acordo com a renda. (SCHMIDT, 2009, p.188).



Em Guarapuava, podemos constatar que, o clientelismo se constituiu como concepção principal de poder. As estratégias do poder público e a centralização na tomada de decisão tiveram dois impactos: a manutenção dos grupos de baixa renda longe da área central, restringindo a ocupação pelos mecanismos de uso e ocupação do solo, e uma forte intervenção nos bairros com população de maior renda, alvos do mercado imobiliário local (SCHMIDT, 2009).

Deste modo, a produção dos espaços da habitação em Guarapuava, revela um processo profundamente segregador. Os espaços fragmentados, comprados e vendidos no mercado imobiliário sedimentam, no espaço, a desigualdade social.

Acentua Carlos (2003) que o processo de produção da habitação se refere a uma prática que vai em direção à segregação socioespacial, visível no plano da paisagem, revelando uma morfologia que espelha uma hierarquia social definida, na medida em que a habitação é a forma mais imediatamente visível das diferenciações de classe no espaço.

Elaborado com base em um conjunto de princípios descritos na PNH, o PMCMV pretende resolver as principais causas estruturais do déficit habitacional brasileiro. Para isso, escolheu-se como agente executor a Caixa Econômica Federal, instituição pública com longo histórico de parceira com o governo federal na promoção de políticas sociais junto às classes sociais mais pobres da população.

Volochko (2011) coloca que a grande cartada do Estado para lidar com a crise no Brasil (reflexo da crise mundial de 2008) foi dada por meio do governo federal no dia 25 de março de 2009 com a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida. Trata-se de um ambicioso programa habitacional que, destinava inicialmente R\$ 34 bilhões – R\$ 25 bilhões provenientes da União, R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1 bilhão do BNDES – para a construção de 1 milhão de moradias em cerca de dois anos para famílias com renda de até 10 salários mínimos, e ainda, gerar um forte crescimento do emprego e da renda. Cerca de metade dos recursos, seriam destinados a atender famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, que constituem a base do déficit habitacional no país e, para as quais estava prevista a construção de 400 mil unidades habitacionais.

Trata-se de um amplo programa anticrise, que estimulou uma retomada das vendas de imóveis e a recuperação relativa dos patamares de lançamentos imobiliários. Diante do processo de mundialização do capital, programas habitacionais como esse, têm grande importância para o desenvolvimento socioeconômico do Brasil, por injetarem bilhões de reais



na economia, sendo assim capazes de criar poupança interna de longo prazo e de uma forte geração de emprego e renda, por meio do aquecimento de toda a cadeia produtiva da construção civil (ABECIP, 2007).

Tratando-se de Guarapuava, foco de nosso trabalho, a Figura 1, retirada do Jornal Diário de Guarapuava, é apresentada em destaque na primeira página do jornal; logo após o pronunciamento das medidas adotadas pelo governo, para tentar reanimar o setor por meio da construção de 1 milhão de casas populares.



Figura 1 – Loja de material de construção

Fonte: BITTAR, Guilherme. Jornal Diário de Guarapuava de 03/04/2009, p. 1

Entretanto, Maricato (2011), coloca que as conquistas econômicas e sociais obtidas desde 2003, com a criação do Ministério das Cidades não está entre os avanços do Governo Lula, e também não vêm sendo mudado no Governo atual, por meio do PMCMV. Em Guarapuava, a especulação imobiliária aumentou (Figura 2), juntamente com os custos de moradia, transporte, lazer, fatores estes, identificados claramente na pesquisa.



Figura 2 – Vista parcial da imobiliária Kaneko

Fonte: Jornal Diário de Guarapuava de 15/02/2009, p. 9



A Figura acima retirada do Jornal Diário de Guarapuava publicada em fevereiro de 2009, remete a pensar o quanto as imobiliárias estavam vibrando, antes mesmo da pronúncia oficial das medidas tomadas pelo governo para a implantação das casas populares. Observa-se nas palavras do dono da imobiliária Kaneko em entrevista para o jornal: “A cidade está crescendo, as linhas de financiamento habitacional são amplas e tem sido muito divulgado pelo governo. Isso é muito importante, devido a um grande déficit habitacional” (JORNAL DIÁRIO DE GUARAPUAVA, 2009, p. 9).

Percebe-se, no caso de Guarapuava, que a dinâmica do mercado imobiliário no âmbito do PMCMV, tem provocado um redirecionamento dos interesses especulativos em diferentes setores de bairro e da consequente evolução gradativa no preço dos imóveis.

As propriedades distintas na produção do espaço urbano de Guarapuava apontam a diferenciação espacial e social, fato que não se alterou com as recentes produções no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Nessa perspectiva, Abramo (2007) salienta que a configuração espacial (residencial) e as decisões mercantis descentralizadas nos investimentos promovem “o lugar central das antecipações cruzadas, quando os indivíduos tomam decisões em um ambiente que se modifica em consequência das ações deles próprios” (ABRAMO, 2007, p.42). Isso quer dizer que os atores sociais e econômicos, por nós compreendidos na pesquisa, como o incorporador, o construtor e o corretor estariam de acordo com o autor efetuando suas escolhas residenciais e representando o espaço como um conjunto de externalidades, definidas pelas localizações relativas dos diversos tipos de famílias que compõem o mercado residencial da cidade.

Os interesses dos agentes imobiliários garantem, o controle do espaço pela estratégia da supervalorização dos setores já estruturados na área urbana, uma vez que a ocupação é construída e estimulada pelas relações pessoais e pelos interesses individuais. Nessa direção, o centro e arredores podem ser definidos como territórios para representação da política local e da supervalorização dos imóveis, alvo dos novos empreendimentos imobiliários. A reprodução dos negócios imobiliários no âmbito do PMCMV é acentuada onde o mercado imobiliário atrai grupos sociais com capacidades semelhantes, tanto pela renda, como pelos objetivos comuns na produção do ambiente construído (SCHMIDT, 2009).

Desde o pronunciamento do governo, em março, da construção de 1 milhão de casas populares, em Guarapuava foi realizado na Secretaria de Habitação, de março até abril de 2009, mais de 2 mil cadastros para pessoas que almejavam em receber uma casa do PMCMV



do governo Federal (Figura 3). Os critérios para o cadastramento exige que o requerente não tenha sido beneficiado anteriormente, que resida no município a mais de 2 anos, tenha dependentes menores de 18 anos e que possua renda de até 3 salários mínimos, além de não ter nenhum imóvel no nome.



Figura 3 – Secretaria de Habitação de Guarapuava

Fonte: BITTAR, Guilherme. Jornal Diário de Guarapuava de 24/04/2009, p. 1

Segundo reportagem realizada por Bittar (2009) – publicada no Jornal Diário de Guarapuava, muitas pessoas procuraram fazer o cadastramento no PMCMV, porque não estavam tendo condições financeiras para pagar o aluguel, por não terem o seu imóvel próprio, e também porque as parcelas do financiamento serem reduzidas, no mínimo R\$ 50,00 mensal em algo próprio. Entretanto, desde o lançamento do programa o que foi constatado até então em Guarapuava, foi à construção de aproximadamente 400 casas do MCMV incluindo todas as classes abrangidas pelo programa⁷, não atendendo completamente a demanda habitacional do município.

Porém, através de entrevista realizada com o gestor regional da COHAPAR⁸, verificou-se que haverá um aumento na produção de edificações para a população de baixa renda nos próximos anos, invertendo o quadro exposto acima.

No âmbito do PMCMV para as famílias com renda mensal de até R\$1.600,00 estabeleceu-se inicialmente a meta de contratação de 400 mil unidades habitacionais e, atualmente, com a continuidade do programa a meta consiste na produção de 860.000 unidades habitacionais até o ano de 2014, para as operações contratadas com recursos

⁷Fonte: Caixa Econômica federal – <http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/> acessado dia 25/06/2013.

⁸Não citamos o nome do gestor da COHAPAR e onde foi realizada a entrevista, respeitando a solicitação do entrevistado.



especificamente do FAR⁹ (Fundo de Arrendamento Residencial) que é destinado à população que vive em áreas de risco. O FAR é um fundo que está vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, sendo um programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, que consiste em aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento, constituídos de apartamentos ou casas que depois de concluídos são alienados às famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00¹⁰. As pessoas que adquirirem a casa, através do financiamento pelo recurso do fundo, pagarão em média 12 mil reais pelo imóvel num período de 30 anos, com prestações que variam de 25 a 80 reais mensais. A execução das obras do empreendimento é realizada por construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

O gestor da COHAPAR (2013), coloca que “todos os empreendimentos realizados em Guarapuava com parceria da Cohapar é através do FAR, e para que seja executado, os terrenos para a construção de loteamentos precisam ter infraestrutura completa”. Ele explica: “o FAR paga um valor de 60 mil reais por casa com infraestrutura concluída, onde a infraestrutura é realizada durante a obra. Quando chega a 70% das edificações a infraestrutura deve ser iniciada e quando chegar a 95% das edificações a mesma deve estar concluída”.

Sob esta ótica, serão expostos alguns dados das edificações que pretendem ser construídas na cidade de Guarapuava-PR. São estimativas de construções de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda, onde muitos projetos ainda estão para serem aprovados na Caixa Econômica Federal.

Segundo o gestor da COHAPAR (2013) estão sendo construídas 500 unidades no residencial 2000, com aproximadamente 30% da obra já realizada. Fazendo divisa com o residencial 2000, mais 500 unidades está em aprovação na CAIXA para ser construída pela incorporadora Nova Cidade.

⁹ Para viabilizar a construção das unidades habitacionais foram aportados ao FAR, recursos transferidos do OGU – Orçamento Geral da União, de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano para as famílias com renda até R\$ 1.600,00, considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referente ao ano de 2008.

¹⁰ Fonte: Caixa Econômica Federal:

<http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pcmcv/saiba_mais.asp> acessado em 11/07/2013.



Ainda, está em análise na CAIXA um projeto para a construção de 270 unidades no Jardim das Américas, pela construtora STR¹¹. Conforme o gestor da COHAPAR:

Após a aprovação do projeto pela CAIXA, será feito um convênio com a COHAPAR, e terá parcerias com a Sanepar e a Copel. Também o governo do Estado vai disponibilizar um subsídio de 3 mil reais por unidades habitacional (esse dinheiro pode ser usado tanto para a infraestrutura do local, quanto para gastos com a própria casa) (Gestor da COHAPAR, 2013).

A mesma construtora mencionada acima – a STR, está com um projeto para ser levado à CAIXA com mais de 150 unidades a serem construídas no bairro Industrial (gestor da COHAPAR, 2013).

Estima-se também, que serão edificadas 1500 unidades pela construtora Piacentini¹², na saída para Pitanga – PR 466, com previsões de construção de creches, escolas e posto de saúde. Nas palavras do gestor da COHAPAR (2013) “para a construção desse empreendimento, o projeto, após ser aprovado na CAIXA, terá que passar pela câmara municipal de Guarapuava-PR, pois será necessário aumentar o perímetro urbano”.

Também presume a construção de 97 unidades na Colônia Vitória, sendo retratado pelo gestor da COHAPAR (2013) que “nos próximos dias a prefeitura fará um chamamento público e a construtora que se habilitar em construir estas unidades provavelmente fará as outras 190 unidades que serão construídas, próximo a Colônia Vitória”.

No que tange ao Jardim Patrícia, 64 unidades estão sendo edificadas pela construtora Lacon¹³ (em formato de apartamentos) tendo ainda 224 unidades para iniciar, resultando em um total de 288 unidades.

Segundo o gestor da COHAPAR (2013) “estima-se que os empreendimentos comecem a serem construídos em 2013 até 2014, sendo edificadas aproximadamente 2700 casas nesse período”.

Por conseguinte, são dados preliminares, mas se realmente for colocado em ação o exposto, teremos um grande avanço na questão habitacional para a população de baixa renda em Guarapuava-PR.

¹¹ A STR é uma construtora de Curitiba, onde conseguiu parceria com alguns empresários de Guarapuava, os mesmos compraram o terreno para a realização da obra.

¹² A Piacentini é uma construtora de Campo Mourão, e atua em construção civil há quase 40 anos em todo país.

¹³ É uma construtora de Curitiba, tendo parceria com empresários de outra imobiliária de Guarapuava.



Para se ter uma ideia, da precariedade habitacional para a população empobrecida, desde o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida, ocorrido em março de 2009, até outubro de 2010, no Brasil, houve a contratação de 630 mil unidades habitacionais. Destas, aproximadamente 43% foram contratadas para famílias com renda acima de cinco salários mínimos (Ministério das Cidades, 2010). Verifica-se que em Guarapuava a situação não se difere da realidade exposta. Verificamos isso, através dos números do déficit habitacional da classe de 0 a 3 s.m. do município, apresentados nas tabelas a seguir.

Em Guarapuava, foi verificado que a faixa de 0 a 3 salários mínimos concentra 4.861 famílias que necessitam de moradia (tabela 1). Das 4.861 famílias com renda de 0 a 3 s.m., destes 2.020 são prioritários por se encontrarem em assentamentos precários, ressaltando que a maioria necessita de novas moradias, e destes, 943 precisam ser realocados por estarem localizados em áreas de preservação ambiental e áreas de risco¹⁴.

Tabela 1: Déficit habitacional quantitativo até 3 salários mínimos

Situações	Até 3 salários mínimos	
	2000	2010
improvisados	130***	142
coabitação	2.171**	2.366
rústico ou precário	267***	291
alugados até 3 salários mínimos*	1.892	2.062
total	4.460	4.861

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarapuava, p. 3 – 2011, organizado pelos autores

*Número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

**Neste número foram incluídas as unidades em situação de coabitação na área urbana e em área rural, pelo fato de que as áreas denominadas rurais pela FJP (2005) têm características semelhantes às famílias conviventes na faixa salarial de 3 a 5 s.m.

*** Foram inclusos as unidades improvisadas e rústicas ou precárias da área rural.

Ainda, foi identificado no município um déficit em moradias precárias contabilizando 538 além das ocupações em APP e área de risco que abrangem 943 moradias, totalizando 1.481 moradias do total de 2.020 moradias existentes. Desta forma, definiu-se o valor do déficit habitacional para Guarapuava de 4.861 moradias (FJP incluindo dados de moradias alugadas) estando neste panorama aquelas localizadas nos assentamentos precários (2020), as

¹⁴ Dados retirados do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarapuava – PR.



quais serão priorizadas as intervenções nas estratégias de ação do PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social).

Além disso, no contingente das necessidades habitacionais existentes em Guarapuava tem-se também o déficit das moradias que carecem de melhorias. Assim, a Tabela 2 retrata a quantidade de moradias comprometidas de acordo com a tipologia de inadequação.

Tabela 2: Déficit habitacional qualitativo até 3 salários mínimos – 2010

Adensamento excessivo*	Moradias sem banheiros**	Inadequações fundiárias***	Carência de infraestrutura****
2.202	4.731	2.975	11.966

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Guarapuava, p. 4 – 2011, organizado pelos autores

*Domicílio que apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório.

**Domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.

***Casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza.

****Aqueles que não dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação, rede elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Considerando as razões já destacadas pelas ocupações em áreas públicas e privadas, verifica-se a tendência para o adensamento dos grupos de baixa renda em áreas ambientalmente impróprias e pouco valorizadas, como exposto nas tabelas 1 e 2 acima, acentuando a segregação socioespacial no município.

Observa-se que a atuação dos promotores imobiliários desconsidera toda e qualquer questão relativa às necessidades habitacionais dos grupos sociais de baixa renda pelas iniciativas locais (SCHMIDT, 2009). O investimento do capital é ampliado, conforme a relação dos promotores imobiliários com a localização dos grupos sociais de maior renda e nos bairros que dispõem melhor infraestrutura. Assim, observa-se que o *marketing* imobiliário considera o bairro e depois o empreendimento produzido (SCHMIDT, 2009).

Ao observar o volume de financiamentos (Gráfico 1), o volume em 2013 é quase duas vezes maior de financiamentos, se comparados com o ano de 2012.

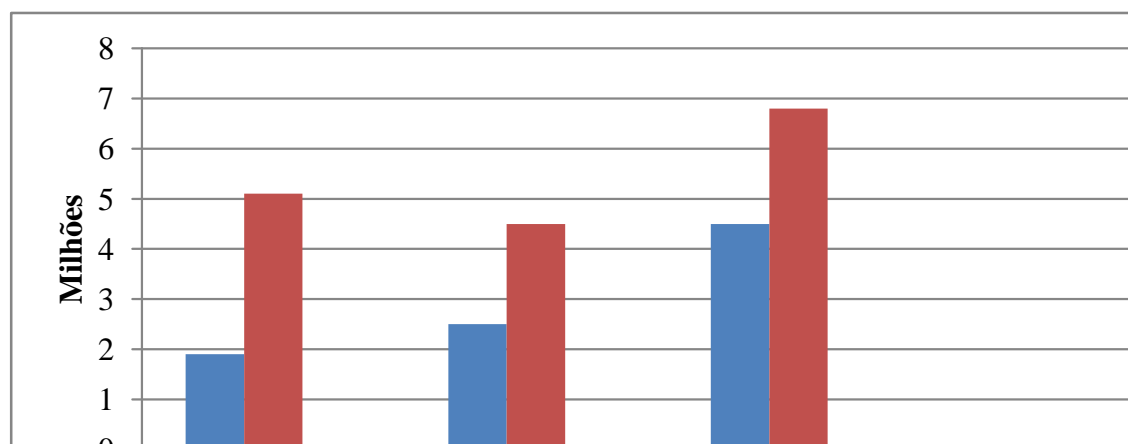


Gráfico 1 – Financiamentos do 1º trimestre em Guarapuava

Fonte: ESSERT, Harald. Estban/Banco Central - dados retirados do Jornal Diário de Guarapuava de 26/06/2013, p. 3, organizado pelos autores

Segundo a Estban (Estatística Bancária) do Banco Central, os valores financiados para aquisição de imóveis no município quase dobraram no primeiro trimestre de 2013 na comparação com o mesmo período do ano passado – a diferença foi de R\$ 84% – de 8,9 milhões para R\$ 16,5 milhões.

No entanto, nem todos os financiamentos tiveram crescimento. Conforme reportagem realizada por Essert (2013, p.3) – publicada no Jornal Diário de Guarapuava, “o programa que representava a maior parte das vendas até 2012, foi o MCMV¹⁵ em Guarapuava, onde perdeu mercado para outros modelos, como o SBPE¹⁶ (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), voltada a habitações mais amplas e caras”.

Sob esta ótica, Essert (2013) relata que de acordo com a Caixa Econômica Federal, banco pelo qual são feitos mais de 70% dos financiamentos imobiliários da cidade, houve uma redução de 60% no número de contratos do MCMV na comparação com o período de janeiro a maio de 2012 e 2013 – de 350 para 138 unidades. No mesmo espaço de tempo, o SBPE cresceu tanto em números de financiamentos, quanto nos valores aportados. Foram 85 contratos assinados no ano passado e, 104 neste (aumento de 22%) e R\$ 10,8 milhões financiados naquele período, contra R\$ 13,7 milhões em 2013 (crescimento de 26%) – Gráfico 2.

¹⁵ O PMCMV possui subsídios do governo federal para a aquisição de residências de 70m² e com valor de até R\$ 115 mil.

¹⁶ O SBPE é uma modalidade de financiamento voltada a residências de padrão superior às do MCMV, e também de valores mais elevados, sobrados, por exemplo, estão entre as habitações mais financiadas neste modelo, de acordo com a Caixa.

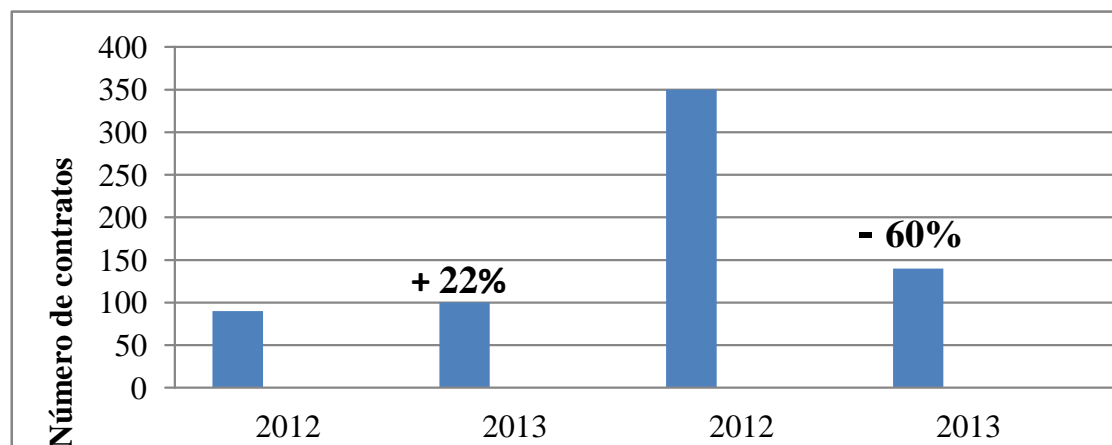


Gráfico 2 – Contratos de financiamentos do município

Fonte: ESSERT, Harald. Caixa Econômica Federal - dados retirados do Jornal Diário de Guarapuava de 26/06/2013, p. 3, organizado pelos autores

Além do SBPE não ser subsidiado pelo governo, como MCMV, o valor das parcelas também é mais elevado, o que faz deste um programa voltado as famílias com maior potencial aquisitivo.

Em reportagem para o Jornal Diário de Guarapuava, o corretor de imóveis, Hermínio Minoru Kaneko indagou: “então a gente tem financiado muitos imóveis assim, de R\$ 250 mil, R\$ 450 mil. Tem saído bastantes casas assim. E o público é um pessoal que ganha a partir de R\$ 6 mil ou R\$ 10 mil. Em alguns casos são até profissionais liberais, que declaram mais de R\$ 15 ou R\$ 20 mil” (ESSERT, 2013 p. 3).

Para ele, a explicação para o crescimento desse tipo de financiamentos é o aumento da oferta dessas linhas de créditos desse último ano. “O governo e os bancos resolveram mesmo fazer financiamento. Principalmente no início do ano passado, quando a Caixa baixou os juros. Isso alavancou a venda de imóveis de maior valor” (ESSERT, 2013 p. 3).

Assim, podemos dizer que a produção da cidade está de fato nas mãos do mercado privado, seja por meio de financiamento para a classe de 0 a 3 salários mínimos, para a aquisição do imóvel por meio do PMCMV ou de financiamentos para as classes que ganham acima de 10 salários mínimos, através do SBPE, como retratado acima.

Por conseguinte, em tese, os recursos do PMCMV, foco de nosso trabalho, poderiam ser direcionados para a produção de moradias em terrenos bem localizados e dotados de infraestrutura. Na prática, o poder público alimenta o setor imobiliário, na medida em que



cabe às construtoras não só definir terreno e projeto (localização e tipologia) bem como aprovar legalmente o empreendimento.

Portanto, verifica-se que desde o início dos anos de 1980, as perspectivas não foram as melhores para o enfrentamento do problema habitacional para a população de baixa renda. No entanto, com o Programa Minha Casa, Minha Vida se não forem tomadas as medidas necessárias no âmbito do planejamento habitacional, da regulação urbana, da cadeia produtiva da construção civil e da capacitação institucional, (BONDUKI, 2008) ocorrerá (como já vem acontecendo em Guarapuava) uma valorização/capitalização imobiliária, e a população de baixa renda ficará de fora, reproduzindo o processo de segregação socioespacial.

2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A política habitacional brasileira vive um momento de disponibilização de volumes elevados de subsídios beneficiando famílias de baixa renda, melhores condições de financiamento e um grande aporte de investimentos em infraestrutura e saneamento básico, fundamentais para a implantação e consolidação de ações de atendimento habitacional; passando por um “ciclo virtuoso” de retomada do planejamento do setor, “somando-se aos avanços institucionais iniciados desde a criação do Ministério das Cidades, do Conselho das Cidades, de uma nova Política Nacional de Habitação e do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social” (BRASIL, 2010).

Os progressos que a política pública vem acumulando nos últimos anos são notáveis e não se trata aqui de desprezá-los ou mesmo diminuí-los em importância. Não houvesse iniciativas nesse sentido estaríamos imersos no vazio institucional e operacional que marcou o imediato pós-BNH (PULHEZ 2012).

Assim, observa-se que os reflexos da produção da habitação no âmbito do PMCMV em Guarapuava, estabelece por suas intenções a recriação de reservas de área em bairros onde se verifica o movimento da atividade imobiliária, acentuado na promoção e nas tentativas do retorno mais rápido dos lucros. Portanto, o início e a permanência de uma lenta reestruturação em diferentes setores de bairros, característico nas ações do poder público, ocorrem paralelos à produção imobiliária que também reproduz a segregação socioespacial.

Embora, a natureza da política pública expressa no PMCMV tenha como proposta ampliar as possibilidades de acesso à moradia, a reprodução do capital reflete a lógica dos



ganhos com a produção para pequena parcela da população. Reconhece-se, portanto, que não se esgota com a pesquisa a necessidade do aprofundamento da investigação em torno da produção da habitação popular, tendo em vista o movimento lento das intervenções públicas para minimizar a pressão da atividade imobiliária e a inexistência da implementação dos instrumentos urbanísticos para controle das áreas ociosas.

Por fim, verifica-se que o Programa Minha Casa, Minha Vida, contribuiu para minimizar a crise mundial refletida no Brasil, pois alavancou as incorporadoras imobiliárias e a construção civil, por meio de financiamentos facilitados para a população, podendo assim, a mesma ter oportunidades de adquirir o tão almejado imóvel próprio. Também foi visto que, foram surgindo vários financiamentos desde 2009, como por exemplo, o SBPE voltado para a população que possui alto poder aquisitivo. Ainda temos projetos habitacionais no âmbito do PMCMV – recursos FAR, em análise na CAIXA, para a população de baixa renda em Guarapuava, onde se realmente for cumprida a construções das edificações, podemos dizer que Guarapuava está dando um passo importante no quesito habitacional para a população empobrecida.

O PMCMV impulsionou o capital imobiliário, gerando interesses especulativos e conseqüentemente, segregando ainda mais a população de Guarapuava, ou o PMCMV realmente contribuiu para diminuir o déficit habitacional do município?

Questões como esta certamente serão respondidas com novas pesquisas realizadas na cidade de Guarapuava-PR.

FONTES

Kaneko cresce com Guarapuava no mercado imobiliário. **Jornal Diário de Guarapuava**. Guarapuava, 15 de fevereiro de 2009. nº 2541. ed.: Regional – versão impressa. p. 9.

BITTAR, Guilherme. Medidas tentam devolver otimismo à construção civil. **Jornal Diário de Guarapuava**. Guarapuava, 03 de abril de 2009. nº 2573. ed.: Regional – versão impressa. p. 1.

BITTAR, Guilherme. Minha Casa, Minha Vida: Guarapuavanos fazem fila para garantir cadastro no programa. **Jornal Diário de Guarapuava**. Guarapuava, 24 de abril de 2009. nº 2586. ed.: Regional – versão impressa. p. 1.

ESSERT, Harald. Financiamentos imobiliários crescem, mas Minha Casa Minha Vida perde espaço. **Jornal Diário de Guarapuava**. Guarapuava, 26 de junho de 2013. nº 3628. ed.: Regional – versão impressa. p. 3.



REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BRASIL. Déficit Habitacional no Brasil 2008. **Distribuição percentual do déficit habitacional urbano:** Brasil, grandes regiões, UF e regiões metropolitanas. Ministério das Cidades / Fundação João Pinheiro (FJP). 2008.

_____. Lei Nº 11.977/09, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília 7 de julho de 2009.

_____. Ministério das Cidades. **Secretaria Nacional de Programas Urbanos: Sistemática 2010.** 23 p.

_____. Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR). **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná – PEHis-Pr.** jun. 2012. 179 p.

BONDUKI, Nabil Georges. **Política habitacional e inclusão social no Brasil:** revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, n.1, set. 2008, p. 71-104. Disponível em: <<http://www.usjt.br/arq.urb>>. Acesso em 02 de jun. 2013.

BORGES, Viviane Florindo. **Reflexões sobre a Política Pública de Habitação:** do Banco Nacional de Habitação ao Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida. Boletim Gaúcho de Geografia: UFRGS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. 2013, p. 141-154.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A questão da habitação na metrópole de São Paulo.** *Scripta Nova: revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.* vol. VII, n. 146, ago. 2003.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 1995.

GUARAPUAVA. Lei Nº 1868/2009, de 16 de dezembro de 2009. Autoriza o chefe do Executivo a doar áreas de propriedade do Município de Guarapuava e a realizar aporte financeiro ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal; institui isenção de tributos para operações vinculadas ao programa Minha Casa Minha Vida, nas condições especificadas, e dá outras providências. Guarapuava, 16 de dezembro de 2009.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005, 252 p.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.



MARICATO, Ermínia. **Problemas e Mitos na Luta Pela Moradia**. In: Travessia. Revista do Migrante. Cidade e o Embate Pela Vida. Campinas: UNICAMP, 1988.

_____. **O Minha Casa é um avanço, mas a segregação urbana fica intocada**. 2011. In: Carta Maior, 27/05/2009. Disponível em <<http://www.cartamaior.com.br>> Acesso em 02 de jun de 2013.

MOTA, Adeir Archanjo da. MENDES, Cesar Miranda. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, dez. 2006, p. 123-130.

Prefeitura Municipal de Guarapuava. **Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS**. Guarapuava-PR, mai. 2011. 186 p.

PULHEZ, Magaly Marques. Plano de habitação, produção de habitação: as fronteiras de conflito da política pública – considerações a partir do caso da cidade de São Carlos (SP). **Estudos Urbanos e Regionais**, v. 14 , nº. 1, mai. 2012, p. 99-117.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003, 72 p.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1990.

SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A (re) produção de um espaço desigual: poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR)**. 2009. 281 f. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

SILVA, Jadson Pessoa da. **Programa Minha Casa Minha Vida (2009 – 2010): Avanços e limites para a população de baixa renda em São Luís – MA**. 2013, 139 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioeconômico) Universidade Federal do Maranhão.

SMOLKA, Martim Oscar. **O capital incorporador e seus movimentos de valorização**. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, vol. 1, n. 3, 1987, p. 41-77.

VOLOCHKO Danilo. **Novos Espaços e Cotidianos Desiguais nas Periferias da Metrópole**. São Paulo. 2011, 262f. Tese (Doutorado em Geografia humana). FFLCH – Universidade de São Paulo, 2011.