

A questão da moradia na Baixada Santista: uma nova proposta de combate ao Déficit Habitacional

Leonardo Moretti Manço¹

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa está inserida no contexto das políticas públicas voltadas à habitação. A análise parte do processo de urbanização da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) e como o déficit habitacional, resultado desta urbanização, foi considerado nas políticas habitacionais. A chave principal é compreender, através de bibliografias que analisam os dados socioeconômicos (Censos do IBGE) e a localização dos conjuntos habitacionais, se o fenômeno de periferização das classes de baixa renda é reforçado por meio das políticas habitacionais. Tendo esse referencial, a pesquisa estará centrada em compreender se haveria outra alternativa que possibilitasse o combate ao déficit habitacional de maneira que introduzisse no espaço urbano consolidado as classes que são “empurradas” para as áreas com menor infraestrutura urbana. Assim, no âmbito desta pesquisa, será discutido, por meio de uma comparação quantitativa entre o valor total, custos diretos e indiretos, dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e o valor dos imóveis usados em regiões mais centrais, a possibilidade de financiamento dos imóveis usados preferencialmente aos imóveis novos produzidos perifericamente pelo programa. Na pesquisa serão levantados os seguintes dados: valor dos empreendimentos e dos investimentos públicos necessários à inserção do programa na malha urbana, valores médios dos imóveis usados em áreas consolidadas da região e, por último, após a análise dos dados, refletir sobre uma (re)orientação das políticas habitacionais e urbanas, a partir da avaliação proposta para a RMBS.

REFERENCIAL TEÓRICO

Neste caminho, inicialmente, irei localizar a discussão teórica sobre segregação social no espaço urbano e dialogar com algumas correntes que analisam esse fenômeno de ângulos distintos e, após essa compreensão, construir a pesquisa partindo de uma dessas perspectivas teóricas. O diálogo terá, de um lado, a sociologia urbana da

¹ Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Unifesp - Campus Guarulhos - leonardo.manco.80@gmail.com.

Escola de Chicago, com destaque para dois autores bastante significativos desta vertente, Robert Park e Ernest Burgess. Do outro lado, estarão os autores ligados à tradição marxista ou a Escola Francesa de Sociologia, como, por exemplo, Henri Lefebvre e Jean Lojkin. Em seguida, analisarei a construção do Programa Minha Casa Minha Vida a partir das análises de Lúcia Shimbo, Luciana Royer e Raquel Rolnik. Esse diálogo terá como objetivo construir o entendimento em relação ao histórico dos programas habitacionais no país, os aspectos formais do PMCMV e as críticas e os limites em relação ao programa como política promotora do direito à cidade. No que tange ao espaço objeto da pesquisa, a Baixada Santista, buscarei dialogar com alguns autores que analisam as transformações no espaço urbano da região, como por exemplo, Augusto Jacob, Daniel Vazquez e José Carriço, também, utilizarei como referência o trabalho do Instituto Pólis relativo a inserção do PMCMV na Baixada Santista.

METODOLOGIA

A pesquisa segue os passos elencados: 1) levantamento bibliográfico dos estudos que analisam as transformações do espaço urbano em uma perspectiva conceitual; 2) análise da legislação e do ordenamento jurídico-institucional que norteia a política habitacional, com destaque para o programa MCMV (atualmente Casa Verde Amarela) e as críticas relativas às consequências desse modelo de produção habitacional para o espaço urbano e a para a sociedade; 3) Levantamento dos preços dos imóveis usados através do site Zap Imóveis e do índice FIPEZap; 4) levantamento dos custos diretos dos empreendimentos habitacionais (Ministério do Desenvolvimento Regional) e dos custos indiretos investidos na ampliação da infraestrutura urbana que não estão contabilizados no valor dos empreendimentos (levantamento junto às prefeituras e estudo estimativo referencial realizado pelo Ministério das Cidades (Cadernos 1: Análise dos Custos Referenciais, Ministério das Cidades, 2018); 5) Análise e comparação dos dados obtidos.

Resultados Parciais

A pesquisa encontra-se na etapa de análise bibliográfica e dos primeiros levantamentos quantitativos, entretanto, podemos afirmar por meio da atualização de alguns dados de referência apresentados no estudo do Instituto Pólis que prevalece a

inserção periférica dos empreendimentos e que não há uma correlação entre os dados municipais relativos ao déficit habitacional e a produção das Unidades Habitacionais do PMCMV. No que tange ao debate central da pesquisa, utilização de imóveis usados como alternativa a produção de novas moradias, estamos no início do processo, mas, em um “piloto” realizado para o município de Santos, foi possível observar que os valores praticados na Faixa 03 do programa são compatíveis com imóveis localizados em áreas centrais do município pólo da região e, no que se refere à Faixa 01, a pesquisa está na fase inicial do levantamento dos dados, porém, espera-se que o levantamento comprove que os valores praticados nesses imóveis periféricos e em áreas de expansão urbana são semelhantes aos valores de imóveis usados em regiões mais centrais de cada município.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMBRÓSIO, R. P; PEDRASSOLI, J. C; SANTOS, A. R; VAZQUEZ, D. A. Organização social do território e formas de provisão de moradia na RMBS. In: BRANDÃO, M. V. M; MORELL, M. G. G. de; SANTOS, A. R. Baixada Santista: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro, Letra Capital, Observatório das Metrópoles, 2015.

INSTITUTO PÓLIS. Relatório: A Produção do Programa MCMV na Região Metropolitana da Baixada Santista: Impactos Urbanos e Ambientais dos empreendimentos, 2014.

JAKOB, A. A. Vetores de expansão urbana e fluxos migratórios na Baixada Santista. In.: VAZQUEZ, D. A. A Questão Urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. Santos, Editora Universitária Leopoldianum, 2011.

_____; A. A; CUNHA J. M. P. da; YOUNG, A. F. Riqueza à beira-mar, pobreza longe da maresia: um retrato da segregação social na Região Metropolitana da Baixada Santista, nos anos 1990. Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação. 1. ed. Campinas: Nepo/Unicamp, 2006.

ROLNIK, R. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação - Cadernos MetrÓpole, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015.