

VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



Ricardo Carvalho Leme¹

Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE

Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

rc-leme@uol.com.br

Rosana Cristina Biral Leme²

Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE

rosanabiral@hotmail.com

POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM FRANCISCO BELTRÃO/PR

INTRODUÇÃO

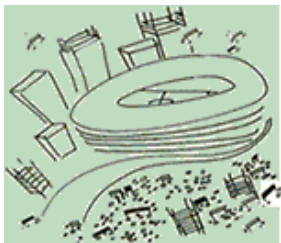
Este artigo faz parte de reflexões realizadas na Tese de Doutorado, desenvolvida junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina, na Área de Concentração "Desenvolvimento Regional e Urbano" e na Linha de Pesquisa "Formação Sócio Espacial".

A pesquisa em questão debate as políticas públicas mais recentes, principalmente as implantadas pelo governo federal, tais como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na produção do espaço urbano. Isso significa novas regulamentações da política habitacional e do sistema de financiamento habitacional em âmbito nacional.

Priorizou-se o estudo da produção imobiliária na cidade de Francisco Beltrão/PR em suas articulações com o capital financeiro e produtivo local, e nos remete a pensar como o espaço urbano de uma cidade de porte médio (85 mil habitantes) tem sido produzido nos últimos anos.

¹ Professor Assistente do curso de Geografia da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Campus de Francisco Beltrão e Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina.

² Professora Adjunta do curso de Geografia da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Campus de Francisco Beltrão



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



A chegada do Plano Real (1994) foi um importante passo dado neste processo para se estabelecer as Políticas de Desenvolvimento Econômico do Brasil e principalmente de restabelecer a Política Nacional para a Habitação.

No entanto, a partir de 2004 o país acaba por iniciar um período de grande desenvolvimento do setor imobiliário. Entre os fatores que explicam o “boom” do mercado imobiliário sobressai-se, certamente, o aumento da oferta de crédito imobiliário e a queda da taxa de juros, que permitem às pessoas adquirirem um imóvel com maior número de prestações.

O papel do Estado é fundamental para a configuração tanto da oferta quanto da demanda de moradias através das políticas governamentais. Como resultado do aquecimento do mercado imobiliário constata-se a elevação dos preços dos imóveis residenciais novos e usados. E por afetar milhões de pessoas, a valorização dos imóveis residenciais talvez seja a ponta mais visível da efervescência do mercado imobiliário brasileiro.

Além destas questões não se pode desconsiderar o impacto ambiental causado pela abertura de loteamentos na cidade. Pretende-se por meio destas reflexões sobre o mercado imobiliário brasileiro e de Francisco Beltrão/PR, contribuir para o fortalecimento da discussão dessa temática tão relevante e que interfere significativamente na sociedade, bem como na economia brasileira.

OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo principal fazer uma leitura crítica sobre os desdobramentos da atual política nacional de habitação na cidade de Francisco Beltrão/PR, tanto na questão da expansão urbana, quanto nos problemas decorrentes deste processo.

METODOLOGIA

Para atingir este objetivo, cabe aqui destacar a importância do estudo da urbanização, bem como da habitação nesta reflexão. Para isso, utilizaremos como base,



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



a Teoria da “Formação Socioespacial” de Milton Santos, visto que, em cada período histórico e fase econômica houve um tratamento diferenciado para a questão da habitação pelo Estado e pela sociedade brasileira.

Além do embasamento teórico, levantaram-se dados a respeito da expansão urbana de Francisco Beltrão, bem como se procurou contextualizar esta questão com os problemas recentes pelos quais a cidade tem passado, principalmente, a questão das enchentes.

POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

Como não poderia ser diferente, a política econômica modernizadora introduzida pelo regime militar (1964-1985) se deu paralelamente à expansão de direitos sociais, entre eles o direito a moradia. A política habitacional foi um dos pilares da renovação da economia brasileira, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Porém, o sistema habitacional entrou em crise graças às intervenções governamentais casuísticas na correção de contratos. Em 1986, com sua situação atuarial agravada pelas distorções do Plano Cruzado, o BNH foi extinto pelo governo Sarney e incorporado à Caixa Econômica Federal. A partir de então, houve uma desconstrução da capacidade administrativa da política habitacional.

O que vimos desde 1986 foi um período de desconstrução da política habitacional, que se traduziu em baixíssimos investimentos no setor de habitação.

Segundo Dias (2009, p. 4) era preciso implantar um marco estrutural para a constituição de uma política habitacional no país, e para ele “a precondição mais geral de estabelecimento de uma política habitacional efetiva é a estabilidade econômica, que possibilita um horizonte de previsibilidades para as famílias e maior confiança dos agentes na concessão de crédito”.



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



Portanto, é possível afirmar que a chegada do Plano Real, foi um importante passo dado para se estabelecer as Políticas de Desenvolvimento Econômico do Brasil e principalmente de restabelecer a Política Nacional para a Habitação. No entanto, é preciso destacar que o Plano Real não foi, por si, suficiente para promover essa reconstrução.

No ano 2000 foi inserido na Constituição Brasileira por meio da emenda nº 26, o Direito à Moradia. Em 2001, foi promulgada a lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamentou o capítulo de política urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal. O Estatuto da Cidade definiu o que seria a função social da cidade e da propriedade urbana e fomentou os municípios de realizarem seus Planos Diretores, oferecendo a estes, um conjunto de instrumentos de intervenção sobre seus territórios.

Este processo de estruturação de um conjunto legal voltado ao crescimento e processo de formação urbana, culminou com a criação do Ministério das Cidades no ano de 2003. O Surgimento deste Ministério representou outro importante marco institucional na rearticulação da política habitacional e de infraestrutura urbana do país.

Dando continuidade a este processo foi criado o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), regulamentado pela lei n. 10.998 de 2003 e pelo decreto 5.247 de 2004. Este programa passou a utilizar recursos orçamentários para subsidiar operações de financiamento e parcelamento habitacionais de interesse social.

Em 2005 foram criados pela lei federal n. 11.124 o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O objetivo da criação do sistema e do fundo foi o de integrar todos os programas destinados à habitação de interesse social de todas as esferas de governo.

Em 2008 foi consolidado o Plano Nacional da Habitação (PlanHab), que estabeleceu as diretrizes da política habitacional. Trata-se de um documento amplo, que abordou a integração com a política urbana e trouxe inovações com relação à política voltada às famílias de baixa renda.

Em 2009, através da medida provisória n. 459 de 25/03/2009 e do Decreto Lei n. 6.820 de 13/04/2009 foi instituído o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab)



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



que é um fundo de aval de natureza privada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Este fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal, e fornece garantia de crédito de forma a mitigar o risco das operações dos agentes financeiros.

A Política de Habitação se inscreve dentro da concepção de desenvolvimento urbano integrado, no qual a habitação não se restringe a casa, incorpora o direito à infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir por completo o direito à cidade.

Desta forma, a Política Nacional de Habitação implica em um novo desenho político institucional, a partir dos princípios da descentralização, territorialização, intersetorialidade, participação e desenvolvimento institucional e na elaboração e implementação de um Plano Nacional de Habitação que considere as grandes disparidades sociais e regionais existentes no País.

O Plano é o instrumento de articulação entre diagnóstico, prioridades, metas a serem atingidas, recursos compatíveis, ações e um sistema de monitoramento e avaliação. Nele estão apresentadas as propostas de estratégias de enfrentamento do déficit habitacional brasileiro e da situação de precariedade e irregularidades das moradias.

Não podemos esquecer que para o Plano Nacional de Habitação obter sucesso é preciso enfrentar o problema da valorização fundiária e imobiliária, e aí sim, definir o direito à moradia com um princípio constitucional.

UM NOVO CENÁRIO PARA A CLASSE MÉDIA

Quando pensamos na questão habitacional nos remetemos às condições que a classe média possui para adquirir sua casa própria. Hoje, é preciso ir além, pois o país vive uma nova realidade econômica, que é a inserção ou elevação de uma fatia considerável de brasileiros a uma nova classe média.

Segundo Soares (2007, p. 66)

Desde 1994, com o Plano Real, os sonhos de consumo ficaram progressivamente mais acessíveis no Brasil. Nunca se vendeu tanto automóvel, celular, televisor, num movimento que se acentuou com a



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



poderosa expansão do crédito dos últimos anos. Mas a casa própria, bem que simboliza a segurança para a maioria das pessoas, permaneceu no terreno dos sonhos. Agora, a compra de um imóvel voltou a fazer parte das possibilidades da vida real.

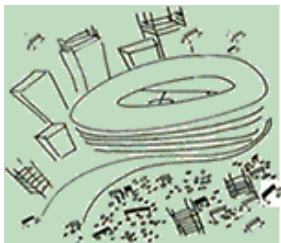
É importante destacar que o Plano Real em si mesmo não é o único responsável, nem o mais importante, por estes avanços, a estabilidade econômica tem papel crucial no processo, no entanto, as medidas tomadas pelo governo é que vão dar a garantia necessária ao desenvolvimento da habitação, e conseqüentemente do setor da construção civil.

Essa idéia é reforçada por Robusti (2008) que afirma que desde os tempos do “milagre econômico” e do “boom” do extinto BNH, a construção civil não se desenvolvia tanto no Brasil como nos anos de 2004 a 2007.

Para que isso acontecesse fora preciso que a Caixa Econômica Federal fosse mais ágil na análise de crédito e facilitasse a sua concessão. Outras ações ou políticas governamentais também contribuíram para o desenvolvimento do setor, como diversos materiais de construção que tiveram o IPI reduzido ou zerado e o lançamento pelo governo Lula em 2007 do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e em 2009 do PAC 2.

Aspectos relevantes na construção desta análise é a consideração dos inúmeros obstáculos à reprodução do capital no setor da construção, sendo os mais importantes a propriedade imobiliária e a necessidade de financiamento da produção e da venda do produto imobiliário, resultado de seu alto preço para o consumidor aliado ao longo período de rotação, que imobiliza os recursos do produtor.

Esse alto custo representado pela mercadoria final do setor imobiliário representa um problema para a demanda, ou seja, é pequena a parcela da população com capacidade de consumir o produto e realizar a mais-valia produzida. A solução encontrada pelo setor para aumentar o poder de compra dos consumidores é o financiamento da venda do imóvel, por um capital muitas vezes autônomo, que também cobra juros dos consumidores, dificultando seu acesso ao produto imobiliário.



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



De acordo com Meirelles (2007) os setores da economia relacionados ao crédito imobiliário têm experimentado crescimento significativo em diversos países nos últimos anos. O mesmo se observa no Brasil nos últimos anos, com franca expansão dos setores da construção civil e do crédito imobiliário, com impacto positivo na economia brasileira. A cadeia produtiva da construção civil, por exemplo, incluindo os setores de materiais, serviços, construção propriamente dita e comercialização imobiliária, já representava em 2006 cerca de 16% do PIB.

Para Pedrozo e Garcia (2007) entre os fatores que explicam o “boom”, sobressai-se, certamente, o aumento da oferta de crédito imobiliário e a queda da taxa de juros, que permitem às pessoas adquirirem um imóvel com maior número de prestações. Ademais, a queda da taxa básica de juros empurra para baixo a rentabilidade das aplicações financeiras mais conservadoras e torna os imóveis uma boa oportunidade de investimento.

O papel do Estado é fundamental para a configuração tanto da oferta quanto da demanda de moradias através das políticas governamentais.

De todo modo, a maior facilidade das famílias para obter crédito para aquisição de um imóvel está diretamente relacionada às fontes cativas que o setor dispõe como a poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que nos últimos anos asseguraram uma expansão extraordinária do crédito imobiliário. O ingresso do Banco do Brasil nesse mercado veio contribuir para aumentar a disputa pelo comprador, que hoje dispõe de condições razoavelmente favoráveis de prazo e de taxas.

Segundo Dias e Garcia (2009) foram particularmente relevantes a queda na taxa de juros e o crescimento da renda, que garantiram um ambiente de estabilidade econômica favorável à expansão do crédito e à tomada de recursos por parte das famílias. Mas um fator de suma importância é o fato de o setor da construção civil passar a ser identificada pelo governo como um dos motores do desenvolvimento. Nesse sentido, medidas de política econômica de estímulo às atividades da cadeia produtiva da construção civil têm sido fundamentais na criação de um ambiente favorável ao aumento do investimento.



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



Só agora, depois de anos de estabilidade, as pessoas e os bancos se sentem mais confortáveis para tomar emprestado e emprestar por prazos tão longos.

A implantação do PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida) é um grande avanço do governo em matéria de política habitacional, uma vez que adota conceitos e recursos novos. Seu principal êxito neste momento foi o de colocar para trabalhar em um mesmo programa os três níveis de governo (federal, estadual e municipal) e o setor privado da construção civil.

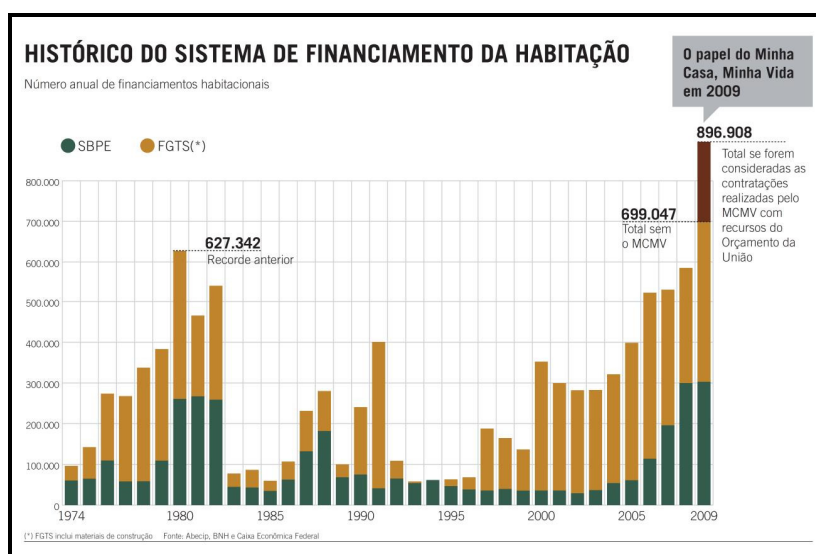


Figura 01 – Histórico do Sistema de Financiamento da Habitação Brasil (1974-2009)

Fonte de Dados: Dias e Castelo (2010) – Revista Conjuntura da Construção

A figura nº 01 nos dá uma dimensão da importância do PMCMV, destacando o aumento do volume de financiamentos, principalmente no ano de 2009, com a implantação do Programa. O PMCMV mescla subsídios aos compradores e subsídios indiretos na taxa de juros.

RESULTADOS PRELIMINARES

Uma amostra do aquecimento do mercado imobiliário em Francisco Beltrão são os loteamentos implantados no município entre os anos de 1996 e 2012. Ao todo foram implantados 90 loteamentos, que acrescentaram a cidade, aproximadamente



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



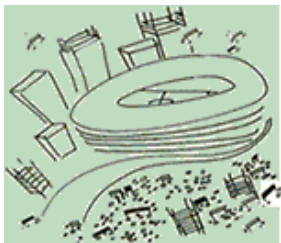
quatro milhões de metros quadrados de áreas urbanizadas, ou seja, mais de 5.500 lotes vazios, numa cidade de aproximadamente 85 mil habitantes. Apesar do intenso crescimento territorial da cidade, a mesma tem passado por um intenso processo de valorização do solo urbano.

Esta valorização repercute tanto no alto preço dos terrenos vazios, bem como nos valores dos imóveis construídos, como os apartamentos. Segundo levantamento nas guias do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos), um apartamento na região central da cidade, no Edifício San Francisco (padrão classe média alta) era vendido em 1998 em média por R\$ 57 mil, sendo que em 2011, foi vendido por R\$ 270 mil.

Do ponto de vista ambiental, a cidade de Francisco Beltrão se expandiu ocupando as margens dos rios que a cortam, Rio Marrecas, Rio Santa Rosa, Rio Lonqueador e Rio Urutago, alguns parcialmente canalizados. Também por se tratar de uma cidade cercada por morros, teve sua expansão territorial direcionada aos topos de morros e as suas encostas.

De acordo com o zoneamento da área urbana da cidade, deveria se ter um cuidado especial com as Zonas de Preservação Permanente (ZPP) que corresponderiam às áreas de matas ciliares ao longo de rios e córregos, principalmente as áreas passíveis de alagamento e a Zona de Restrição da Ocupação (ZRO) que corresponderia às áreas de alta declividade, ou seja, com declividade acima de 30%, onde sua ocupação representa risco para a população.

Porém muitos loteamentos lançados nos últimos anos não tem respeitado a legislação vigente. Alguns loteadores justificam usar da média de declividade para aprovarem seus loteamentos, no entanto existem lotes em situações bem problemáticas na cidade. Tanto as ZPPs, quanto as ZROs se propõem a serem utilizadas para reassentamento das habitações que se encontram em áreas de risco de ocupação. Desta forma, há um contrassenso, pois a lei permitiria a ocupação e o parcelamento de áreas ambientalmente vulneráveis pelo próprio poder público municipal.



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



A foto nº 01 mostra casas inundadas na enchente de 1º de maio de 2014. Estas casas localizadas na região Norte, foram atingidas pela enchente do Rio Santa Rosa que transbordou e alagou 19 casas do Conjunto Habitacional Adelfina Scheid. Este conjunto foi inaugurado em 2012, e construído com recursos financeiros do Programa Minha Casa, Minha Vida, numa parceria dos governos federal e municipal.



FOTO 01 – Casas inundadas – C. H. Adelfina Scheid – 01/05/2014.
Fonte: JORNAL DE BELTRÃO³ (2014)

A foto nº 02 mostra área onde está sendo construída uma trincheira na entrada da cidade, nos bairros São Miguel e Marrecas, atingida pela última enchente ocorrida no dia 28 de junho de 2014. Devido ao intenso processo de ocupação do espaço urbano da cidade, muitas são as regiões atingidas pelas últimas enchentes, fato esse que a cada dia que passa é mais recorrente na cidade de Francisco Beltrão.

³ JORNAL DE BELTRÃO, 03/05/2014, Seção Beltrão, Famílias de casas alagadas cobram solução para o problema. http://www.jornaldebetrão.com.br/noticias/165199/fam-lias-de-casas-alagadas-cobram-solu--o-para-o-problema/1#.U6M8H_IdUrU. Acesso em 10 de maio de 2014.



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



FOTO 02 – Parte da trincheira que está sendo construído – Bairro São Miguel e Marrecas – Enchente de 28/06/2014.

Foto: Leandro Czerniaski – Imprensa PMFB⁴

A lei por si só é bem completa, mas infelizmente a pressão do mercado imobiliário, ou melhor, de seus representantes, tem avançado por sobre parte destas áreas restritas. O fato de existirem muitos novos loteamentos gerou grande desmatamento, que acabou expondo grande quantidade de massa de terra, que com as fortes chuvas, acabaram carregadas para os leitos dos rios da cidade, provocando sérios problemas de inundação da cidade, por conta deste assoreamento.

O que se vê em Francisco Beltrão, não é diferente do que acontece nas demais cidades brasileiras, um jogo de forças entre o capital imobiliário e o poder público, sendo que a população de modo geral, mas principalmente a de baixa renda fica refém desta situação.

BIBLIOGRAFIA

DIAS, Edney C. Minha casa, minha vida, minha política pública. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano VII, n.2, jun. 2009, p.4-5.

DIAS, Edney C., CASTELO, Ana M. Legado de um programa que apenas começou. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano VIII, n.2, jun.2010, p.7-9.

⁴ https://fbcdn-sphotos-f-a.akamaihd.net/hphotos-ak-xfp1/t1.0-9/10363984_785410671490476_3397948871400961986_n.jpg



VII Congresso Brasileiro de Geógrafos

A AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.

10 a 16 de Agosto 2014
Vitória/ES

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1



DIAS, Edney C., GARCIA, Fernando. Investimento em construção cresce 27% em três anos. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano VII, n.3, set. 2009, p.8-10.

FIPEZAP. Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados. <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap> e <http://www.fipe.org.br/web/indices/fipezap> (junho de 2013)

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, 2007.

_____. Censo Demográfico. 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

MARICATO, Hermínia. **Brasil Cidades:** alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MEIRELLES, Henrique. Crédito imobiliário e desenvolvimento econômico. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano V, n.4, dez. 2007, p.5-7.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Política Nacional de Habitação. **Cadernos Mcidades/Habitação.** Brasília: MCidades, 2004.

PEDROZO, Euclides, GARCIA, Fernando. Mercado Imobiliário: recuperação dos preços dos imóveis paulistanos. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano V, n.4, dez. 2007, p.11-14.

ROBUSTI, João C. 2004 – 2007: os anos da virada na construção. São Paulo, **Conjuntura da Construção**, ano VI, n.2, jun. 2008, p.12-13.

SANTOS, Milton. Sociedade e Espaço: a Formação Social como Teoria e como Método, Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n.54, jun. 1977, p.81-99.

_____. Por uma Nova Geografia. São Paulo: Hucitec, 1978.

SOARES, Lucila. Não é mais um sonho impossível. São Paulo, **Veja**, 14 mar. 2007, ano 40, n.10, ed.1999, p.66-73.