

*Artículo de investigación*

# La producción del espacio urbano en el aglomerado de Londrina a través del programa minha casa minha vida (2009-2029)

Osmar Fabiano de Souza Filho<sup>1\*</sup> y Léia Aparecida Veiga<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Programa de Pós-Graduação em Geografia Universidade Estadual de Londrina

\*E-mail: osmar.fabiano980@uel.br

<sup>2</sup>Programa de Pós-Graduação em Geografia da Univesidae Estadual de Londrina

\*E-mail: leia.veiga@uel.br

Recibido: 31/10/2023; Aceptado: 30/11/2023; Publicado: 28/12/2023

## Resumen

El estudio analiza la influencia de las políticas de vivienda, en particular el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Tramo 1, en el aglomerado urbano de Londrina. Se observa que estos proyectos, ubicados predominantemente en las periferias urbanas, contribuyen a la segregación socioespacial, imponiendo largas distancias para acceder a servicios públicos. El precio más bajo de la tierra en estas áreas se considera un factor determinante para los promotores inmobiliarios. Se concluye que tales proyectos reflejan una estrecha relación entre el Estado y los promotores inmobiliarios, atendiendo a los intereses políticos y económicos de las élites locales. La metodología abarca la recolección de datos del Ministerio del Desarrollo Regional y el enfoque del materialismo histórico-dialéctico, que comprende la realidad como un todo en constante mutación y movimientos contradictorios. La investigación revela la importancia de considerar la dinámica de clase en la producción del espacio urbano y la necesidad de políticas públicas más inclusivas y equitativas en el ámbito de la vivienda.

**Palabras clave:** Programa Minha Casa Minha Vida; Espacio; Desarrolladores inmobiliarios; Estado; Vivienda de Interés Social.

## The Production Of Urban Space In The Londrina Agglomerate Through The Minha Casa Minha Vida Program (2009-2019)

### Abstract

The study examines the influence of housing policies, particularly the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) Tier 1, in Londrina urban agglomeration. It is observed that these projects, predominantly located in urban peripheries, contribute to socio-spatial segregation, imposing long distances to access public services. The lower land price in these areas is considered a determining factor for real estate developers. It is concluded that such projects reflect a close relationship between the State and real estate developers, catering to the political and economic interests of local elites. The methodology involves data collection from the Ministry of Regional Development and the approach of historical-dialectical materialism, which understands reality as a whole in constant mutation and contradictory movements. The research highlights the importance of considering class dynamics in urban space production and the need for more inclusive and equitable public policies in the housing sector.

**Keywords:** Minha Casa Minha Vida Program; Space; Real estate developers; State; Social Housing

POSICIÓN 2023, 10

ISSN 2683-8915 [en línea]

<https://posicion-inigeo.unlu.edu.ar/>

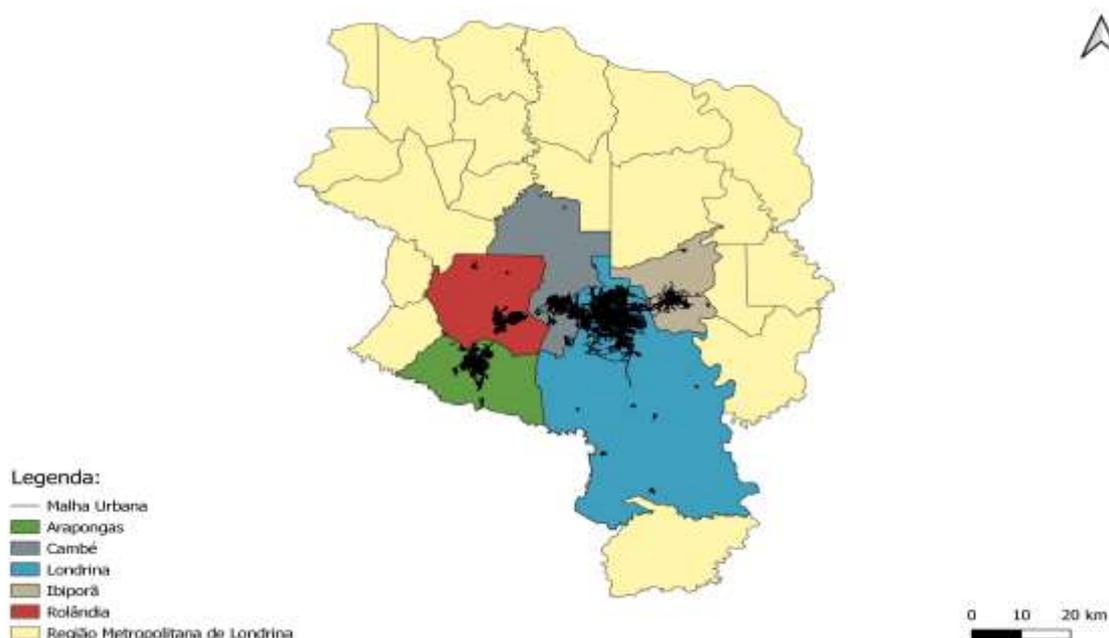
## 1. Introducción

Este artículo tiene como propósito presentar algunas reflexiones provenientes de disertaciones de maestría desarrolladas en el ámbito del Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Londrina y ampliar las problematizaciones relacionadas con la vivienda de interés social y popular promovidas por el Estado. La investigación que respalda este artículo tiene como objetivo examinar críticamente las acciones de los agentes productores del espacio urbano involucrados en la política pública de vivienda del Programa Minha Casa Minha Vida Casa (PMCMV) ocurrido de 2009 a 2019, con un enfoque en el Tramo 1 de ingresos, en los municipios del aglomerado urbano de Londrina.

Este aglomerado urbano de Londrina, como muestra la figura 1 a continuación, es profundamente entrelazado por una compleja red de relaciones socioeconómicas, revela las consecuencias históricas de las dinámicas de poder, destacando la influencia preponderante de la clase dominante del capital y del capital inmobiliario en la configuración del espacio urbano. El aglomerado se constituye como una formación socioespacial que implica relaciones sociales de producción y el espacio producido socialmente, con los municipios y tramas urbanas de: Cambé; Ibiporã; Arapongas; Londrina y Rolândia.

Todos ellos, que conforman el conglomerado urbano, son municipios del estado de Paraná, ubicados en la región norte de Paraná que se desarrolló como consecuencia de un gran proyecto inmobiliario en la década de 1930. Londrina, históricamente, tiene una prevalencia económica sobre los demás, al centralizar el capital en sí misma y ser una sede regional del capital, lo que ha dado lugar a una densa red urbana donde se instalan actividades industriales, comerciales y de servicios, concentrando capital, fuerza laboral y poder político. En el recorte estudiado, Londrina ejerce dominio sobre los demás (Bragueto, 2007).

**Figura 1.** La red urbana de los municipios del Aglomerado Urbano de Londrina y sus integraciones.



Fuente: IPARDES, 2022. Diseño y arte final: El autor, 2022.

La intersección entre el poder económico y el poder inmobiliario resulta crucial para comprender el desarrollo desigual y la concentración de recursos en esta región. El ascenso del sector inmobiliario

como actor clave en la producción del espacio urbano no solo refleja el interés en expandir el mercado de viviendas, sino que también consolida una estructura de poder que busca maximizar las ganancias a través de la valorización inmobiliaria y el control estratégico de las áreas de desarrollo. Bajo la influencia de la clase dominante del capital inmobiliario, las relaciones de poder se entrelazan con los intereses económicos, lo que resulta en políticas urbanas que priorizan la acumulación de capital en detrimento de las necesidades habitacionales de la población. El reflejo de este intrincado juego de intereses se puede observar en la distribución desigual de recursos y en la configuración espacial que perpetúa la marginación de ciertos grupos sociales en detrimento del beneficio de la élite económica (Bragueto, 2007).

Por lo tanto, la investigación se centra en el análisis de la producción del espacio urbano en esas localidades, examinando las dinámicas de las relaciones entre los diferentes agentes y sujetos involucrados en el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) de 2009 a 2019. Todos los datos utilizados en estos análisis fueron recolectados en el entonces Ministerio de Desarrollo Regional, en 2022.

Em termos gerais, a investigação que dio origem a este artigo analisa y cuestiona las acciones de los agentes productores del espacio urbano involucrados, en especial el capital y el Estado, así como la distribución territorial de los proyectos de la Tramo 1, llevados a cabo por el Programa Minha Casa Minha Vida y financiados por el Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) en el período de 2009 a 2019, en las ciudades del conglomerado urbano de Londrina, en el estado de Paraná. Es importante destacar que los proyectos financiados por el FAR eran responsables de la elaboración y ejecución de sus proyectos por empresas privadas, siempre que fueran aprobados por la Caixa Econômica Federal (CEF) y las respectivas autoridades municipales.

Al considerar los resultados y las implicaciones de este enfoque, es crucial reconocer que el Programa Minha Casa Minha Vida, dentro del conglomerado urbano de Londrina, refleja el contexto histórico y las influencias de los agentes y sujetos dominantes en el proceso político de la región. Por lo tanto, la justificación de la propuesta de estudio radica en la importancia de cuestionar la producción del espacio a través del desarrollo de políticas habitacionales, así como en promover análisis que evalúen las acciones emprendidas por el sector público, con miras a una mejora continua hacia la valorización del bien común y la implementación de políticas públicas que prioricen el valor de cambio en detrimento del valor de uso. Este estudio pretende contribuir a una comprensión más profunda de las relaciones entre el poder, el capital y la producción del espacio urbano, brindando ideas valiosas para futuras iniciativas de planificación y desarrollo urbano, con el objetivo de promover una distribución más equitativa de recursos y oportunidades dentro del conglomerado y en otras áreas urbanas similares.

## 2. Materiales y métodos

La investigación adoptó un enfoque metodológico que comprendió tanto el método de investigación como el método de interpretación. El método de investigación se centró en la recopilación de datos del Ministerio del Desarrollo Regional de Brasil (MDR), abordando proyectos e inmuebles financiados por el programa habitacional Tramo 1. La disertación utilizó análisis cualitativos, combinando datos estadísticos y espacialización en mapas temáticos a través del software QCGIS, integrando enfoques cuantitativos y cualitativos. Además, el estudio involucró visitas de campo para investigar empíricamente la realidad de los proyectos del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), reconociendo la importancia del contacto directo con la materialidad de la situación.

La solicitud de datos al MDR abarcó información específica sobre los proyectos y propiedades de la Faixa 1, financiados por el Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR). La recopilación de datos incluyó detalles como el origen del financiamiento, el nombre del proyecto, la fecha de firma del

contrato, la razón social y el Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) del proponente, además de información sobre el municipio, la dirección y el Código de Endereçamento Postal (CEP). Este enfoque permitió que la disertación delimitara su análisis en el área urbana, considerando la actuación de los fondos FAR en el marco del Programa Nacional de Vivienda Urbana (PNHU), específicamente en la Faixa 1, destinada a familias con ingresos de hasta R\$ 1.395,00.

La metodología de interpretación se basó en el materialismo histórico-dialéctico, que concibe la realidad en su evolución continua y discontinua, enfatizando las complejas interacciones de clase y poder. La lectura y problematización de conceptos como espacio urbano, urbanización, vivienda y relaciones sociales acompañaron el proceso de investigación, contribuyendo a la construcción de un conocimiento profundo sobre la temática propuesta. El análisis teórico y práctico fundamentado en estos conceptos reveló las dinámicas complejas de la realidad estudiada, ofreciendo una comprensión crítica de las interacciones sociales y espaciales involucradas.

### **3. Programa Minha Casa, Minha Vida: contexto histórico, acciones, funcionamiento y críticas**

Con la crisis del capitalismo global de 2008 ocasionada por cuestiones relacionadas con la vivienda en Estados Unidos, la salida encontrada por los detentores del capital en acuerdo con sus respectivos Estados nacionales fue recurrir una vez más a la (re)producción y urbanización del espacio. En la estela de estos acontecimientos, se produjo un gran impulso a procesos de urbanización en diferentes países, como, por ejemplo, el caso chino y la creación de programas gubernamentales anticíclicos como el caso de Brasil, India, Rusia, generando así procesos y acciones públicas en ámbitos como la economía, promoviendo acciones de preprivatización en diferentes países (Harvey, 2011; 2019; Maricato, 2013; 2017).

En Brasil se desarrollaron, especialmente a nivel federal, políticas contracíclicas, es decir, acciones económicas que actúan contra los ciclos de crisis del capital, actuando en la creación y producción de nuevos espacios urbanizados. Siguiendo el objetivo de absorber el capital y el trabajo excedente, es decir, poner en producción el capital no aplicado en la producción, y así evitar que el país sintiera los efectos de la grave crisis global capitalista. De esta manera, se desarrollaron políticas públicas gubernamentales como el Programa de Aceleración del Crecimiento (PAC) en 2007. Este programa buscaba la aplicación de los excedentes de capital en la (re)producción de infraestructuras en el espacio, en especial en áreas como saneamiento, vivienda, transporte, energía y recursos hídricos en vivienda (Maricato, 2013; 2017; Souza Filho, 2023).

Dado que la vivienda era una necesidad nacional para un considerable contingente de la población brasileña, evidenciada en indicadores sociales que reflejaban un elevado déficit y siendo su producción altamente rentable para el capital, en 2009 se lanzó el Programa Mi Casa, Mi Vida (PMCMV). El programa se presentaba como el mayor programa de política habitacional de la historia del país desde cualquier punto de vista que se analizara (Maricato, 2013; 2017; 2019; Souza Filho, 2023).

El PMCMV, formalizado por la Ley Complementaria Federal n° 11.977/2009, tenía como objetivo que la Unión Federal actuara directamente en la relación de oferta y demanda de viviendas en el país. De este modo, se desarrollaría una acción social cumpliendo el guion de los períodos de crisis del capitalismo donde los riesgos siempre se socializan y las ganancias no. Según lo discutido por Harvey (2011), la promoción de la urbanización del espacio es un importante recurso para salir de las crisis económicas, y el PMCMV al institucionalizar la financiación a través de bancos públicos, como el Banco Nacional de Desarrollo Económico y Social (BNDES), el Banco de Brasil (BB) y la Caixa Económica Federal (CEF), creó un medio para la realización de la producción y el consumo de los proyectos inmobiliarios desarrollados por las constructoras, actuando así en el lado de la oferta (Brasil, 2009).

Al mismo tiempo, el programa, a través de estos mismos bancos y con la institucionalización de fondos públicos, promovía el financiamiento a los compradores de viviendas con tasas de interés más bajas que las del mercado, como el Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR) y el Fondo de Desarrollo Social (FDS), e incluso con garantías, llegando a subvencionar hasta el noventa por ciento (90%) de las propiedades, actuando así del lado de la demanda. De esta manera, el programa durante su ejecución tuvo un fuerte impacto en la producción de viviendas en todo su circuito productivo, desde la producción de viviendas hasta su comercialización para segmentos de ingresos diferenciados (Brasil, 2009; Shimbo, 2010).

A pesar de haber sufrido modificaciones a lo largo del tiempo desde su aprobación presidencial en 2009, el PMCMV se centró en el lado de la demanda y en la financiación en tres rangos de ingresos diferentes, a saber: Rango 1, que financiaba a familias con ingresos de hasta R\$ 1.395,00 reales; Rango 2 que financiaba a familias con ingresos de hasta R\$ 2.790,00 reales; y Rango 3 que financiaba a familias con ingresos de hasta R\$ 4.650,00 reales (Brasil, 2009).

El objetivo del programa era promover la reducción del déficit habitacional. El programa utilizaba fondos públicos y privados, como el Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR), para ofrecer financiamientos habitacionales en tres rangos de ingresos, con recursos provenientes de diferentes fuentes. La contratación de los financiamientos ocurría en las agencias de la Caixa Econômica Federal (CEF), con la participación de los ayuntamientos para el Rango 1. Los beneficiarios del programa eran ajustados por el gobierno, y el PMCMV también incluía otros dos subprogramas, el Programa Nacional de Vivienda Urbana (PNHU) y el Programa Nacional de Vivienda Rural (PNHR), destinados a áreas urbanas y rurales, respectivamente, con políticas de financiamiento similares, pero plazos distintos (Brasil, 2009).

Para ello, el programa financiaría la adquisición de propiedades utilizando fondos públicos y privados, como el Fondo de Asentamiento Residencial (FAR) y el Fondo de Desarrollo Social (FDS). También utilizaría el mecanismo de Ofertas Públicas, acciones desarrolladas con el uso directo de recursos provenientes del Presupuesto General de la Unión (OGU). Estos mecanismos e instrumentos de financiamiento garantizaban la liquidez del sistema y reducían las tasas de interés al brindar garantías a quienes intentaran acceder a la vivienda a través del programa (Brasil, 2009; Shimbo, 2010; Souza Filho, 2023).

En este contexto, el Estado brasileño asumió un papel relevante en la producción del espacio urbano, priorizando la resolución de la crisis económica en detrimento de las cuestiones habitacionales, a pesar de la existencia del Ministerio de Ciudades y la Secretaría Nacional de Vivienda. El Programa Mi Casa Mi Vida fue elaborado bajo la égida del Ministerio de la Casa Civil y en conjunto con el Ministerio de Hacienda, revelando sus motivaciones políticas y económicas (Abrão, 2014).

Con la alienación social inherente al capitalismo, la intervención estatal en el sector habitacional, además de superar obstáculos a la circulación del capital y reprimir insurgencias, fortalece el fetichismo de la propiedad privada. Esto contribuye a la idealización y naturalización de la propiedad como esencia humana, según discuten Marx (2010) y Piketty (2020).

El Programa Mi Casa Mi Vida (PMCMV), según la definición de la Fundación João Pinheiro y políticas públicas anteriores, tenía como objetivo reducir el déficit habitacional, compuesto por cuatro componentes: precariedad habitacional, convivencia familiar, carga excesiva de alquiler y hacinamiento excesivo en viviendas alquiladas. Lanzado en 2009, el programa tenía la ambiciosa meta de construir 3 millones de nuevas viviendas para fines de 2014 (Brasil, 2009).

En comparación con programas habitacionales anteriores, el PMCMV surgió después de un intervalo de 23 años sin políticas públicas centradas en la vivienda en Brasil, un período marcado por la

hegemonía de la ideología neoliberal. La adopción del neoliberalismo por parte del Estado y sus gobernantes en las décadas de 1990 y 2000 llevó a la disminución del papel directo del Estado en el ámbito social (Maricato, 1998).

Aunque contribuyó a la democratización de la vivienda al producir más de 4 millones de viviendas, principalmente para segmentos no solventes del mercado inmobiliario, revela ciertas contradicciones en su concepción. A pesar de presentarse como una política de combate al déficit habitacional, el enfoque centrado en la propiedad privada descuida otras posibles soluciones para el acceso a la vivienda (Maricato, 2017).

A pesar de. permitió que familias de bajos ingresos accedieran a viviendas, el programa priorizó la construcción de nuevas viviendas en lugar de la reforma de edificios ya existentes, lo que pone de manifiesto el énfasis en la democratización de la propiedad privada en lugar del acceso a la vivienda en sí (Maricato, 2019; Souza Filho, 2023).

Otro aspecto se refiere a la concentración de las acciones del programa en áreas metropolitanas, descuidando las necesidades de los habitantes de ciudades de tamaño medio y pequeño que no forman parte de estas regiones. El programa a menudo prioriza las metrópolis, como en el caso de Londrina, sin abordar de manera efectiva la integración de cuestiones urbanas a escala metropolitana y, en muchos casos, sirviendo a los intereses de la clase dominante (Abrão, 2014; Maricato, 2013).

Por lo tanto, incluso cuando se enfoca en áreas metropolitanas, el PMCMV a menudo no adopta un enfoque de políticas habitacionales integradas entre los diversos municipios involucrados. Por ejemplo, la Región Metropolitana de Londrina (RMLO) no estableció directrices o programas para abordar las necesidades de vivienda de todos los municipios de manera integrada, sin considerar la complejidad de los problemas urbanos de toda la región (Abrão, 2014; Maricato, 2013).

Una crítica al programa involucra su asignación de recursos, con una parte considerable dirigida a la Faixa 1, que representaba solo una reducción marginal en el déficit habitacional, mientras que una porción significativa del déficit habitacional podría haber sido atendida en otras faixas. Esto plantea preguntas sobre si el PMCMV sirvió principalmente para garantizar un mercado estable para el sector privado, en lugar de satisfacer las necesidades de vivienda de la población de bajos ingresos, como se propuso (Maricato, 2017).

Además, el programa fue fuertemente influenciado por empresas constructoras de capital abierto, muchas de las cuales mantenían lazos con el capital internacional que buscaba valorización a través de estos proyectos. Esto resaltó la alineación del programa con intereses privados, incluido el capital internacional, en detrimento de un enfoque más nacional y estatal, priorizando las ganancias en lugar de las necesidades habitacionales de la población (Maricato, 2017; 2019; Souza Filho, 2023).

Una clara contradicción emerge, ya que, aunque el propósito del PMCMV era reducir el déficit habitacional, su implementación orientada por los intereses del capital inmobiliario pudo haber contribuido a la continuación de la especulación inmobiliaria, yendo en contra de su objetivo oficial. Sin embargo, su impacto fue notable en la política habitacional, beneficiando a grupos anteriormente descuidados, como mujeres jefas de familia y familias con miembros con discapacidades, extendiéndose a una gama más amplia de ingresos en comparación con políticas anteriores. Dentro de la dinámica capitalista predominante, el acceso a la vivienda para la población de bajos ingresos a menudo implica promover la vivienda para segmentos de ingresos medios, dadas las condiciones históricas y políticas actuales de Brasil (Maricato, 2013; Souza Filho, 2023).

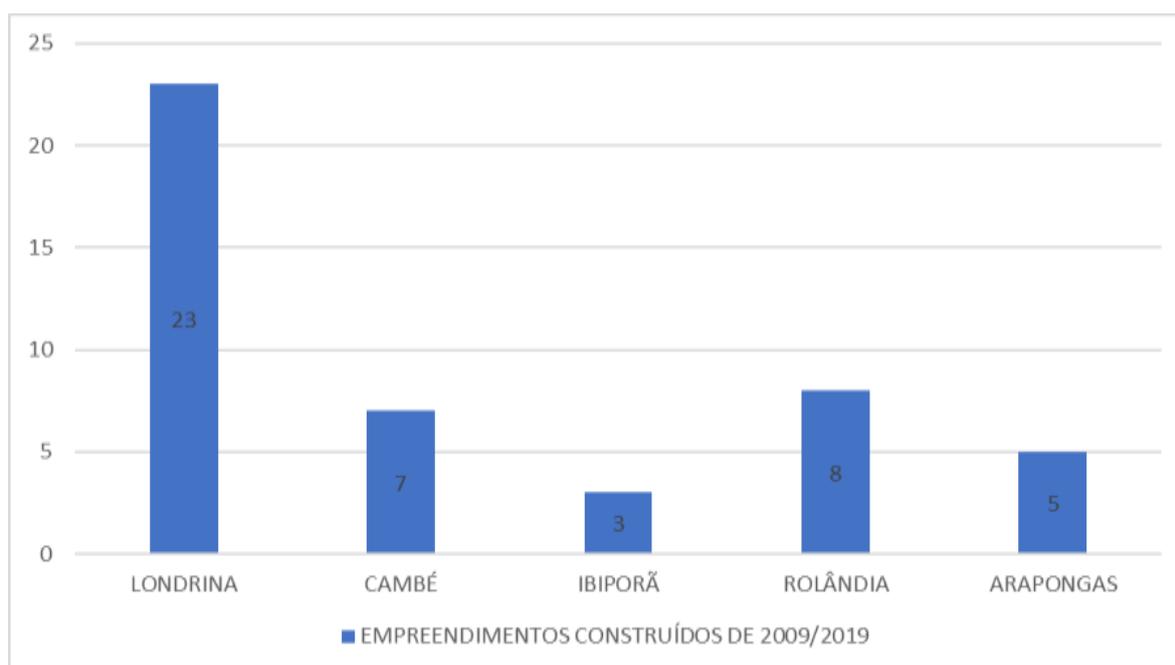
En conclusión, el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) se destacó como una iniciativa notable en la política habitacional brasileña, aunque con diversas contradicciones y críticas. A pesar

de enfrentar desafíos, como la posibilidad de contribuir a la especulación inmobiliaria y la dependencia de los intereses del capital, el programa trajo beneficios significativos al ampliar el acceso a la vivienda para grupos históricamente descuidados, como mujeres jefas de familia y familias con miembros con discapacidades, abarcando una gama más amplia de niveles de ingresos. Teniendo en cuenta el contexto socioeconómico dominado por el capitalismo y la complejidad de las cuestiones habitacionales, el PMCMV representó un paso importante, aunque parcial, hacia la mitigación del déficit habitacional en el país (Abrão, 2014; Maricato, 2013; Souza Filho, 2023).

#### 4. La aplicación del PMCMV en las ciudades del Aglomerado Urbano de Londrina: Consideraciones y Análisis de su Coyuntura Política y Económica

Referente a la construcción de viviendas a través del PMCMV en municipios del Aglomerado Urbano de Londrina, según los datos recopilados del Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), Arapongas, Cambé, Ibiporã, Londrina y Rolândia fueron beneficiados con proyectos PMCMV en la Banda 1, con la construcción y financiamiento de 46 proyectos, como se muestra en la Figura 2 a continuación. La institución financiera responsable del financiamiento de las propiedades en ambas líneas de crédito era la Caixa Econômica Federal.

**Figura 2.** Número de Empreendimentos Construídos por Município do Aglomerado Urbano de Londrina de 2009 à 2019.



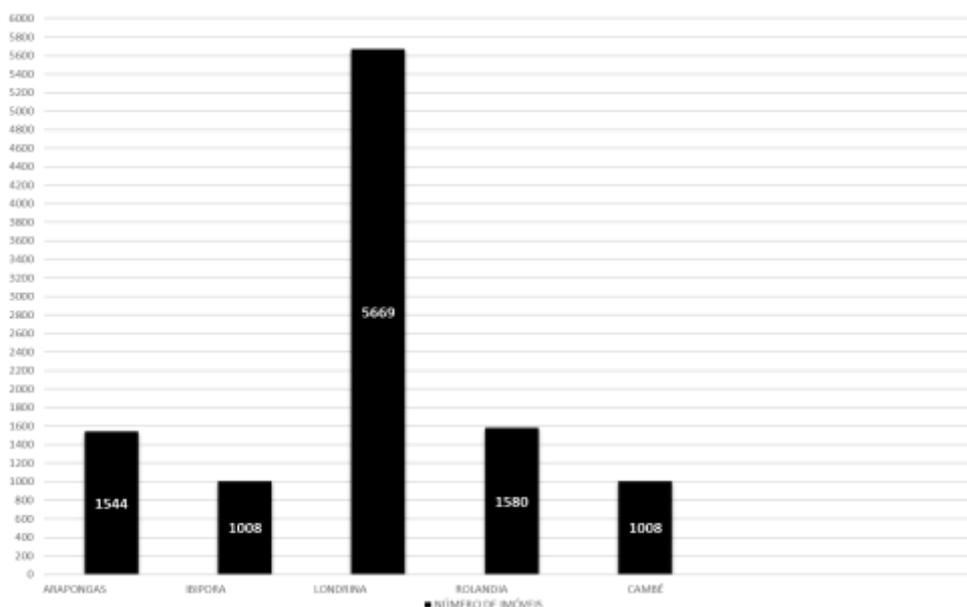
Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022. Diseño y arte final: El autor, 2022

Según la Figura 2, los municipios del aglomerado urbano recibieron proyectos de la Banda 1, financiados por el FAR, de 2009 a 2019: Arapongas con cinco (5); Cambé con siete (7); Ibiporã con tres (3); Londrina con veintitrés (23); y Rolândia con ocho (8). Todos estos fueron construidos a través de financiamiento del FAR.

Sin embargo, el número de proyectos no refleja la verdadera magnitud de los mismos y la cantidad de propiedades que se construyeron en estos municipios durante un período de más de diez (10) años. Algunos municipios, de diferentes tamaños y desempeñando roles distintos en la red urbana del aglomerado, tuvieron el mismo número de proyectos, pero la magnitud de los mismos se puede

observar en la Figura 3 a continuación, que muestra el número de propiedades construidas por ciudad en el aglomerado.

**Figura 3.** Número de Imóveis construídos pelo Programa Minha Casa Minha Vida por Município do Aglomerado Urbano de Londrina de 2009 a 2019.



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022. Diseño y arte final: El autor, 2022

Se observa que en el municipio de Araçongas se construyeron mil quinientos cuarenta y cuatro (1544) propiedades; en Ibiporã se construyeron mil ocho (1008) propiedades; Londrina recibió la mayor cantidad de nuevas propiedades, alrededor de cinco mil seiscientos sesenta y nueve (5669) propiedades. Por último, Rolândia y Cambé recibieron la construcción de mil quinientos ochenta (1580) y mil ocho (1008) propiedades respectivamente. Teniendo en cuenta que en Londrina en el año 2017 había 69.062 familias (VEIGA; ANTONELLO; ALIEVI, 2022) y aproximadamente 57 mil (LONDRINA, 2018) familias inscritas en el sistema de la Compañía de Vivienda de Londrina, el PMCMV no satisfizo la mayor parte de la demanda de viviendas en Londrina.

Estos proyectos y propiedades fueron construidos por empresas de capital regional, como se muestra en la Tabla 1 a continuación, con un total de cinco (5) empresas del sector de la construcción que participaron en la construcción de los proyectos en el aglomerado urbano de Londrina durante el período.

**Tabla 1.** Número de Proyectos Construidos y Ubicación del Capital por Empresas que Operaron en el Aglomerado Urbano de Londrina.

EMPRESA	NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS CONSTRUÍDOS	MUNICÍPIO SEDE/ESTADO
ARTENGE S/A CONSTRUÇÕES CIVIS	10	Londrina/PR
BONORA E COSTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP	13	Londrina/PR
TERRA NOVA ENGENHARIA LTDA	8	Londrina/PR
PROTENGE ENGENHARIA DE PROJETOS E OBRAS LTDA	3	Londrina/PR
SIAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	3	Curitiba/PR

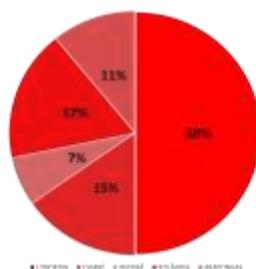
Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022. Diseño y arte final: El autor, 2022

Las constructoras que se destacaron en la construcción de proyectos de Banda 1 en el aglomerado urbano de Londrina de 2009 a 2019 fueron: Artenge S/A Construções Civis, con la construcción de diez (10) proyectos; Bonora E Costa Construtora E Incorporadora Ltda, con la construcción de trece (13) proyectos; Terra Nova Engenharia Ltda con ocho (8); Protenge Engenharia de Projetos e Obras Ltda con tres (3); y Sial Construções Civis Ltda, con sede en Curitiba, la capital del estado, con tres (3) proyectos construidos.

Al analizar el origen del capital de las empresas que construyeron proyectos en los municipios del aglomerado, se destacan las empresas: Artenge S/A Construções Civis; Bonora e Costa Construtora e Incorporadora; Terra Nova Engenharia Ltda; Protenge Engenharia e Projetos de Obras; Sial Construções Civis Ltda. Según los datos de la Receita Federal Brasileña, se puede observar que solo Sial Construções Civis Ltda. no tiene su sede de capital en la ciudad de Londrina, sino en la capital paranaense, como se muestra en la Tabla 1, Curitiba. Todas las demás que operaron pertenecen al capital inmobiliario de Londrina, lo que refleja su influencia política en la producción espacial del conglomerado.

Al distribuir los proyectos entre los municipios del conglomerado en los que se construyeron, se observa que Londrina recibió la mayoría de los proyectos, como se muestra en la Figura 4 a continuación.

**Figura 4.** Distribuição dos Empreendimentos Construídos por Município do Aglomerado Urbano de Londrina por ponto percentual



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022. Diseño y arte final: El autor, 2022

Es posible observar que Londrina recibió cincuenta (50) por ciento de los proyectos, seguido de Rolândia con diecisiete (17) por ciento; Cambé con quince (15) por ciento; Araongas con once (11) por ciento e Ibiporã con siete (7) por ciento.

En términos generales, se puede afirmar que se trata de un grupo heterogéneo de empresas, con la sede homogénea de estos capitales instalados en municipios paranaenses de Londrina. Cabe destacar que estas empresas inmobiliarias y activas en la construcción civil componen un importante grupo de agentes productores del espacio urbano, con un papel relevante en el proceso de urbanización y estructuración del espacio urbano de estas ciudades del aglomerado de Londrina, ya sea incorporando nuevas áreas a la trama urbana o creando espacios vacíos.

A partir de estos datos, se entiende que, por un lado, hubo una mayor participación de empresas con sede en Londrina en la construcción de los proyectos en el conglomerado. Las constructoras de Londrina asumieron un papel protagonista en este proceso, siendo las principales responsables de la realización de los proyectos. Una observación relevante que dimensiona esta evidencia en términos concretos es que las empresas londrinenses Artenge, Protenge y Terra Nova fueron responsables de la construcción del Residencial Vista Bela, que en su complejo contaba con más de mil (1000) propiedades, siendo durante un tiempo la construcción más grande del PMCMV a nivel nacional debido a su magnitud (AMORIM, 2015).

El conglomerado urbano recibió proyectos e inmuebles con una mayor participación de las empresas de Londrina. Siendo históricamente un importante desarrollo inmobiliario, como se discutió en el segundo capítulo, el municipio de Londrina y la región Norte de Paraná en su proceso histórico presenciaron la creación de empresas inmobiliarias locales que impulsaron cierto crecimiento a lo largo de las décadas y asumieron un papel político destacado en Londrina, convirtiéndose en uno de los agentes hegemónicos del proceso político local. Empresas como Artenge, Bonora e Costa, Terra Nova y Protenge Engenharia tienen en común el hecho de pertenecer a familias londrinenses (Amorim, 2015; Oliveira; Fresca, 2019; Töws, 2010).

Estas empresas tienen una destacada actuación en el sector inmobiliario de Londrina, que es un sector de la sociedad civil hegemónico en el proceso político local, con una fuerte presencia en el mercado inmobiliario (Töws, 2010), participando en consejos municipales y esta influencia también se extiende a la implementación de políticas públicas de vivienda en la región.

Por lo tanto, los números evidencian esta fuerza política que poseen las élites locales del sector inmobiliario de Londrina en su actuación en el municipio de Londrina y en aquellos que, junto con ella, componen el aglomerado urbano. De esta manera, se puede decir que los agentes inmobiliarios de Londrina asumen un papel protagónico en la implementación de la política pública a nivel local y regional, debido a su hegemonía política histórica que se destaca en Londrina, así como a las condiciones históricas que permiten a estas empresas desarrollar cierta relevancia técnica que les permite competir con empresas de capital externo y abierto (Amorim, 2015; Oliveira; Fresca, 2019; Souza Filho, 2023).

De esta manera, se puede decir que, siguiendo el proceso histórico que estas empresas tienen en la planificación urbana de Londrina, a nivel metropolitano de implementación del programa, las condiciones históricamente producidas permiten que las empresas de Londrina actúen directamente y en mayor escala en el conglomerado urbano de Londrina. Las condiciones que generan el desarrollo de estas acciones se derivan del hecho de que estas empresas son agentes políticos hegemónicos en el proceso de desarrollo de la región norte de Paraná, de Londrina y del propio aglomerado.

## **5. La producción del espacio a través del PMCMV en las ciudades del Aglomerado Urbano de Londrina**

En este apartado, los análisis se centran en los cambios que estos procesos han promovido en los espacios de las ciudades del conglomerado que recibieron los proyectos. Con una población de aproximadamente 124.810 habitantes, Arapongás es económicamente uno de los más relevantes en el aglomerado urbano de Londrina. Siendo un importante polo mueblero del Sur de Brasil, su economía se basa en la producción industrial y en la prestación de servicios, destacándose también la agricultura de alta productividad. En el municipio se llevaron a cabo cinco (5) proyectos de la Banda 1 del PMVMC, financiados a través del FAR. La ejecución del programa en Arapongás contó con la presencia de empresas con sede en Londrina.

La empresa londrinense Artenge S/A fue responsable de la construcción de tres (3) de estos proyectos. También participaron la Constructora Piacentini Ltda de Curitiba/PR y Ipanema Construções e Incorporações Ltda, con sede en Apucarana/PR, un municipio limítrofe con Arapongás.

Las visitas de campo a las residencias revelaron que los proyectos presentaban una estética y arquitectura comunes, con todas las casas adosadas. En la figura 5, foto número 3, es posible observar una casa que mantiene el estándar original. La constructora, buscando ahorrar material, dividió una casa por la mitad, convirtiéndola en dos.

Figura 5. Mosaico de Imágenes - PMCMV en Arapongás.



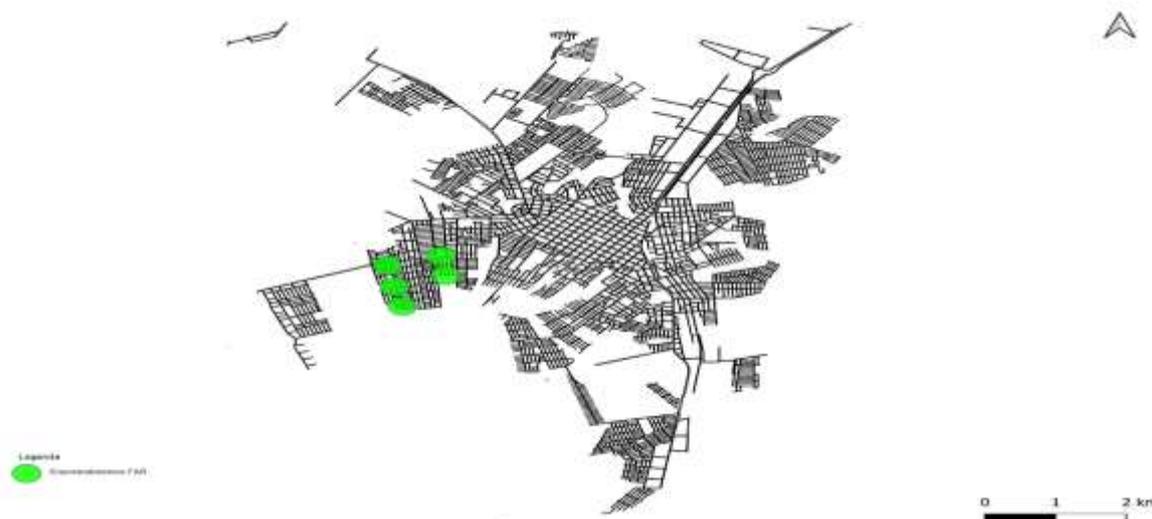
Legenda: 1 – imóvel do empreendimento Residencial Piacenza; 2 – imóvel do empreendimento Residencial Arapongás I; 3 – habitação do Residencial Araucária I; 4 – Residencial Araucária II; 5 – igreja Congregação Cristã no Brasil no Residencial Araucária I; 6 – imóvel do Residencial Araucária I.

Fuente: Levantamientos de Campo, 2022. Org. El autor, 2022.

En cuanto al Residencial Piacenza y Arapongás III, estos muestran viviendas con pocas modificaciones de su forma original, observándose que son pocas las casas que tienen muros y, cuando los tienen, no tienen acabado. Muchas casas no tienen ampliaciones ni modificaciones, a diferencia de lo que se ve en los Residenciales Arapongás I y Araucária I y II (figura 5).

A pesar de la presencia de algunos pequeños comercios locales, los residentes no tienen acceso cercano a servicios públicos de salud, educación y asistencia social. También se observa la presencia de iglesias neopentecostales, como el caso de la Congregación Cristiana en Brasil (figura 14). Otro aspecto a destacar es la distancia de los proyectos con respecto al centro urbano de Araongas, así como su proximidad a las industrias a lo largo de la carretera PR-444, que está a unos dos (2) kilómetros de los proyectos, como se muestra en la figura 6.

**Figura 6.** A localização dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV em Araongas.



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), 2022. Org. Autor, 2022.

A pesar de tener una arquitectura y tipo de construcción similares, se observaron algunas diferencias. Las propiedades de los Residenciales Araucária I y II parecen estar en etapas más avanzadas de ocupación por parte de los residentes. En estos proyectos, se pueden ver construcciones con muros en mejores condiciones de acabado, además de la presencia de pequeños comercios como mercados y farmacias.

Como se mencionó anteriormente, la ubicación de los proyectos se concentra en la parte periférica de la porción oeste de la ciudad, a una distancia aproximada de 4,3 kilómetros del centro urbano de Araongas. La zona que recibiría los proyectos estaba cerca de la zona urbana local, aunque aún era periférica y en 2005 estaba orientada hacia la producción agrícola. La implementación de los proyectos del PMCMV a partir de 2013 refleja los cambios espaciales causados en la zona donde se construyeron los proyectos.

Ibiporã, municipio limítrofe con la ciudad de Londrina y parte del aglomerado urbano de Londrina, tiene su trama urbana en proximidad con la ciudad de Londrina. Con una población de aproximadamente 55.131 habitantes, su cercanía con Londrina hace que una parte considerable de su población realice desplazamientos diarios a la ciudad para diversas finalidades, principalmente para trabajar. La economía municipal se destaca por el sector comercial y de servicios, seguido de la actividad agrícola y ganadera (IPARDES, 2022).

A través del PMCMV, se desarrollaron en la ciudad de Ibioporã tres proyectos de la Tramo 1, a través del FAR, todos construidos y propuestos por la empresa con sede en Londrina, Bonora e Costa Construtora e Incorporadora Ltda.

Los tres proyectos comparten características comunes, que se observaron durante las visitas en el lugar. Hay pequeños comercios como tiendas de comestibles, salones de belleza y peluquerías en las cercanías y dentro de los conjuntos. Al estar cerca entre sí, fue posible identificar la presencia de una escuela, como la Escuela Municipal Nelson João Sperandio, y de un Centro de Salud Básica (UBS) La Fontaine Corrêa, ubicados en el Conjunto Habitacional Said Mustapha Issa. Además, los conjuntos también cuentan con red de suministro de agua y alcantarillado, transporte público, iluminación pública y calles pavimentadas (figura 7).

**Figura 7.** Mosaico de imágenes - PMCMV en Ibioporã.



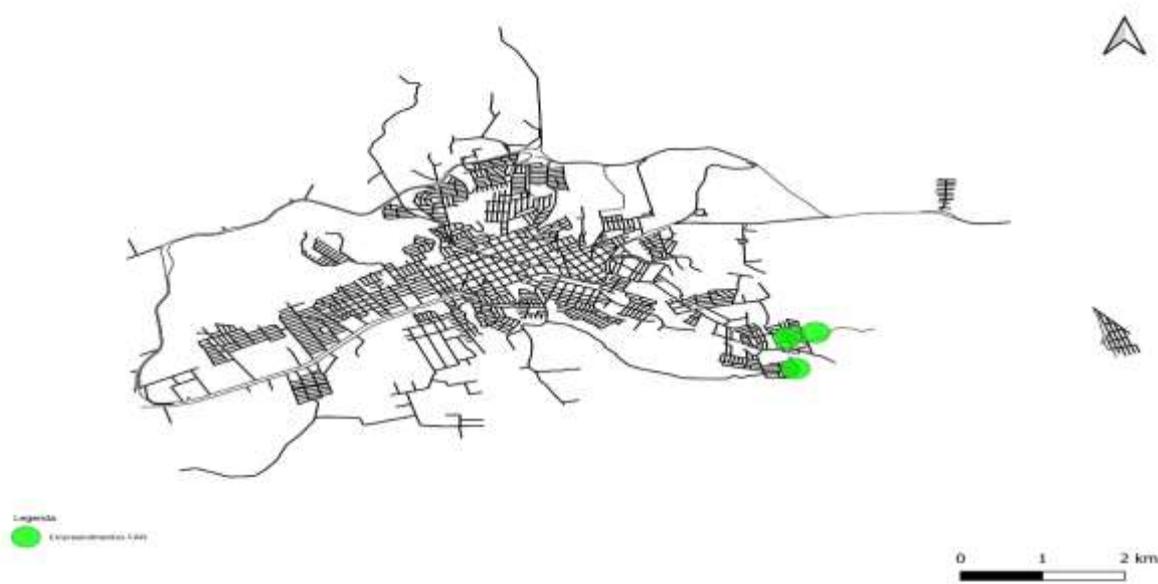
Legenda: 1 – rua do Conjunto Habitacional Jamil Sacca; 2 – imóvel do empreendimento Conjunto Habitacional Jamil Sacca; 3 – linha do trem próximo ao Conjunto Habitacional Miguel Petri e Conjunto Habitacional Said Mustapha Issa; 4 – paisagem do entorno dos empreendimentos em Ibioporã; 5 – panorâmica do Conjunto Habitacional Jamil Sacca; 6 – imóveis no Conjunto Habitacional Miguel Petri

Fuente: Levantamientos de Campo, 2022. Org. El autor, 2022.

Los conjuntos habitacionales Jamil Sacca, Miguel Petri y Said Mustapha Issa no presentan mayores distinciones entre sí, y entre aquellos visitados durante las actividades de campo, fueron los que mostraron mejores condiciones de infraestructura. Los conjuntos parecen estar consolidados, con un número considerable de propiedades, y muestran la construcción de nuevas edificaciones, como anexos, ampliaciones de habitaciones y muros en las propiedades recibidas. A pesar de contar con estas estructuras y condiciones (figura 18), los tres proyectos se encuentran en la región periférica al sur del centro urbano de la ciudad de Ibioporã.

Como se puede observar en la figura 8 a continuación, además de estar ubicados en un área periférica de Ibiporã, los proyectos se construyeron en un área que no estaba consolidada como zona urbana antes de su construcción.

**Figura 8.** La ubicación de los proyectos de la Tramo 1 del PMCMV en Ibiporã.



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), 2022. Org. Autor, 2022.

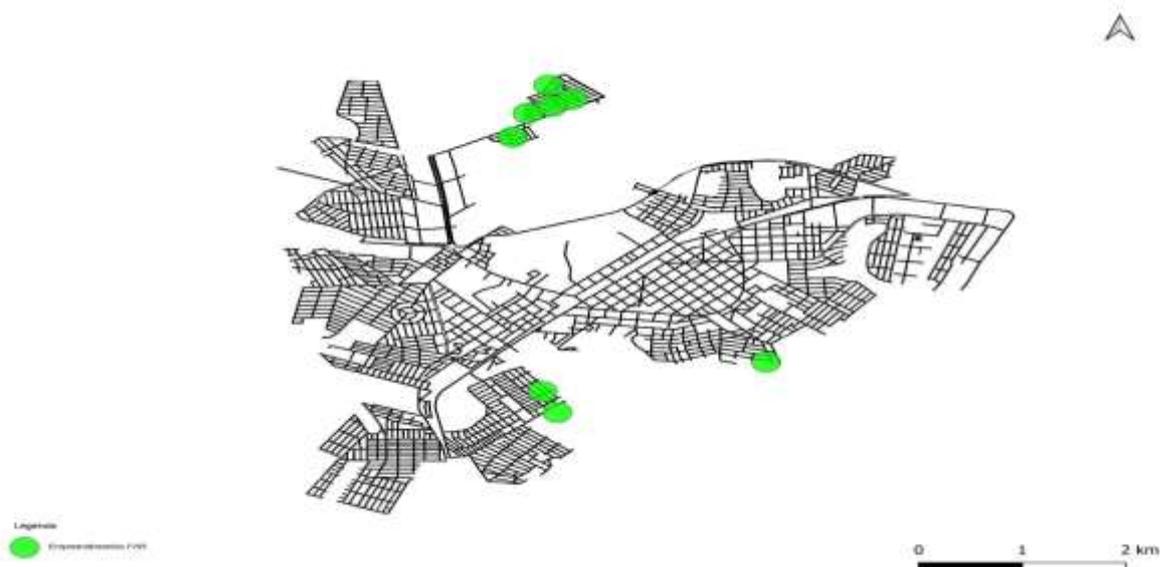
Después de las construcciones, el límite urbano se extiende hacia el sur de la trama urbana municipal debido a los proyectos. A través de la figura 8 se evidencia que los conjuntos habitacionales construidos en Ibiporã se encuentran en el límite fronterizo entre la ciudad y el campo.

Rolândia tiene una población de 67.383 habitantes y forma parte del aglomerado urbano de Londrina. Al igual que los demás miembros de la RMLO, la actividad económica principal del municipio es el comercio y la prestación de servicios (IPARDES, 2022).

Como se muestra, el municipio de Rolândia recibió la construcción de ocho (8) proyectos de la Banda 1, a través del FAR, en su trama urbana. Se puede observar que las constructoras que dominaron las acciones en el municipio eran empresas con sede en Londrina, destacando la Artenge S/A Construções Civas y la Bonora e Costa Construtora e Incorporadora Ltda. Estos proyectos, al igual que en otras ciudades, se construyeron en la periferia del centro de la ciudad de Rolândia (figura 9), principalmente aquellos ubicados en Zonas Especiales de Interés Social/ZEI, en la parte noroeste de la trama urbana de la ciudad.

Durante el trabajo de campo en los proyectos en la parte noroeste de la ciudad (figura 23), se pudo comprobar que los proyectos están consolidados, con varias reformas y ampliaciones de las casas. En la foto 2 (figura 10) se muestra una residencia aún en su formato original. Todas las casas fueron entregadas sin muros, aquellas en la zona con mayor pendiente con taludes expuestos y sin un muro de contención de calidad, como se puede ver en la foto 6 de la figura 10.

**Figura 9.** La ubicación de los proyectos de la Tramo 1 del PMCMV en Rolândia.



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), 2022. Org. Autor, 2022.

Las viviendas, en general, presentan buenas condiciones de habitabilidad. Sin embargo, los proyectos Parque Residencial José Perazolo, Residencial Ernesto Franceschini, Residencial João Campaner y Residencial Tomie Nagatani se encuentran en una zona alejada del centro de la ciudad de Rolândia y no cuentan con servicios de educación y asistencia social en sus límites o en sus alrededores

**Figura 10.** Mosaico de imágenes - PMCMV en Rolândia



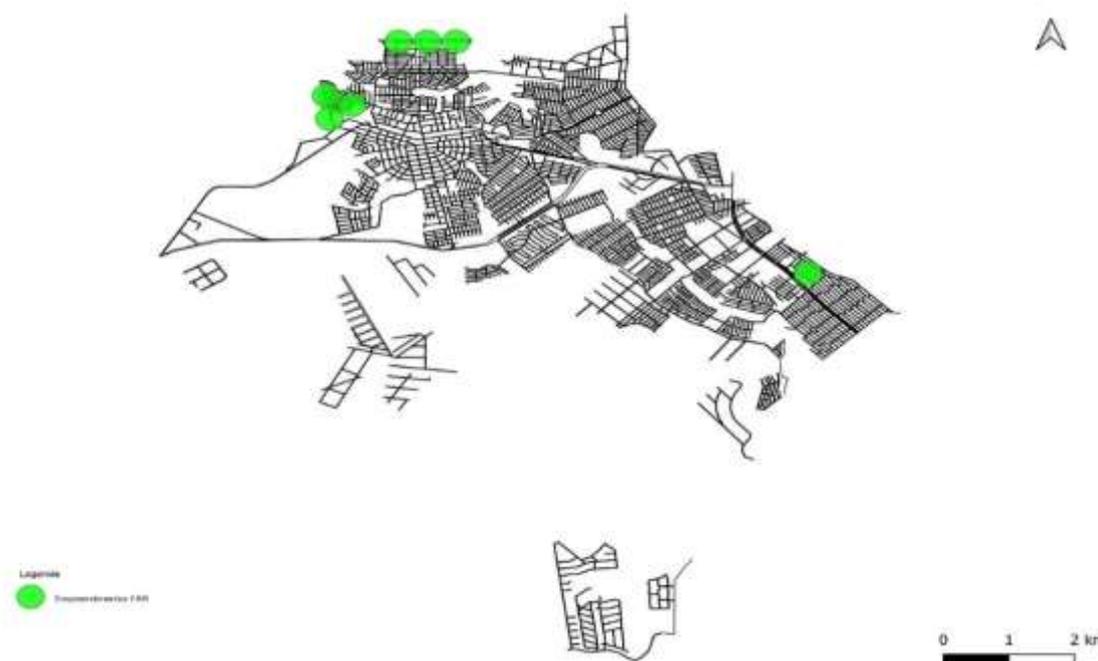
Legenda: 1 – quadra esportiva no Residencial Tomie Nagatani; 2 – imóvel no Parque Residencial José Perazolo; 3 – imóvel no no residencial João Campaner; 4 – visão de fundo dos residenciais Parque Residencial José Perazolo e João Campaner; 5 – igreja no Residencial José Perazolo 6 – casa murada e outra com solo/talude exposto no Residencial Tomie Nagatani;

Fuente: Levantamientos de Campo, 2022. Org. El autor, 2022.

La figura 10 muestra la ubicación de los proyectos Parque Residencial José Perazolo, Residencial Ernesto Franceschini, Residencial João Campaner y Residencial Tomie Nagatani de la Banda 1, a través del FAR, en Rolândia.

Al igual que otros municipios, Cambé es económicamente relevante en los sectores de servicios, industria y producción agrícola. La población del municipio es de aproximadamente 107.341 habitantes (IPARDES, 2022). Los conjuntos de la Tramo 1 desarrollados en la ciudad de Cambé a través de financiamiento a través del FAR. Se observa la fuerte presencia de constructoras de Londrina en Cambé, especialmente Terra Nova Engenharia Ltda. y Artenge S/A Construções Civis. La mayoría de los proyectos se encuentran ubicados en las partes norte y noroeste de la ciudad de Cambé, con el proyecto Residencial Ana Eliza ubicado en la parte sur de la ciudad (figura 11).

**Figura 11.** La ubicación de los proyectos de la Tramo 1 del PMCMV en Cambé



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), 2022. Org. Autor, 2022.

El trabajo de campo realizado en los Conj. Hab. Ulysses Guimarães, Conj. Hab. Antonio Euthymio Casaroto y Jardim Campos Verde, todos construidos en 2012 en la parte norte de la ciudad, reveló que las propiedades están en buenas condiciones físicas y estructurales (figura 27). Las calles tenían buen pavimento y condiciones básicas de habitabilidad como suministro de electricidad, agua y alcantarillado. Se observó la existencia de una huerta urbana desarrollada colectivamente por los miembros del Conj. Hab. Ulysses Guimarães. Sin embargo, no contaba con equipamientos públicos en sus límites ni en sus alrededores.

**Figura 12.** Mosaico de imágenes - PMCMV en Cambé.

Legenda: 1 – rua no Conj. Hab. Ulysses Guimarães; 2 – imóvel no Conj. Hab. Ulysses Guimarães; 3 – espaço vazio entre os empreendimentos; 4 – horta urbana no Conj. Hab. Ulysses Guimarães; 5 – topografia do Conjunto Jardim Campos Verde; 6 – limite rural e urbano nos empreendimentos;

Fuente: Levantamientos de Campo, 2022. Org. El autor, 2022.

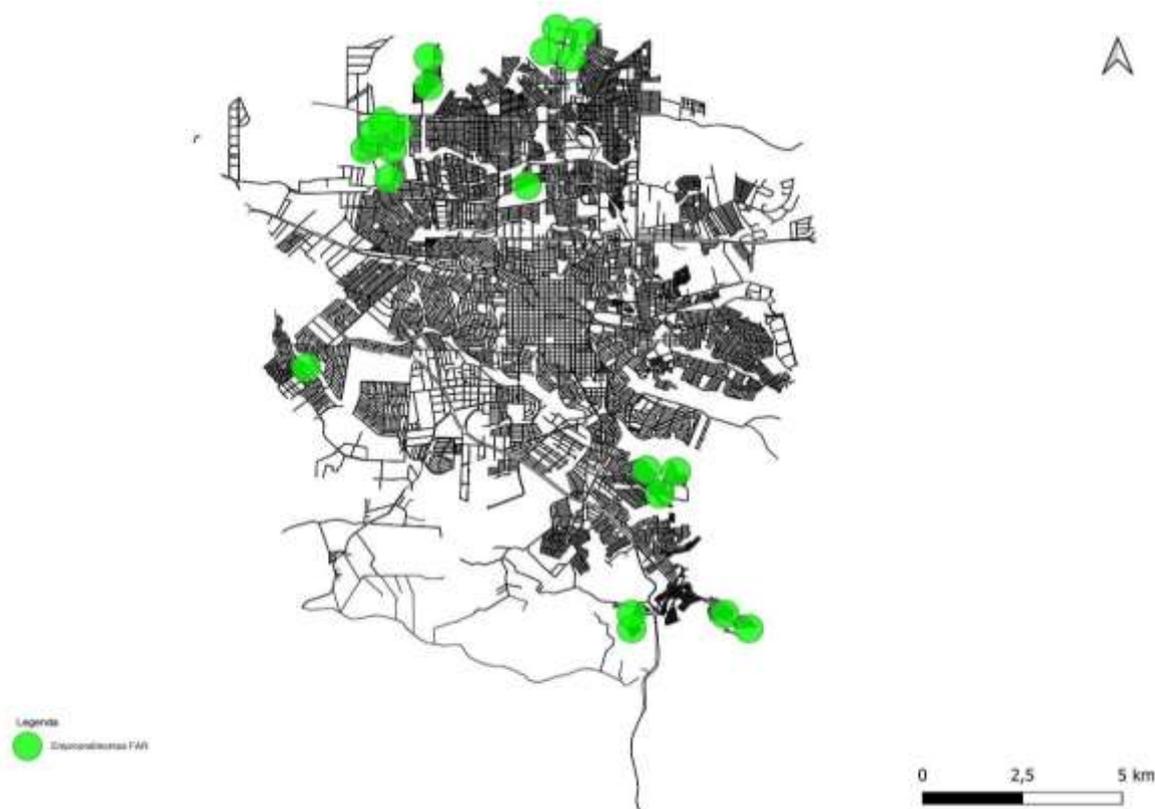
Queda evidente una consolidación del área urbana en los alrededores de las zonas de los proyectos. Cambé reproduce características encontradas en Ibiporã, Arapongas y Rolândia, con la ubicación de algunos de sus proyectos en el límite fronterizo entre la ciudad y el campo. La figura 12 muestra la imagen que delimita esta expansión del área urbana resaltando la ubicación de los Conj. Hab. Ulysses Guimarães, Conj. Hab. Antonio Euthymio Casaroto y Jardim Campos Verde, que marcan el límite entre la ciudad y el campo.

Finalmente, en lo que respecta al municipio central regional del aglomerado urbano y que ejerce influencia política y económica sobre los demás en su entorno, Londrina tiene una población aproximada de 575.377 habitantes. Los sectores de comercio y prestación de servicios son las principales actividades económicas del municipio, seguidos de la industria y la agricultura a gran escala (IPARDES, 2022). Cabe destacar la importancia económica y política que tiene el capital inmobiliario en la ciudad, que históricamente, al ser un actor político hegemónico, interfiere en los procesos de desarrollo y gestión urbana de la ciudad y del municipio (TÖWS, 2010).

La ciudad de Londrina concentró el mayor número de proyectos en el aglomerado, un total de veintitrés (23). La mayoría de las empresas que llevaron a cabo la construcción de las propiedades tienen su sede en el propio municipio de Londrina. Como se evidenció en el apartado anterior, estas empresas también fueron hegemónicas entre los municipios que componen el aglomerado urbano de Londrina.

Al igual que en otras ciudades, Londrina presenta el mismo patrón de disposición espacial de sus proyectos de la Tramo 1 financiados a través del FAR. Según la figura 13, su ubicación está concentrada en las zonas Norte y Sur de la ciudad a distancias considerablemente alejadas de la principal área central de la ciudad.

**Figura 13.** La ubicación de los proyectos de la Tramo 1 del PMCMV en Londrina.



Fuente: Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), 2022. Org. Autor, 2022.

Por ser una ciudad de tamaño mediano y con considerables distancias hasta la centralidad principal, la ubicación de estos proyectos en los extremos norte y sur puede imponer desafíos a la movilidad urbana de sus residentes. Si bien Londrina, debido a su dinámica histórica y económica, ha presenciado cierta descentralización y la creación de nuevas centralidades en sus zonas norte y sur, como plantea Fresca (2013), su núcleo urbano central principal sigue presentando una mayor concentración de equipamientos de servicios públicos, así como privados.

Dada la cantidad de proyectos existentes en la ciudad de Londrina, no es posible discutir todos en sus particularidades ni realizar trabajos de campo en todos ellos. Sin embargo, hemos elegido el desarrollo Vista Bela como centro de atención. Este proyecto está en etapas avanzadas de consolidación, y se puede observar la presencia de escuelas, centros de salud y centros de asistencia social. Como se mencionó anteriormente, el conjunto Residencial Vista Bela fue, durante un cierto período, el mayor sitio de construcción del PMCMV a nivel nacional (Amorim, 2015).

Según la ley que estableció el programa en 2009, la Ley n°11.977, las construcciones realizadas en el marco del programa, hasta 2011 cuando fue modificada, no podían superar la cantidad de quinientas

propiedades por desarrollo construido. Sin embargo, con el fin de superar las limitaciones impuestas por el programa, una de las prácticas encontradas por las grandes empresas y grupos empresariales locales, tanto en Londrina como en otros lugares de Brasil, fue la segmentación en varias partes de un mismo desarrollo. De esta manera, estas empresas presentaban proyectos de desarrollos que limitaban entre sí, a menudo teniendo el mismo nombre, como es el caso del complejo Vista Bela, creando una dinámica en la que un desarrollo fragmentado aseguraba la participación de diversas empresas locales (Amorim, 2015).

**Figura 14.** Figura 10. Mosaico de imágenes – PMCMV Vista Bela em Londrina em 2022.



Legenda: 1 – empreendimentos verticais do conjunto Vista Bela; 2 – empreendimentos verticais no conjunto Vista Bela; 3 – entulhos a céu aberto no conjunto Vista Bela; 4 – Escola Municipal América Sabino Coimbra; 5 – quadra poliesportiva no conjunto Vista Bela; 6 – empreendimentos horizontais no conjunto Vista Bela.

Fuente: Levantamientos de Campo, 2022. Org. El autor, 2022.

Teniendo en cuenta todos los desarrollos Vista Bela, estas acciones provocaron la concentración en el espacio de más de 2.728 propiedades en Londrina, muchas de las cuales son verticales. Estos procesos influyen en la demanda y presión sobre los servicios y equipamientos públicos, dificultando así cuestiones como la movilidad urbana y la calidad de vida en diferentes frentes. Muchos equipamientos prestadores de servicios públicos de los tipos mencionados anteriormente fueron inaugurados recientemente, entre 2019 y 2021, en sus límites y áreas circundantes, como es el caso de la Escuela Municipal América Sabino Coimbra y la Unidad Básica de Salud (UBS) Padovani. Se pueden observar en las fotos de la figura 14 actividades de pequeños comercios, como se representa en el mosaico de imágenes de Vista Bela en la Figura 14 a continuación.

Al comprender la construcción de diez (10) desarrollos verticales y horizontales, las características de los paisajes de cada uno son diferentes entre sí. Cabe destacar que solo en Londrina se tienen

desarrollos de la Faixa 1 vía FAR, construidos en la RMLO, en formas verticales. La verticalización de los desarrollos inmobiliarios permite que el capital inmobiliario obtenga mayores ingresos de la tierra, ya que crean nuevos espacios para ser comercializados, lógica replicada en la ejecución de los desarrollos urbanos del Minha Casa Minha Vida en Londrina (Amorim, 2015).

Considerando las particularidades observadas en los municipios de Cambé, Iporã, Londrina, Rolândia y Arapongas en el contexto de la implementación del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), es evidente la complejidad de las dinámicas urbanas y socioeconómicas presentes en el aglomerado urbano. Si bien los proyectos de vivienda contribuyeron a ampliar el acceso a la vivienda, su ubicación periférica con respecto a los centros urbanos y la falta de infraestructura y equipamiento público en sus alrededores resaltan los desafíos en términos de movilidad urbana y calidad de vida. La hegemonía de las constructoras locales en los proyectos destaca la influencia del capital inmobiliario en el proceso de desarrollo de las ciudades, lo que subraya la importancia de enfoques integrados e inclusivos para promover un desarrollo urbano equitativo y sostenible en la región.

## 6. Consideraciones finales

A través de estas discusiones, se puede considerar que la implementación del Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Faixa 1, financiado a través del Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR), está inserto en la realidad política local de Londrina y su conglomerado urbano. En esta realidad, la élite londrinense es hegemónica en el proceso político e influye en decisiones que involucran relaciones públicas y privadas para cumplir sus intereses.

Empresas de otras localidades intentan, y han intentado a través del PMCMV, ingresar al mercado del conglomerado, pero sin realmente enfrentar a este agente productor del espacio que es hegemónico y ha logrado controlar el proceso político y económico local para sí. En el transcurso del desarrollo del trabajo, se prestó atención a puntos de fricción entre teoría y práctica. Basado especialmente en lecturas clásicas de discusiones sobre el espacio y las relaciones que lo conforman, este proceso de discusión teórica fue de gran valor y suma importancia para la comprensión de los procesos urbanos en ciudades medianas.

Otra cuestión que debe ser considerada en las conclusiones finales es que, con la vivienda y su acceso convertidos en mercancía, las empresas constructoras que operaron en las ciudades del conglomerado adoptan como estándar la lógica del capital. Esto se puede visualizar en los casos mencionados, donde las construcciones de los proyectos se realizaron en las zonas periféricas de las ciudades. Esto se hace para abaratar el costo de la vivienda producida y aumentar el margen de retorno de la inversión realizada por los promotores inmobiliarios, y no debido a la búsqueda de integración y desarrollo de la trama urbana en otras direcciones o para abaratar la obra para el consumidor final, como se planteó en los medios locales.

En lo que respecta a la vivienda de interés social, como en los proyectos FAR, la estructuración de los conjuntos habitacionales y su ejecución eran responsabilidad de las empresas privadas. La vivienda social, en el PMCMV, dejó de tener solo un sentido social y pasó a ser considerada por la lógica de mercado. En este sentido, se puede afirmar que la ubicación en la trama urbana, en áreas más alejadas

de la porción central de la ciudad, buscaba reducir el costo de la tierra que la constructora compra para llevar a cabo el proyecto y vender a los beneficiarios del programa, capitalizando así mayores cantidades de renta de la tierra.

Las discusiones sobre la renta de la tierra y la transformación del precio del suelo urbano en Londrina y en las ciudades de su conglomerado merecían un análisis más detallado, pero escapan al alcance de esta investigación, dejando espacio para ser cuestionadas en otros trabajos. A pesar de esto, algunas reflexiones surgieron de los análisis, que, aunque requieren una mayor investigación, deben ser mencionadas aquí. Se presta atención, por ejemplo, a la ubicación de los proyectos de la Tramo 1, que predominantemente se construyeron en los límites físicos entre el entorno urbano y rural de las ciudades del conglomerado.

Se puede afirmar que este proceso es característico de la región norte de Paraná y está interconectado con su proceso de formación socioespacial. Creada sobre la lógica de la propiedad y la adquisición, la empresa de colonización de la región norte adoptó el modelo de parcelación de la tierra en forma de pequeñas parcelas. Aunque ha experimentado un proceso de concentración de tierras a lo largo de su historia, este modelo de colonización ayuda a explicar por qué los proyectos del PMCMV en las ciudades del conglomerado se ubicaron en áreas contiguas a las ciudades.

La reducción de costos y el aumento de los ingresos por tierras ya ha sido destacado, pero en Londrina y las ciudades del conglomerado urbano tienen formas diferentes a las encontradas, por ejemplo, en ciudades medianas de São Paulo o incluso en la capital paulista en cuanto a la ubicación de los proyectos. En las ciudades medianas de São Paulo y en su capital, no es raro ver la existencia de proyectos que están alejados del centro urbano de la ciudad y rodeados por grandes áreas de uso rural, lo que no ocurre en la realidad estudiada. Esto se debe al proceso de colonización de cada región, y como impacto urbano no perjudica, de la misma manera que en las ciudades paulistas, la movilidad urbana y el acceso a servicios y equipamientos públicos.

Sin embargo, la ubicación en áreas alejadas del centro urbano tiene el potencial de intensificar aún más el proceso de segregación, ya que, al construir proyectos en áreas distantes del centro urbano, se generan demandas para el desarrollo de infraestructuras públicas dentro de los límites del proyecto. Sin embargo, esto beneficia a las áreas circundantes al valorizarlas, ya que, si no están ocupadas, comienzan a contar con infraestructuras cercanas o incluso dentro de sus espacios (MARICATO, 2013). También se generan más vacíos urbanos en la trama urbana.

Lo que se puede afirmar es que los patrones de segregación encontrados en el desarrollo de los proyectos de la Faixa 1 del PMCMV en el conglomerado urbano siguen la tendencia histórica de segregación de otras políticas habitacionales desarrolladas en la región. Por regla general, los proyectos desarrollados por diferentes políticas públicas habitacionales en el conglomerado se llevaron a cabo con patrones de segregación, y en la ciudad de Londrina se suma a esto la verticalización.

Lo que se puede considerar es que la implementación del programa MCMV, Faixa 1 FAR, en las ciudades del conglomerado tuvo impactos prácticos en el desarrollo urbano de las ciudades que

recibieron estos proyectos. En común, reprodujeron patrones de segregación como se mencionó anteriormente. En pocos casos, como en Ibirorã, democratizaron y espacializaron los servicios públicos de salud, educación y asistencia social, y así contribuyeron al aumento de los límites del área urbana que, sin el desarrollo de acciones públicas que promuevan estos servicios a corto, mediano y largo plazo, reforzarían los patrones históricos de segregación socioespacial y, en consecuencia, de nuevas necesidades habitacionales.

Puede afirmarse, por último, que el PMCMV es un producto histórico de su época y de los actores hegemónicos del proceso político. Al igual que todos los demás programas de vivienda, este conjunto de acciones desarrolladas plantea reflexiones sobre la vivienda y la cuestión de la vivienda en el país. Algunos de estos problemas a ser problematizados son la lógica de la propiedad privada.

La propiedad privada de la tierra es una de las institucionalidades creadas por el capital que priva el acceso de las personas sin capacidad adquisitiva a la tierra, en el caso de las ciudades la tierra urbanizada. Como consecuencia de este proceso, se produce la segregación socioespacial en la ciudad que parece ser insuperable por la lógica de mercado que la genera. Estas contradicciones no representan la anulación de una por la otra, pero si el ingreso es la condición de acceso a la tierra y esta misma es objeto de especulación y valorización por parte del mercado privado, se reproducirá la lógica dominante de acumulación que segrega y mantiene a un número considerable de personas alejadas del acceso a la vivienda.

Las reflexiones desarrolladas a través del desarrollo del PMCMV en la RMLO reflejan que la lógica privada no busca promover la vivienda y la democratización del acceso al espacio, sino más bien insertar más espacios en su lógica, valorizando su capital e impidiendo la desvalorización de sus excedentes. Sin embargo, a un costo de generar problemas urbanos para la sociedad, como problemas de movilidad y habitabilidad de los lugares, y aún así mantener a un número considerable de personas alejadas del acceso a la tierra urbanizada y a los servicios urbanos, ya sean públicos o privados.

### Referencias bibliográficas

ABRÃO, Gabriel Oliveira (2014). **Programa Minha Casa Minha Vida: política habitacional ou pacote anticíclico**. Monografía de Graduação em Ciências Econômicas. Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas. Campinas.

AMORIM, Wagner Vinicius (2015). **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. 2015. 413 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia,

BRAGUETO, Claudio Roberto (2007). **O aglomerado urbano-industrial de Londrina: sua constituição e dinâmica industrial**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BRASIL (2009). **Lei nº 11.977, 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 e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.html](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.html). Acesso em: ago. 2021.

FRESCA, Tânia Maria (2013). O espaço metropolitano de Londrina–PR: novas centralidades e mercado imobiliário. **Revista de Geografia (UFPE)**, v. 30, n. 2, p. 51-78.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2012). **Déficit Habitacional no Brasil**. Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76700>. Acesso em: jul.2022.

HARVEY, David (2011). **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo.

HARVEY, David (2019). **A Loucura da Razão Econômica**. Boitempo Editorial.

IPARDES (2022), **Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social**. Disponível em: <https://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/Perfil-das-Regioes>. Acesso em: nov. 2021.

MARICATO, Ermínia (2013). **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Editora Vozes.

MARICATO, Ermínia (2019). **Habitação e a Cidade**. São Paulo: Atual Editora.

MARICATO, Erminia (1998). Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. **Revista Praga**, v. 1, n. 6, p. 67-78.

MARICATO, Ermínia (2017). **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes.

MARX, Karl (2010). **Manuscritos econômico-filosóficos**. Boitempo Editorial.

OLIVEIRA, Edilson Luis; FRESCA, Tania Maria (2019). Financeirização Das Empresas Da Construção Civil E Verticalização Em Londrina–Pr, Brasil. **Raega-O Espaço Geográfico em Análise**, v. 45, n. 1, p. 07-26.

PIKETTY, Thomas (2020). **Capital e Ideologia**. São Paulo, Editora Intrínseca.

SHIMBO, Lúcia Zanin (2010). **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SOUZA FILHO, Osmar Fabiano de (2023). **A Produção Social do Espaço Urbano e o Programa Minha Casa Minha Vida em Cidades do Aglomerado Urbano de Londrina/Pr (2009-2019)**. p.199. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

TÖWS, Ricardo Luiz (2010). **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. 2010. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Maringá.



Esta obra se encuentra bajo Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0. Internacional. Reconocimiento - Permite copiar, distribuir, exhibir y representar la obra y hacer obras derivadas siempre y cuando reconozca y cite al autor original. No Comercial – Esta obra no puede ser utilizada con fines comerciales, a menos que se obtenga el permiso.