

CURITIBA: CASAS VAZIAS E DÉFICIT HABITACIONAL. INTERVENÇÕES DO ESTADO E DO MERCADO NA QUESTÃO DA MORADIA

Mariana Furlan Anastácio¹

Resumo: O centro da cidade de Curitiba concretiza uma grande contradição da política habitacional brasileira: a ociosidade da estrutura edificada num local com oferta de serviços urbanos e infra-estrutura, combinada à demanda e precariedade habitacional existente na cidade e Região Metropolitana. A partir de uma revisão bibliográfica e de uma pesquisa sobre o estado de uso dos edifícios no centro de Curitiba, este artigo visa buscar as razões da discrepância entre imóveis construídos ociosos e déficit habitacional persistente e entender as razões por trás da ineficácia da política habitacional baseada na construção massiva de novas moradias. Tal investigação demanda explorar a contradição entre construir e morar, entre mercado e direito à moradia, e debater a intervenção do Estado no problema - com os impasses e contradições presentes na execução da política habitacional em uma sociedade da mercadoria -, bem como os interesses políticos na perpetuação da desigualdade socioespacial e precariedade habitacional nas cidades brasileiras.

Palavras-Chave: Política habitacional; Direito à moradia; Mercado imobiliário.

INTRODUÇÃO

Curitiba, ao contrário do que o rótulo de cidade modelo pode fazer crer, é uma cidade marcada pela precariedade habitacional. De acordo com a Fundação João Pinheiro (FJP), no ano de 2015 o déficit habitacional na RMC era de 79.949 unidades, e um em cada oito curitibanos (12,75% da população, ou 214.014 habitantes em 62.601 domicílios) vive em ocupações irregulares. Na área central da cidade de Curitiba, local com acessibilidade, acesso ao emprego e serviços, e um mercado imobiliário ativo, construindo e comercializando, chama atenção a ociosidade e subutilização dos imóveis urbanos, com 42 edifícios totalmente vazios levantados no bairro centro, e um índice de vacância de apartamentos estimado em 5 apartamentos vagos por edifício residencial, ociosidade que convive com a precariedade habitacional dos cortiços e pensões. (BERTOL, 2010; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018)

Esses números expressam uma contradição entre construir e morar, entre mercado e o direito à moradia, presente não só em Curitiba, mas muito prevalente no Brasil. A questão da moradia é, há muito tempo, considerada um 'problema social', e, portanto, de responsabilidade do Estado. As formas de intervenção do Estado no problema se transformaram através do tempo, porém, porém, a intervenção predominante é a construção de casas populares (a regularização fundiária também tem se tornado comum nas últimas décadas e será brevemente discutida). A habitação popular implantada na capital e municípios do entorno metropolitano é caracterizada pelo padrão periférico de localização, em bairros marcados pela precariedade e sobrecarga dos serviços públicos, além da falta de integração e planejamento conjunto da demanda habitacional entre os municípios, falhando, portanto em garantir o

¹ Mestranda, PPGEO - UFPR, marifurana@msn.com.

direito pleno à moradia. Nos últimos anos, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), tem repetido esses erros e reforçado esse padrão periférico e excludente.

Para compreender a realidade de Curitiba e do Brasil, é preciso pensar o acesso à moradia como problema histórico. No fim do século XIX, com o início do desenvolvimento de relações sociais propriamente capitalistas no país, o problema começa a se manifestar, até atingir seus contornos atuais. A partir da aprovação da lei de terras de 1850, temos o início de uma mercantilização crescente do solo e, em 1889, com a abolição da escravidão, a população urbana de escravos libertos, sem acesso à meios de vida, vai formar, junto à imigrantes europeus e aos extratos mais baixos da sociedade colonial livre, uma classe de não proprietários livres, que, a partir de então, passam a vender sua força de trabalho como única maneira possível de suprir suas necessidades básicas, entre elas a moradia. Formam-se então, principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo, os primeiros cortiços e favelas do Brasil.

O segundo período da urbanização brasileira, com a industrialização do país, se insere no contexto da fase imperial do capitalismo, numa reconfiguração do papel do país na divisão internacional do trabalho e do avanço do capitalismo moderno no território brasileiro. Antes da metade do século XX, os países periféricos do capitalismo, como o Brasil, eram predominantemente agrário-exportadores, e os países centrais não tinham muito interesse em sua industrialização. As elites brasileiras, que desenvolveram relações de dependência política e econômica com essa burguesia internacional, também não. Já após a II Guerra Mundial, e especialmente após a Crise do Petróleo nos anos 1970, a industrialização dos países periféricos se torna uma alternativa para explorar os baixos salários dos trabalhadores desses locais, manter os lucros em alta e criar novos mercados consumidores, nesse contexto, a industrialização e modernização geral da economia brasileira acontece marcada pelas contradições e desigualdade. A modernização do país vai acontecer às custas da urbanização precária e da auto-construção como única forma possível de provisão habitacional para os trabalhadores. Tal precariedade nas condições de vida se constitui como “vantagem competitiva” para a atração de investimentos externos ao país, pois, diferentemente do trabalhador europeu ou americano, que tem os custos de saúde, moradia, educação, lazer, etc. contemplados no seu salário, o brasileiro mantém os padrões de remuneração de uma economia agrária tradicional. (LEFEBVRE, 2001; MARICATO, 1976, SANTOS, 2011)

A região de Curitiba se constitui enquanto pólo industrial brasileiro nesse contexto, nos anos 1970, crescendo exponencialmente e atraindo migrantes do interior e de outros estados brasileiros para sua indústria nascente. Os principais ramos instalados, e que ainda hoje formam boa parte do parque industrial, foram: metalmecânica e químicos, montadoras de automóveis e cimenteira, localizadas principalmente na Cidade Industrial de Curitiba (CIC), Araucária São José dos Pinhais, todas na região sul da metrópole e nos arredores das rodovias (BRs 116, 277 e 376). Com a industrialização, cresce também a precariedade habitacional e formam-se as periferias e favelas do entorno de Curitiba. (MOURA Et. al, 2014)

Hoje, Curitiba é uma metrópole brasileira importante, com população de 3.168.980 habitantes na sua Região Metropolitana, sendo quase metade dessa população concentrada em Curitiba (1.678.965 habitantes), e forte atividade econômica. O território da metrópole é marcado por uma urbanização tipicamente brasileira, já em uma nova fase de transformações, e “mescla grandes enclaves urbanos e rurais globalizados, sejam condomínios residenciais ou grandes equipamentos industriais, de comércio e serviços, com áreas dominadas por elevada pobreza.” (MOURA Et. al, 2014, p. 90) As áreas de moradia de luxo se afastam do centro e passam a se localizar em condomínios fechados na periferia, local tradicional da moradia popular, os subcentros se expandem e se fortalecem. Ou seja, ainda que o rígido padrão centro periferia tenha se modificado para um tecido urbano mais fragmentado e variado, a desigualdade dos espaços e no acesso à cidade persiste. (IBGE, 2010; MOURA Et. al, 2014)

Enquanto o mercado imobiliário e o poder público focam suas intervenções em outras áreas da cidade, a área central de Curitiba se esvazia progressivamente, em um processo que se inicia décadas atrás. Para além dos edifícios completamente vazios, os prédios de apartamentos do centro da cidade, considerados obsoletos para a moradia de alto padrão por não terem garagens e outras facilidades dos novos lançamentos, tem alto nível de vacância. A média de habitantes por U.H. no centro, de 2,15 habitantes, também é menor que a de Curitiba, de 3,31 habitantes. (IPPUC, 2015)

Ao mesmo tempo que as classes altas perdem o interesse no centro da cidade como local de moradia, os trabalhadores pobres veem benefícios em ocupar esse local, por ser o espaço de empregos, serviços públicos, comércio, etc., e inclusive se mudam de outros locais para o Centro. Os cortiços são a forma da habitação dessa população nas áreas centrais, devido ao alto preço dos aluguéis. Ainda que não exista nenhum levantamento oficial sobre a quantidade e situação de tais assentamentos em nenhuma cidade da RMC, há pesquisas acadêmicas que se esforçam para dar visibilidade ao tema. Segundo Lino (2014), 65% da população dos cortiços vem da periferia de Curitiba ou da RMC. Ferri (2009) identificou 115 edifícios que servem como cortiço nas proximidades do centro, concentrados principalmente nos bairros Centro e São Francisco. Mesmo com a evidente demanda por habitação a preços acessíveis na região, não há nenhum projeto concluído da COHAB - CT no Centro. (IPARDES, 2010)

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa apresentada, parte de um trabalho de conclusão de curso em Arquitetura e Urbanismo, partiu da observação do MCMV, que algumas das incongruências da política habitacional proposta recentemente para o país. A partir daí, para melhor estudar o problema, optou-se por uma investigação teórico - empírica. Investigação que pudesse avançar da observação da aparência para uma explicação que chegasse à essência dos fenômenos e que articulasse sua expressão particular na metrópole de Curitiba com a totalidade da realidade social. O trabalho procurou construir um arcabouço de dados empíricos acerca da situação habitacional na metrópole de Curitiba, focado na contradição entre estoque

ocioso de habitação e a persistência do déficit habitacional, combinado com uma revisão bibliográfica e uma análise teórica dos temas relevantes para o debate da questão da habitação.

O aprofundamento nos fundamentos econômicos e políticos do tema foi importante, já que as observações iniciais mostraram uma grande contradição entre os discursos oficiais acerca do problema da moradia no Brasil e as soluções propostas para ele, e a realidade concreta observada em Curitiba e outras grandes metrópoles brasileiras, buscou-se na economia e na história as razões para tal discrepância. Para a revisão bibliográfica e contextualização teórica, buscou-se os clássicos acerca do tema da habitação e da cidade, incluindo os trabalhos de Prudhon e Engels, além do trabalho acadêmico de teóricos brasileiros, que pensaram nossa realidade e as particularidades de nossa formação social e urbanização. Também procurou-se entrar em contato com o estado da arte sobre o tema habitação e precariedade habitacional em Curitiba.

A partir dessa aproximação teórica inicial, passou-se a realização de pesquisa direta na área central de Curitiba, durante o mês de Setembro de 2017, para a observação e levantamento dos edifícios vazios e abandonados no centro de Curitiba. Encontrou-se e mapeou-se através de softwares de geoprocessamento tais edifícios, incluindo informações sobre seu porte, uso original e estado de conservação. As fontes de dados empíricos incluem agências e órgãos do Estado: IBGE, IPPUC, IPARDES; empresas estatais: CAIXA, COHAB; Terceiro Setor: FJP; e pesquisas acadêmicas.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Na mídia, nos documentos estatais e nos estudos acadêmicos, a questão da habitação se expressa em um número, o chamado déficit habitacional². O déficit habitacional é uma estimativa numérica da quantidade de novos domicílios necessários para suprir a carência por habitação no Brasil, feita desde 1995 pela FJP, usando os dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD), elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Inicia-se a investigação examinando esses dados e seu significado. A Tabela (TABELA 1) mostra os números para a RMC em 2015.

TABELA 1 - DÉFICT HABITACIONAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA (2015)

	Habitação Precária	Coabitação Familiar	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento excessivo	TOTAL
RMC	12.005	15.314	48.025	4.605	79.949

FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018

² O chamado déficit habitacional é uma estimativa numérica da quantidade de domicílios necessários para suprir a carência por habitação no Brasil. Essa concepção, claro, advém da interpretação da questão habitacional como problema numérico, que é um falseamento da realidade, como será explorado no texto. Apesar de conceber o problema da moradia sob outros princípios, e localizar sua origem na propriedade privada, utilizo os números do déficit de maneira ilustrativa ao longo do artigo, especialmente para demonstrar a persistência do problema habitacional e tentar chegar a uma quantidade aproximada de pessoas que sofrem com ele no país.

Pelos dados da FJP, os componentes principais do déficit em Curitiba e região são o ônus excessivo com aluguel - famílias com renda de até 3 S.M. que comprometem mais de 30% dessa renda com aluguel - (60%), essas famílias gastam mais do que poderiam com moradia, e comprometem gastos em outras necessidades básicas como alimentação, transporte e educação e cultura. A coabitação e o adensamento (juntos somando 24%) também são expressão dessa impossibilidade de arcar com os gastos em aluguel, assim as diferentes gerações de uma família vivem juntas em um só espaço, ou alugam imóveis pequenos demais para a quantidade de moradores, nesse número do adensamento podem estar inclusas as estimadas 1.475 famílias que vivem em cortiços ou casas de cômodos em Curitiba. A situação de precariedade da habitação atinge 15% das habitações contabilizadas, e se localiza principalmente nas favelas, onde reside a população mais pobre, com uma grande proporção de famílias com renda inferior a dois salários mínimos. Essas famílias estão expostas às piores condições de moradia, com riscos de inundações e desabamentos.

Os números do déficit demonstram que de fato há uma grande carência habitacional na região de Curitiba, que atinge quase 265 mil pessoas. No entanto, a questão da habitação e do direito à moradia e à cidade podem mesmo ser resumidas em um déficit numérico de habitações? O que de fato esse número expressa?. Uma pesquisa direta realizada pela autora no bairro centro, em Curitiba, identificou e mapeou 42 edifícios vazios ou abandonados (FIGURA 1).

FIGURA 1 - EDIFÍCIOS VAZIOS E ABANDONADOS NO CENTRO DE CURITIBA (2017)



FONTE: PESQUISA DA AUTORA

O levantamento em relação à localização desses edifícios vazios e abandonados mostra que eles estão concentrados justamente nas mesmas regiões dos bairros Centro e São Francisco onde se concentram os cortiços, forma da habitação da população de baixa renda no centro. São as chamadas “áreas degradadas” que, em geral, são tratadas como espaços subutilizados, mas, na verdade, abrigam uma população invisível.

A própria FJP (2018) calcula que existem 102.293 domicílios vagos em condições de serem ocupados na RMC. Então, se existem mais domicílios vazios do que déficit habitacional em Curitiba e sua região metropolitana, porque, então, o problema persiste? Localizar a questão historicamente pode nos ajudar a começar a responder tais questões.

A “questão da habitação” começa a ser debatida e ganhar destaque no debate público na Europa pós-industrial do século XIX, é portanto um termo historicamente definido, se refere a uma problemática específica. A piora das condições de moradia, o despejo de famílias proletárias e a escassez crônica de moradias adequadas na Inglaterra, França, Alemanha e outros países da Europa Ocidental se constituiu como uma consequência imediata da industrialização, e atingiu níveis críticos nas primeiras décadas do século XIX, quando, portanto, ganhou destaque no debate público e foi alvo de preocupações não só do movimento operário como de políticos burgueses, reformadores sociais e filantropos. O programa formulado por Pierre-Joseph Prudhon, filósofo francês ligado ao anarquismo, ganhou notoriedade pública, e tratava da questão da moradia como um de seus objetos centrais, equiparando a relação proprietário/locatário com a relação entre burguês e proletário e sugerindo como solução para o problema a propriedade da própria moradia e a construção de casas por intermédio do Estado ou de cooperativas habitacionais. Friedrich Engels se coloca em uma polêmica com Prudhon a cerca da questão, expondo o ponto de vista marxiano do assunto. Como Engels aponta, a referida “escassez” de moradia, ou seja, a classe trabalhadora vivendo em moradias superlotadas, precárias e insalubres não é uma condição específica do capitalismo, mas condição compartilhada pelas classes oprimidas através da história, em sua opinião, o assunto ganhou notoriedade por ter atingido camadas da pequena burguesia urbana, já que o problema das moradias não é uma consequência direta da exploração do trabalho assalariado, e por isso não atinge exclusivamente o proletariado, os mais pobres. A solução, para Engels, não seria atingida tornando todos proprietários de suas casas, já que a raiz da “questão da habitação” contemporânea está na propriedade privada dos meios de produção.

Outros marxistas ajudaram a elaborar sobre a questão durante o século XX Lefebvre (2001), aponta como o modo de produção capitalista impôs ao fenômeno urbano uma nova lógica de controle territorial, a forma mercadoria. Essa mudança teve um impacto tão significativo para as cidades européias quanto o próprio desenvolvimento industrial. Se antes a garantia de terra e moradia se dava nos termos do pacto feudal, no capitalismo será a renda que determinará a posse, e o controle desta nova forma de renda que definirá a realização da moradia e das cidades.

Contudo, não será somente o acesso à terra o determinante sobre aquilo que Engels aponta como “questão da moradia”: o edificar sob interesses capitalistas desempenhará papel fundamental na exclusão dos setores mais empobrecidos da sociedade do acesso à habitação. O ramo industrial da construção civil desenvolveu formas organizadas e avançadas de suprir em larga escala as necessidades sociais de moradia,

submetendo, contudo, essas necessidades à forma mercadoria. Em suma, economia capitalista cria as condições para a produção industrial de moradia, o que poderia resolver a demanda por moradia, ao mesmo tempo que aliena os trabalhadores da posse da moradia. Em suma; a questão da habitação hoje não é determinada pela falta de moradias, mas pela sua transformação em mercadoria, submetida às regras da produção e do lucro, o que aliena a maior parte da população de sua posse e dos meios para produzi-la. O Estado, em geral, intervém no problema construindo moradias que pode até abrandar, mas nunca resolve o problema, especialmente à longo prazo.

No Brasil, observamos como esse tipo de política habitacional opera historicamente nos países periféricos. Iniciando com o golpe militar, em 1964, há os programas extensivos de moradia. A implementação dessa política habitacional acontece através da criação das Companhias Metropolitanas de Habitação (COHABs) e do BNH. Essa política acontecia a partir do financiamento estatal a empresas privadas, sobressaindo as relações capitalistas no modo de produção da moradia. Além disso, o sistema onerava duplamente os trabalhadores, que primeiro pagavam por meio dos impostos e demais contribuições dos quais resultaram o dinheiro que o governo aplicou para valorizar os terrenos urbanos e depois, novamente ao adquirir sua habitação a preços que se elevaram em decorrência dos investimentos realizados. (ARAGÃO e CARDOSO, 2013; BOLAFFI, 1979).

O “problema da habitação”, formulado no início do governo militar como uma das maiores questões urbanas do Brasil, serviu, na verdade, para reanimar uma economia deprimida através da produção imobiliária, injetando recursos públicos, oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), na construção civil. Também mascara a real questão por trás da falta de moradia nas cidades brasileiras, apresentando-a como uma simples questão de produção quantitativa e propriedade privada. A ideologia da casa própria³, ao transformar os trabalhadores em proprietários do meio de consumo “casa própria”, ajuda a mascarar a real contradição da propriedade privada, que está na propriedade dos meios de produção (no caso da produção da cidade, a terra, o instrumental da construção civil, etc.). Assim, atenua-se conflitos de classe e garante-se a perpetuação da produção capitalista. Assim, formula-se a solução clássica para o tema da moradia no Brasil, que combina a garantia de lucro para os empresários e a coerção social. (BOLAFFI, 1979)

Bolaffi (1979) sintetiza o caráter ideológico da política do BNH, referindo-se ao “falso problema” da habitação:

Os governos e os grupos no poder enfrentam problemas reais, particulares e determinados, de cuja solução depende sua possibilidade de manter-se enquanto poder. Porém, o caráter particular e não universal desses problemas reais, exige que sua real natureza seja transfigurada para que possam assumir um significado compatível com a vontade popular. Em síntese, esse é o processo pelo qual a ideologia mascara os problemas do real e os substitui por falsos problemas. Isto é, formulam-se problemas que não se pretende, não se espera e nem seria possível de resolver, para legitimar o poder e justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos. (BOLAFFI, 1979, p. 66).

³ Foi uma forma de coerção social, que modificou a forma de provisão de moradia à classe trabalhadora (do aluguel para a casa própria) com objetivo de tornar o trabalhador brasileiro, agora com uma propriedade privada, mais simpático à "caça aos comunistas" e ao regime ditatorial

No final da ditadura militar no Brasil existe um ascenso e reorganização dos movimentos sociais e da luta política. A atuação dos movimentos de moradia tornou-se um dos fatores fundamentais no enfrentamento da questão urbana. Os movimentos atuam em ações diretas de ocupação e resistência aos despejos. As ocupações de terra aconteciam principalmente nas periferias grandes cidades e dão o impulso principal para a organização desses movimentos, que passaram a atuar também na reivindicação e formulação de propostas ao poder público. Também durante a década da 1980, temos a reorganização dos movimentos populares no contexto da redemocratização do país, a luta pela reforma urbana é retomada e se reorganiza. e sindical e sua articulação e politização através da criação do Partido dos Trabalhadores, que traz em seu programa, como um dos pontos centrais, a questão da reforma urbana. (BASSUL, 2010; RODRIGUES e BARBOSA, 2010)

Durante os anos 1980 e 1990, a política de construção em massa de moradias diminui muito, e o foco passa para a regularização e “urbanização de favelas, procedimento que conta com o aval do Banco Mundial. Saltando para o início do século XXI, o “problema da habitação” não se resolveu. Com a chegada do PT à presidência da República em 2002, multiplicam-se as esperanças da possibilidade da construção de um Estado Democrático de Direitos, a reforma urbana e o direito à moradia são pautas históricas do partido, porém, a implementação de uma política de habitação de grande escala e impacto vem só em 2009, com o Programa Minha Casa Minha Vida, que é lançado com a proposta ambiciosa de enfrentar o histórico déficit habitacional brasileiro. Os resultados obtidos com o programa, no entanto, não caminharam no sentido de atingir esse objetivo. (TABELA 1)

TABELA 1 - VARIAÇÃO HISTÓRICA DO DÉFICIT HABITACIONAL BRASILEIRO
(2007 - 2015)

	2007	2009	2011	2013	2015	Variação (%)
Habitação Precária	1,264,414	1,088,634	1,187,903	997,264	942.631	- 25%
Coabitação	2,481,128	2,511,541	1,916,716	1,905,085	1.902.490	-23%
Ônus Excessivo com Aluguel	1,742,585	1,916,611	2,091,392	2,926,543	3.177.772	82%
Adensamento Excessivo Aluguel	367,248	381,190	385,957	366,890	332.850	-9,4%
Défict Total	5,855,375	5,897,976	5,581,968	5,846,040	6,355,743	8,5%

FONTE: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018

A proposta elaborada pelo Governo Federal em conjunto com o setor imobiliário e indústria da construção civil é muito parecida com o modelo preconizado pelo BNH, utilizando recursos do orçamento da União, do FGTS, do BNDES, para financiar a produção privada de habitação, como

medida anticíclica da crise de 2008. Nas apresentações de lançamento se falava em uma previsão de redução em 14% do déficit habitacional, 90% desse número concentrado nas famílias de renda inferior a 3 salários mínimos. Por essa razão, o programa – dividido em três faixas de renda, definidas com base no salário mínimo: faixa 1, de zero a três salários mínimos; faixa 2, de três a seis salários mínimos; e faixa 3, de seis a dez salários mínimos – reservava um mínimo de 40% (400 mil unidades) para essa faixa de renda. No entanto, os dados nos mostram que o déficit não só não diminuiu, como aumentou em 8,5% ao longo do período de maior atividade do MCMV. (USP, 2014)

Até Dezembro de 2014 foram entregues de 3 milhões de unidades no total. Em 2017, o programa retoma as atividades de sua terceira fase, iniciada em 2015. O Presidente Michel Temer anunciou oficialmente a retomada, com modificações, do Programa, em 06 de fevereiro de 2017. A nova meta era entregar 610 mil unidades até o fim de 2017, das quais 170 mil foram concluídas e entregues de fato. (BRASIL, 2017)

Para todas as fases do programa, a proposição dos empreendimentos do MCMV fica a cargo das empresas, que selecionam local e escala do empreendimento, e apresentam o projeto e orçamento à Caixa Econômica, que os aprova baseado no atendimento às condições mínimas estabelecidas nos editais e regulamentos do programa. A habitação de baixa renda se transforma, dessa forma, efetivamente em um negócio, um “novo nicho de mercado”. O objetivo final do Programa é gerar lucro às incorporadoras e empreiteiras envolvidas nos projetos. O Estado, através da Caixa Econômica, atua no sentido de garantir a taxa de lucro e a segurança do investimento às empresas. A taxa de lucro da Faixa 1, a menor entre as faixas do programa, gira em torno, segundo as construtoras, de 15%. A “baixa lucratividade” da Faixa 1 é, no entanto, compensada pela segurança do investimento, pois a construtora não é a responsável pela venda das unidades, já que a CAIXA compra o empreendimento completo, pagando em parcelas no decorrer da obra. (USP, 2014)

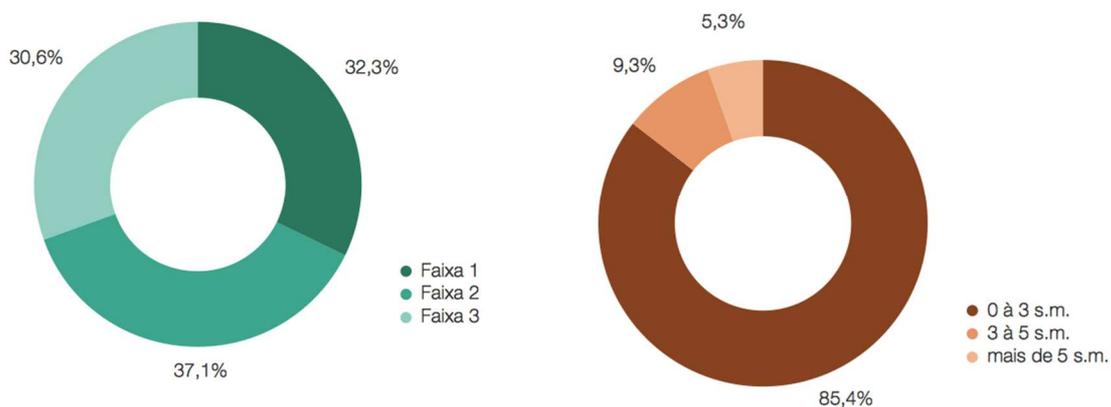
Dentro dessa lógica, a escolha do terreno e as características de projeto entram na equação, para as empresas, cuja racionalidade busca maximizar o lucro, como meros componentes do custo total do empreendimento. Os empreendimentos acabam, assim, por se localizar em zonas periféricas e afastadas das cidades. Outra questão que emerge da localização dos empreendimentos é a questão da disputa pela terra e da renda fundiária. O lançamento do programa expandiu o mercado de terra, com a disputa por terrenos antes considerados fora do mercado formal de habitação, o que gera conflitos com as populações residentes nesses locais, que muitas vezes não possuem títulos de propriedade. A alta especulativa do preço da terra gerada por essa ampliação se funda num princípio concreto, a da alteração futura da relação de centralidade e da oferta de infraestrutura da gleba, e nos trás ao ponto chave da apropriação privada da renda fundiária, outro interesse privado por trás do funcionamento dos programas habitacionais.

A casa própria individual adquirida através da compra. A propriedade privada da residência não garante, na prática, a segurança da posse e a permanência a longo prazo no local, justamente porque o controle da produção imobiliária e dos meios de valorização fundiária estão sob o controle de uma minoria, que têm interesses específicos na continuidade da expansão urbana e na constante transformação

na forma e no conteúdo do tecido urbano. O endividamento pesa sobre as famílias atendidas pelo programa, que trocam o aluguel ou a casa na ocupação pela mensalidade do MCMV, taxas de condomínio, luz, etc.. A venda ou aluguel das unidades adquiridas é comum. Assim, morar e construir acabam por se constituir em uma contradição insolúvel, pois, por mais que se construa em massa, continua-se com pessoas sem ter onde morar, enquanto persistir a lógica do lucro.

Em Curitiba e região, o MCMV possibilitou a construção de mais de 24 mil novas unidades habitacionais até 2012, No entanto, o MCMV não foi efetivo em reduzir o déficit habitacional na metrópole de Curitiba. Ao se observar a distribuição da produção do MCMV é possível aproximar-se dos motivos. A produção da Faixa 1 do MCMV (0 a 3 S.M.s) equivale a apenas 32,3% do total de unidades habitacionais produzidas, ou 7.995 unidades, o que contrasta com o fato de 85% do déficit (aproximadamente 66 mil unidades habitacionais) se concentrar nessa faixa de renda (GRÁFICOS 1a e 1b).

GRÁFICO 1 - NÚMERO DE U.H.s PRODUZIDAS PELO MCMV E DÉFICIT HABITACIONAL POR FAIXA DE RENDA (1a. Moradias produzidas pelo MCMV na região de Curitiba, por faixa; 1b. Déficit habitacional do



Paraná por faixa de renda)

FONTE: NUNES DA SILVA e CZYTAJLO, 2016, COHAPAR, 2017

No caso do Município de Curitiba, o sul, especialmente as regionais Bairro Novo e Tatuquara, concentram 45,5% das U.H.s mapeadas nessa faixa, o que se deve aos baixos preços dos terrenos nessas áreas se comparados aos demais locais da cidade e à contribuição ativa do poder público através da COHAB - CT de implantá-los nessa região. A atuação da companhia no sul do município é histórica e tem contribuído decisivamente para transformar a paisagem dessa região da cidade, que, pouco mais de 20 anos atrás, era zona rural. Além do sul de Curitiba, os municípios de Colombo, São José dos Pinhais e Araucária também receberam um número significativo de empreendimentos do MCMV, que também se concentraram nas bordas da mancha urbana consolidada, reforçando a tendência à periferização na

metrópole. A Prefeitura de Curitiba, em seus relatórios oficiais, dá a essas ações uma conotação positiva, colocando o poder público como propulsor do crescimento nos bairros periféricos. Bertol cita o exemplo de Campo do Santana:

a produção pública continua a abrir fronteiras urbanas e a criar novos “bairros”, ampliando a cidade. Um exemplo emblemático é o bairro Campo de Santana onde a produção da COHAB-CT, no período entre 2000 e 2010, foi superior ao número de novos domicílios contabilizados pelo IBGE, no mesmo período. Assim, pode-se concluir que a quase totalidade dos domicílios é resultado do programa público de habitação (...) (BERTOL, 2013, p. 30)

O que aconteceu em Campo do Santana se repete diversas vezes na história de Curitiba, em projetos como o “Bairro Novo”, que loteou o Sítio Cercado nos anos 1990 e, mais recentemente, o caso do Tatuquara e seu aumento exponencial em população nos últimos dez anos, com a ajuda de muitos empreendimentos do MCMV. Enquanto isso, como já mencionado, não há nenhum projeto concluído da COHAB - CT, ou do MCMV no Centro. Tal cenário é uma clara expressão de escolhas políticas, que influenciam no espraiamento e periferização da metrópole e, inclusive, contribuem indiretamente para o esvaziamento do centro, expandindo o raio de ação do mercado imobiliário.

Para se pensar as possibilidades de formulação de política habitacional, foi feita uma simulação envolvendo os 38 edifícios completamente vazios e 4 com apenas o térreo ocupado (totalizando 42 edifícios) encontrados durante a pesquisa no centro de Curitiba. (FIGURA 2) Excluindo 4 em estado avançado de deterioração e ruína, ficam 38 que poderiam ser ocupados e/ ou reformados para servir como habitação de interesse social, e que resultariam, estimadamente, em 460 U.H.s com condições de habitabilidade, localização e acesso muito favoráveis e poderiam beneficiar 1400 pessoas. Em relação à serviços públicos e infraestrutura urbana, os gastos seriam consideravelmente menores do que os instalar em áreas periféricas, de urbanização recente. Diversos instrumentos do Estatuto da Cidade poderiam ser utilizados para desapropriar ou adquirir os imóveis, a depender de sua situação fiscal e jurídica. O exercício, apesar de teórico e experimental demonstra que há outras escolhas políticas possíveis, que não são implementadas por diversos fatores. Os principais, na opinião da autora, estão expostos ao longo do artigo.

A prática da construção massiva de unidades habitacionais, combinada com certo incentivo à regularização fundiária em alguns momentos, constitui a forma hegemônica da política habitacional brasileira, e pode ser considerada uma estratégia política deliberada. Isso não significa dizer, necessariamente, que os governos do tem as intenções políticas expressas no programa habitacional formulado e concretizadas como consequência de sua aplicação, mas que o empresariado, principal formulador de políticas habitacionais no Brasil, se utiliza de formas criadas historicamente com intenções políticas e econômicas deliberadas. Mas que intenções são essas? e em que tipo de estratégias elas resultam?

FIGURA 2 - PORTE DOS EDIFÍCIOS VAZIOS NO CENTRO DE CURITIBA (2017)



FONTE: PESQUISA DA AUTORA

A periferização, além de vantagem econômica para os capitalistas, se constitui enquanto estratégia de classe. Ao afastar a pobreza das proximidades do centro das cidades esconde-se os conflitos e gera-se uma imagem de cidade desejável, além disso, a distância geográfica dificulta o acesso físico dos moradores da periferia aos centros de decisões das cidades. A população periférica fica, dessa forma, efetivamente barrada do acesso à cidade e do poder de intervir, através da luta política, nos rumos da política urbana e da sociedade urbana no geral. Essa tática, de expulsar a classe trabalhadora dos centros urbanos, é antiga. Lefebvre (2001) identifica sua origem na França, após a Comuna de Paris. A classe dominante se sente ameaçada pela crescente organização e consciência dos trabalhadores que culmina na experiência revolucionária de 1848, o que leva a uma resposta organizada da elite francesa, através do Estado bonapartista. O “embelezamento” urbano promovido pelo Barão Haussman abriu enormes avenidas no coração de Paris, removendo bairros operários no caminho e expulsando a população para a periferia. Expressões mais recentes dessa estratégia podem ser identificadas no Brasil, com as intervenções urbanas motivadas pela Copa do Mundo e Olimpíadas, que também removeram comunidades inteiras ao redor do Brasil (LEFEBVRE, 2001).

A forma de acesso à moradia também serve à propósitos políticos. A ideologia da casa própria, ao transformar os trabalhadores em proprietários do meio de consumo “casa própria”, ajuda a mascarar a real contradição da propriedade privada, que está na propriedade dos meios de produção (no caso da produção da cidade, a terra, o instrumental da construção civil, etc.). Assim, atenua-se conflitos de classe e garante-se a perpetuação da produção capitalista. A propriedade privada da residência não garante, na prática, a segurança da posse e a permanência a longo prazo no local, justamente porque o controle da produção imobiliária e dos meios de valorização fundiária estão sob o controle de uma minoria, que têm interesses específicos na continuidade da expansão urbana e na constante transformação na forma e no conteúdo do tecido urbano. O mesmo pode ser pensado em relação à regularização fundiária. O título de propriedade não garante a permanência nem a melhoria das condições de moradia e urbanidade no local, e contribui para a valorização e possível gentrificação do local, como acontece, por exemplo, no Morro do Vidigal no Rio de Janeiro. (BOLLAFI, 1979)

Por fim, vale pontuar que quando se fala, por exemplo, que existe muita verba para maus programas, e pouca verba para bons programas, não está se tratando de um problema somente econômico. A alocação de verbas e de investimentos são escolhas políticas e resultado de disputas de poder dentro da instituição do Estado. Portanto, quando se fala em concretizar bons projetos habitacionais, não trata-se somente de garantir-se a formulação de um bom programa, através da participação democrática nas esferas institucionais, objetivo que foi, inclusive, concretizado, ao menos parcialmente, através do Estatuto da Cidade e da atuação dos movimentos populares no Ministério das Cidades e nos Planos Diretores Participativos; mas de construir-se força política efetiva a implementação de projetos habitacionais à serviço, de fato, dos interesses dos trabalhadores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados obtidos podem ser considerados iniciais, no entanto, servem como ponto de partida para trabalhos posteriores, que visem compreender a realidade da habitacional de Curitiba ou que tratem da moradia popular no centro da cidade como forma de resistência. As lacunas encontradas nas informações empíricas também foram importantes. Não existe estudo oficial sobre cortiços em Curitiba, nem levantamento dos edifícios ociosos e sua situação jurídica e fiscal. Ambos constituiriam investigações acadêmicas relevantes.

A conclusão principal da investigação foi a de que o nó na execução da política habitacional é a propriedade privada da terra e dos meios de produção imobiliária. A questão fundiária é mencionada constantemente nas fontes de pesquisa como um entrave à execução de uma política de habitação que efetive o direito à cidade. Termos como especulação imobiliária, valorização e escassez de terras estão presentes constantemente no léxico dos gestores públicos para explicar o problema da habitação. As políticas públicas se propõe, no máximo à contornar esse problema, ou enfrentá-lo em sua aparência, falhando em fazer o enfrentamento político direto das causas desse problema. Isso porque esse

enfrentamento implica em um questionamento direto à propriedade privada, um dos fundamentos da sociedade capitalista. Mesmo após a aprovação do Estatuto da Cidade e da regulamentação de várias ferramentas de efetivação da função social da propriedade, pouco avanço prático aconteceu neste sentido, em especial na metrópole de Curitiba.

O enfrentamento político do problema vai, portanto, para além do diagnóstico e proposição de melhores programas, mas passa pelo enfrentamento direto à interesses hegemônicos, e, quando necessário ao próprio Estado, que representa e executa políticas baseadas em tais interesses. Tal enfrentamento político pode, inclusive, abrir novos horizontes para a formulação de planos habitacionais inovadores, já que a teoria e prática da política habitacional não podem ser pensadas de maneira descolada.

REFERÊNCIAS:

AMORE, Caio Santo. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). **Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro : Letra Capital, 2015. p.11-28.

ARAGÃO, Thêmis Amorim; CARDOSO, Adauto Lúcio. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio. (Org). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

BASSUL, José Roberto. Estatuto da Cidade: a construção de uma lei. In: CARVALHO, Celso Santos e ROSSBACH, Anaclaudia (orgs). **O Estatuto da Cidade: comentado**. São Paulo : Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. p. 71-90.

BERTOL, Laura Esmanhoto. **Terra e Habitação: o problema e o falso problema. As políticas de obscurecimento do preço da terra na política habitacional em Curitiba [dissertação]**. São Paulo: USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2013.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 37-70.

BRASIL. **Entenda as Novas Normas do Minha Casa Minha Vida**. Portal do Planalto, Brasília: 06 fev. 2017. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-planalto/noticias/2017/02/entenda-as-novas-regras-do-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 28 abr. 2017.

CZYTAJLO, Natalia Paola; NUNES DA SILVA, Madianita; CASARES, Marta. POLÍTICAS HABITACIONALES EN LAS METRÓPOLIS DE TUCUMÁN, ARGENTINA Y CURITIBA, BRASIL: ELEMENTOS PARA UN ABORDAJE COMPARADO (2000 – 2010). In: SPOSITO, Maria E. Beltrão [et al.]. **Estudos urbanos comparados : oportunidades e desafios da pesquisa na América latina**. San Miguel de Tucumán : Universidad Nacional de Tucumán, 2016. p. 155 - 187.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da habitação**. São Paulo: Boitempo, 2013.

FERNANDES, Fernanda A. **A Influência do Processo de Internacionalização no Mercado Imobiliário de Curitiba: Concentração e Seletividade [dissertação]**. Curitiba: UPFR, Departamento de Geografia, 2013.

FERNADES, Fernanda A. e FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de Freitas. Verticalização e novos produtos imobiliários em Curitiba. In: FIRKOWSKI, O. e MOURA, R. (orgs). **Curitiba: Transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014. p. 231-259.

FERRI, Lilian Stedile. **Requalificação Urbana do Centro de Curitiba - PR. [monografia]**. Curitiba: UFPR, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

FERRO, Sergio. **Arquitetura e Trabalho Livre**. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Diretoria de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte : FJP, 2018.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IASI, Mauro Luis. **As metamorfoses da consciência de classe: o PT entre a negação e o consentimento**. São Paulo: Expressão popular, 2006.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br>>.

IPARDES – INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Assentamentos precários urbanos : espaços da Região Metropolitana de Curitiba : relatório II**. Curitiba : IPARDES, 2010.

IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Nosso Bairro: Centro [folheto]** . Curitiba: IPPUC, 2015.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LINO, Marcela. **Invisibilidade das moradias de cortiço na região central de Curitiba: Curitiba: uma questão social? [monografia]**. UFPR, Curso de Ciências Sociais, Setor de Ciências Humanas, 2014.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, E. (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 37-70.

MOURA, Rosa, et. al. A metrópole de Curitiba na rede urbana brasileira e sua configuração interna. In: FIRKOWSKI, O. e MOURA, R. (orgs). **Curitiba: Transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014. p. 63-94.

NUNES DA SILVA, Madianita. Produção dos espaços informais de moradia e tendências de organização socioespacial do território na metrópole de Curitiba. In: FIRKOWSKI, O. e MOURA, R. (orgs). **Curitiba: Transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014. p. 231-259.

SANTOS, Milton. **Economia Espacial: Críticas e Alternativas**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2011.

USP – UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade

(LabCidade). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV**. São Paulo, 2014.