ESTUDO DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE DOURADOS/MS: PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Sabrina Pontes (sabrina.olli@hotmail.com)
Marcio Rogerio Silva (marciorogerio@ufgd.edu.br)

Atualmente, o país vive uma nova etapa de urbanização que avança progressivamente. O Governo de Fernando Henrique Cardoso teve papel fundamental para a atual etapa de urbanização, uma vez que, foi entre os anos de 1994 e 2002 que aconteceram as maiores revisões de particularidades referentes ao financiamento imobiliário no Brasil, o que favoreceu expressivamente o avanço urbanístico do país (SANFELICI, 2008). Um programa habitacional que merece destaque nessa nova etapa de urbanização é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O projeto de 2009, implementado pelo Governo Federal, faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), veio para expandir o mercado habitacional e atender famílias com renda de até 10 salários mínimos. (JARDIM; SILVA, 2015). A cidade de Dourados/MS, assim como tantas outras cidades do país, foi diretamente impactada pela implementação do programa e, considerando esses impactos, buscou-se analisar o plano diretor da cidade de maneira a compreender o plano e o papel do PMCMV na expansão imobiliária da região. Para tanto, utilizou-se o método hipotético-dedutivo, uma vez que, percebeu-se uma lacuna nos conhecimentos a respeito da influência do PMCMV na expansão imobiliária de Dourados (MARCONI; LAKATOS, 2017). Mapeou-se a localização dos empreendimentos disponibilizados via cadastro realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, que priorizam famílias residentes em áreas de risco ou desabrigadas, com mulheres responsáveis pela unidade familiar, famílias em que fazem parte pessoas com deficiência, com dependentes menores de idade, famílias com renda per capita até 1 salário mínimo e que residam no município há pelo menos 5 anos (JESUS, 2014). Verificou-se que há uma grande segregação socioespacial que reserva zonas mais afastadas do centro da cidade à construção de casas e condomínios populares. Evidenciou-se também certa disparidade por parte do poder público ao direcionar a localização dos empreendimentos do PMCMV, construindo empreendimentos em áreas de menor valorização monetária, onde não há infraestrutura adequada, o que segundo Soares (2013), ocorreu em outras cidades como uma tentativa de expandir a urbanização e fomentar a especulação imobiliária. Por fim, em comparação com o Plano Diretor Municipal (PDM), versão de 2003, com alterações em 2008, 2013, 2014 e 2018, observou-se que as ZEIS 3, definidas pelo PDM como “áreas urbanas vazias, de interesse para a implantação de loteamentos sociais para a população de baixa renda”, desde seu planejamento encontram-se em regiões afastadas, o que não difere da prática, já que as habitações e condomínios do PMCMV estão localizados em áreas que exigem grandes deslocamentos para acesso à serviços básicos, dificultando a vida da população residente.

Agradecimentos: Ao Professor Dr. Márcio Rogério Silva pela orientação e auxílio durante o desenvolvimento desta pesquisa e a Universidade Federal da Grande Dourados pelo incentivo ao progresso da pesquisa científica no país.