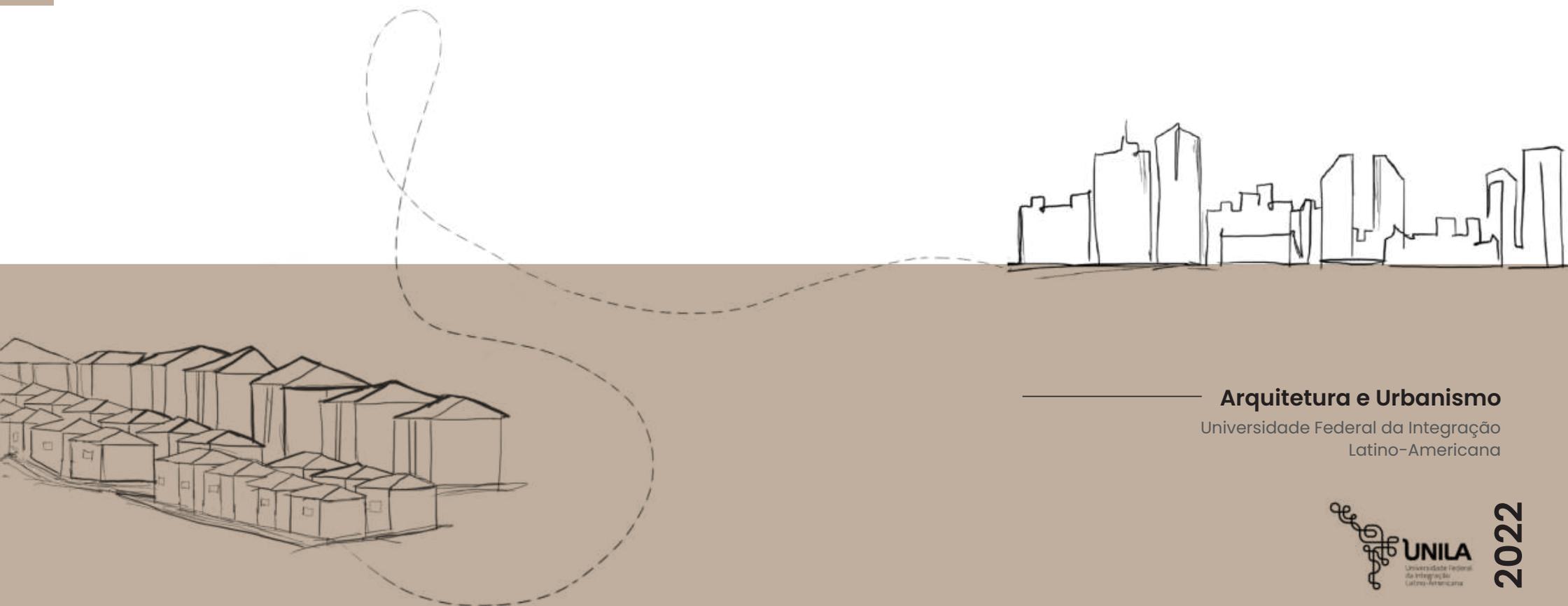


SARA
BARBOZA

DESAFIOS DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À
MORADIA NO OESTE PARANAENSE:
O CASO DE CASCAVEL



Arquitetura e Urbanismo

Universidade Federal da Integração
Latino-Americana



2022

DESAFIOS DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO A MORADIA NO OESTE PARANAENSE:
O CASO DE CASCAVEL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Latino-Americano de Tecnologia, Infraestrutura e Território da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof. Dra. Cecília Maria de Morais Machado Angileli
UNILA

Prof. Dra. Mariana Barbosa de Souza
UNILA

Coorientador: Prof. Dr. Gabriel Rodrigues da Cunha
UNILA

Prof. Dra. Patrícia Zandonade
UNILA

Foz do Iguaçu, 15 de Dezembro de 2022.

TERMO DE SUBMISSÃO DE TRABALHOS ACADÊMICOS

Nome completo da autora: Sara Barboza da Silva

Curso: Arquitetura e Urbanismo

Tipo de Documento

(X) graduação (....) artigo
(....) especialização (....) trabalho de conclusão de curso
(....) mestrado (....) monografia
(....) doutorado (....) dissertação
(....) tese
(....) CD/DVD – obras audiovisuais
(....) _____

Título do trabalho acadêmico: Desafios da efetivação do direito à moradia digna no oeste paranaense: o caso de Cascavel.

Nome do orientador(a): Prof. Dra. Cecília Maria de Morais Machado Angileli.

Data da Defesa: 15 / 12 / 2022

Licença não-exclusiva de Distribuição

O referido autor(a):

a) Declara que o documento entregue é seu trabalho original, e que o detém o direito de conceder os direitos contidos nesta licença. Declara também que a entrega do documento não infringe, tanto quanto lhe é possível saber, os direitos de qualquer outra pessoa ou entidade.

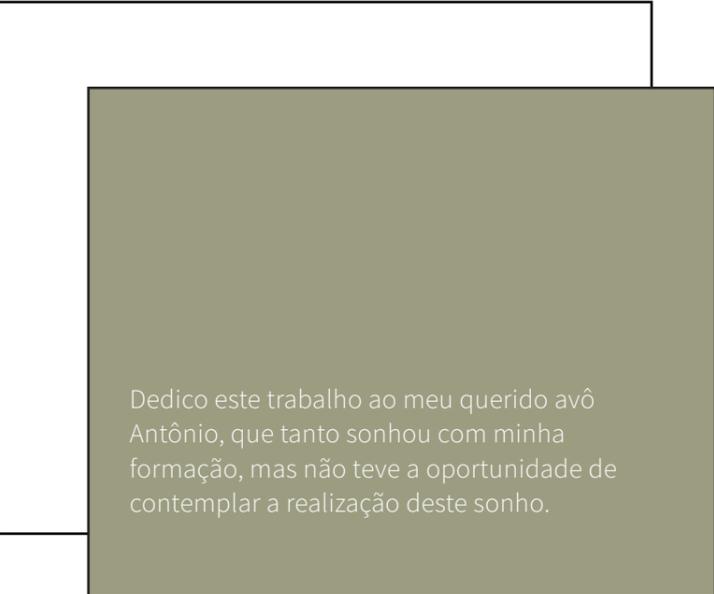
b) Se o documento entregue contém material do qual não detém os direitos de autor, declara que obteve autorização do detentor dos direitos de autor para conceder à UNILA – Universidade Federal da Integração Latino-Americana os direitos requeridos por esta licença, e que esse material cujos direitos são de terceiros está claramente identificado e reconhecido no texto ou conteúdo do documento entregue.

Se o documento entregue é baseado em trabalho financiado ou apoiado por outra instituição que não a Universidade Federal da Integração Latino-Americana, declara que cumpriu quaisquer obrigações exigidas pelo respectivo contrato ou acordo.

Na qualidade de titular dos direitos do conteúdo supracitado, o autor autoriza a Biblioteca Latino-Americana – BIUNILA a disponibilizar a obra, gratuitamente e de acordo com a licença pública *Creative Commons* **Licença 3.0 Unported**.

Foz do Iguaçu, 15 de Dezembro de 2022

Assinatura do Responsável



Dedico este trabalho ao meu querido avô Antônio, que tanto sonhou com minha formação, mas não teve a oportunidade de contemplar a realização deste sonho.

AGRADECIMENTOS



À Deus pela oportunidade de chegar até aqui e por ter me dado forças e coragem para continuar lutando.

Ao meu amado esposo Giovani por todo o apoio, incentivo, companheirismo e colaboração para a realização deste trabalho e por estar ao meu lado em todos os momentos, me encorajando a não desistir. Seu apoio dia após dia, foi essencial para que eu chegasse até aqui.

Aos meus pais, Jandira e Laercio por todo o suporte e por, apesar de todas as dificuldades nunca desistirem desse sonho. Em especial à minha querida mãe e melhor amiga, por ter sido sempre tão amável e compreensiva.

À minha orientadora, professora Cecília, por todos os ensinamentos, por nunca ter medido esforços para colaborar com o desenvolvimento deste trabalho e por todas as palavras de ânimo nos momentos difíceis.

Às minhas amigas, com quem divido minhas alegrias e angustias, por todo o incentivo para concluir esta etapa tão importante, em especial à minha amiga Belén Benitez por ter sido minha companheira inseparável durante todo este trabalho, por sua amizade, pelos momentos compartilhados, pelos conselhos e por me encorajar a não desistir.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso, consiste na análise de projetos e políticas habitacionais implantadas e em processo de implantação no município de Cascavel, no Oeste do estado do Paraná. Dá ênfase na localização de empreendimentos de habitação social e do segmento econômico implementados no município a partir das companhias de habitação do estado e do município, bem como do Programa Minha Casa Minha Vida. Realizando análises e reflexões críticas, fundamentadas no direito à cidade e no direito à moradia digna, pretendendo incentivar o desenvolvimento habitacional de qualidade no município.

Palavras-chave: Habitação, Moradia Digna, Políticas de Habitação, Conjunto Habitacional, Direito à Cidade.

RESUMEN

Este trabajo de conclusión de curso consiste en el análisis de proyectos y políticas de vivienda implementados y en proceso de implementación en el municipio de Cascavel, en el oeste del estado de Paraná. Destaca la ubicación de los proyectos de vivienda social y el segmento económico implementado en el municipio por las empresas estatales y municipales de vivienda, así como el Programa Minha Casa Minha Vida. Realizar análisis y reflexiones críticas, con base en el derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda digna, con el fin de incentivar el desarrollo habitacional de calidad en el municipio.

Palabras clave: Vivienda, Vivienda Digna, Políticas de Vivienda, Conjunto Habitacional, Derecho a la Ciudad.

ABSTRACT

This course completion work consists of the analysis of projects and housing policies implemented and in the process of being implemented in the municipality of cascavel, in the west of the state of paraná. It emphasizes the location of social housing projects and the economic segment implemented in the municipality by the state and municipal housing companies, as well as the minha casa minha vida program. Carrying out critical analyzes and reflections, based on the right to the city and the right to decent housing, intending to encourage quality housing development in the municipality.

Key words: Housing, Decent Housing, Housing Policies, Housing Complex, Right to the City.

SUMÁRIO



01

INTRODUÇÃO
pag. 14

02

**BREVE PANORAMA
HABITACIONAL DO BRASIL**
pag. 16

BREVE PANORAMA HABITACIONAL DO
PARANÁ pag. 25

BREVE PANORAMA HABITACIONAL DE
CASCAVEL pag. 31

Conjuntos Habitacionais
pag. 38

Estudo de Caso: Conjunto
Habitacional Jardim Riviera
pag. 51

03

**CONCLUSÃO: “PRODUZIR
CASAS OU CONSTRUIR
CIDADES”?**
pag. 64

BONS EXEMPLOS
pag. 70

Projetos de Concursos
pag. 70

Projetos Executados
pag. 75

D

INTRODUÇÃO

Constitucionalmente, a moradia digna é um direito fundamental, sendo obrigação do estado promover o mesmo. Porém, quando nos referimos à moradia digna, devemos ressaltar que não se trata apenas de um teto, já que, para possibilitar uma vida com dignidade é preciso prever, além da garantia de uma área em conformidade com a quantidade de moradores, o acesso aos direitos básicos do cidadão, levando em consideração outros aspectos, como a segurança de posse, o acesso aos equipamentos e infraestruturas básicas necessárias, como água potável, energia elétrica, saneamento básico e localização adequada, ou seja, necessidades mínimas de habitabilidade. De acordo com Monteiro e Veras (2017) a moradia não deve ser vista como um mero abrigo, pois desempenha um papel fundamental para o desempenho de atividades essenciais que permitem a inclusão do indivíduo na sociedade, sendo primordial para a dignidade humana.

Contudo, o cenário atual retrata a deficiência das políticas públicas habitacionais em garantir este direito básico. Visto que, com o aumento constante dos preços de aluguéis, mesmo em áreas afastadas, e se não bastasse o valor alto, os tamanhos das casas são muito reduzidos e não comportam as famílias, os preços dos alimentos duplicaram, dificultando ainda mais a sobrevivência destes indivíduos. O desemprego e as dificuldades financeiras aumentadas no contexto pós pandemia da COVID 19, com seu início no ano de 2019 e presente até o momento de realização deste trabalho, implicou a vida de milhares de brasileiros de baixa renda, muitos deles perdendo seu acesso à moradia digna e partindo para ocupações informais e sem recursos básicos para

sobrevivência, até mesmo tendo que recorrer às ruas como uma alternativa decorrente da situação.

No Paraná, o número de pessoas vivendo em moradias precárias, com falta de infraestruturas básicas para sobrevivência, largados à própria sorte por não ter como se manter com os custos de viver em uma moradia digna e por falta da eficácia de políticas públicas habitacionais que garantam tal direito humano fundamental, exhibe a grande demanda por provisão de habitações de qualidade, ao mesmo tempo demonstra este déficit como um dos fatores do aumento da população em situação de vulnerabilidade, já que, de acordo com dados de levantamentos realizados em 2019 pela COHAPAR (Companhia de Habitação do Paraná) o déficit habitacional do estado do Paraná é de 511.746 domicílios. Já na região Oeste do estado, o déficit habitacional ultrapassa 40 mil moradias, no município de Cascavel o déficit estimado é de 8.518 moradias segundo dados da COHAPAR (2019).

O presidente da Companhia, Jorge Lange, explica que esse número leva em conta a necessidade rural e urbana. “Do total necessário, 474.777 são domicílios urbanos [92,8%]. Os números se dividem ainda em duas categorias: déficit quantitativo, relacionado ao número de residências que precisam ser construídas, levando em conta 280.602 cadastros, 220 cortiços e ainda 41.711 domicílios de reassentamentos; e o déficit qualitativo, de 152.144 domicílios, que diz respeito à regularização fundiária de áreas invadidas e loteamentos irregulares, assim como a infraestrutura desses locais, como rede de esgoto, água e energia elétrica”, detalha. (O PARANÁ, 2020).

A partir deste contexto desafiador, este trabalho de conclusão de curso para obtenção do título de

bacharel em Arquitetura e Urbanismo, busca contribuir com análises sobre a provisão habitacional voltada à população de baixa renda, com enfoque no município de Cascavel, no estado do Paraná. Com objetivo de pensar e refletir sobre o padrão da produção habitacional estabelecida, demonstrando a necessidade de projetos que se integrem e se aproximem da cidade, possibilitando aos usuários, além de moradia digna de qualidade, com preço acessível, o acesso a infraestruturas disponíveis na região, sem necessidade de grandes deslocamentos. Tais diretrizes tem como premissas básicas, o direcionamento para uma produção habitacional de qualidade no município.

Leituras críticas serão utilizadas como base para sua elaboração, devido aos desafios referentes à questão habitacional do Brasil, que é complexa e tem raízes firmadas no acesso desigual à terra em sua história colonial e escravocrata, neste sentido, para realização desta proposta, se destaca a importância da compreensão da história e das ações tomadas pelo estado, as quais fortaleceram a produção desigual das cidades e o aumento de famílias vivendo em situação de precariedade habitacional, o início da urbanização das cidades, até os processos de industrialização e políticas habitacionais durante o regime militar, que refletem também nas políticas habitacionais atuais. Abordando temas relacionados à cidade e principalmente em contraponto ao estudo de caso que será apresentado neste trabalho: O Residencial Jardim Riviera, empreendimento habitacional voltado à população de baixa renda, promovido pela gestão pública.

BREVE PANORAMA HABITACIONAL DO BRASIL

Podemos notar que o problema habitacional no Brasil não é algo novo, já que as políticas habitacionais passaram por diversos momentos ao longo da história, com avanços e retrocessos, períodos de desinteresse de programas habitacionais voltados às classes sociais menos favorecidas e outros com investidas para o enfrentamento da demanda por habitação de forma mais incisiva. (MONTEIRO; VERAS, 2017).

Um ótimo exemplo disso, é o Rio de Janeiro no Século XX, que com a demolição dos casarões, que se deu com base em um discurso higienista, de valorização da paisagem e embelezamento do centro, resultou na mudança forçada desses indivíduos de classes menos favorecidas, passando a habitar nos morros mais próximos, criando os novos subúrbios e favelas e gerando uma crise habitacional gigantesca, com uma clara segregação entre centro e periferia.

Com a proclamação da República (1889), ocorreram algumas políticas de expulsão das classes pobres das áreas centrais da cidade, com a justificativa de controle sanitário por parte dos médicos-higienistas, como meio de normatização da sociedade. Assim, empresas de iniciativa privada investiram na construção civil e no fornecimento de habitações, porém esses investimentos não se destinavam à população de baixa renda. (BOLFE; RUBIN, 2014).

Visando tal embelezamento da cidade, passando uma imagem de progresso para atrair investimentos de outros países e assim fomentar a industrialização brasileira, as cidades passaram a abrigar comércios e serviços nos centros, afastando dali as residências. Com essas

mudanças, o valor da terra nas proximidades do centro aumentou bruscamente, permitindo que somente as classes sociais com renda mais elevada pudessem residir nesta área, fazendo com que a população de baixa renda buscasse ocupar terrenos vazios e ociosos nas periferias. Infelizmente este cenário se repete, de diferentes formas, porém seguindo o mesmo padrão: o afastamento constante e forçado, da população de baixa renda, dos locais com melhores infraestruturas e oportunidades, para áreas afastadas e com poucos recursos.

A precariedade nas formas de habitar e a exclusão social enfatizam a expansão das cidades para as áreas periféricas, resultado dos altos custos da terra em regiões mais centrais. Este problema advindo de um padrão histórico de ausência de políticas habitacionais eficientes por parte dos órgãos públicos, evidenciando cada vez mais esta disparidade social e a grande demanda por maior esforço do estado para suprir a demanda por moradias. Assim, a garantia de acesso à moradia a população de baixa renda é indispensável para atender as necessidades destes grupos sociais em vulnerabilidade. Para isso é preciso políticas habitacionais eficazes que permitam a inclusão destes indivíduos na cidade e a sua inserção na sociedade e não seu afastamento. (MONTEIRO; VERAS, 2017).

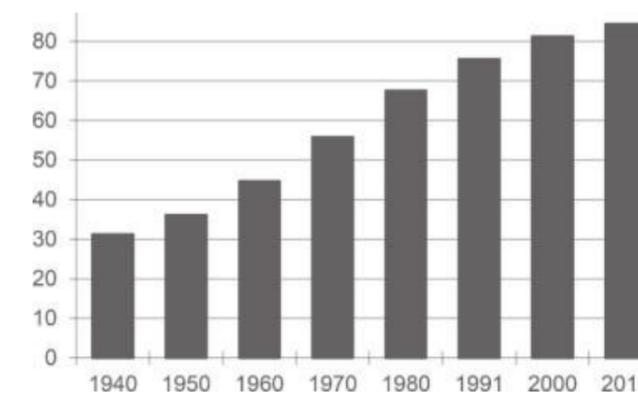
De acordo com Monteiro e Veras (2017), podemos considerar que a urbanização no Brasil é um fenômeno recente, com o aumento significativo a partir de 1940, trazendo alterações na estrutura urbana das cidades

brasileiras e na sociedade em grande velocidade, se tornando rapidamente um país predominantemente urbano. O processo de aumento populacional das cidades se deu em decorrência ao avançado investimento ao fomento industrial no Brasil durante o governo Vargas, fator intensificado nas décadas de 1950 e 1960 com as políticas de industrialização do governo de Juscelino Kubitschek, causando um intenso êxodo rural:

O intenso processo migratório campo-cidade, foi consequência, por um lado, da expansão da industrialização nas cidades, que atraiu uma grande massa de trabalhadores vindos do campo. E, por outro lado, a mecanização do campo provocou a modernização da agricultura com o aumento da produtividade e diminuição da mão de obra, aliada a ausência de políticas públicas voltadas ao campo, forçou a saída das pessoas para as cidades, estas vieram em busca de emprego e uma melhor qualidade de vida. A mão de obra que veio do campo estabeleceu-se como suporte ao processo de industrialização de baixo custo, processo esse que estava ocorrendo em algumas cidades brasileiras, no entanto, a indústria não consegue absorver todo este contingente. (MONTEIRO; VERAS, 2017).

Segundo Monteiro e Veras (2017) esse aumento populacional pode estar associado também a outros fatores, às taxas de natalidade, a diminuição dos índices de mortalidade, o aumento da expectativa de vida, relacionadas a avanços nas áreas de saúde e melhorias na qualidade de vida da população. Segundo dados dos censos demográficos, apresentados por Monteiro e Veras (2017) é possível visualizar o aumento da população urbana de 31,34% em 1940 para 84,36% em 2010, totalizando 160.925.792 milhões de habitantes residindo nas cidades.

Figura 1 – Taxas de urbanização no Brasil de 1940 a 2010.



Fonte: MONTEIRO; VERAS, 2017.

Em comparação entre 1940 e 1990, tal crescimento apresentou um aumento de 239,74% da população urbana, afetando em especial a população de baixa renda e os que deixaram o campo em busca de oportunidades. Trazendo à tona a necessidade de tratar os problemas de tal crise habitacional. (BOTEGA, 2007, p. 66-67):

Entre as décadas de 1940 e 1960, a política de habitação, mais especificamente da aquisição da casa própria, consistia na oferta de crédito imobiliário pelas Caixas Econômicas e pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPS) ou por bancos incorporadores imobiliários. A organização de um órgão que centralizasse a política habitacional ocorreu em 1946, no governo do General Eurico Gaspar Dutra, quando é criada a Fundação da Casa Popular. (BOTEGA, 2007, p. 67).

Este aumento populacional das cidades ressaltou a necessidade de ampliação de serviços, de moradias e de equipamentos urbanos, porém, a provisão destas demandas não acompanhou o crescimento das cidades, evidenciando a desigualdade social brasileira, a partir

da falta de investimentos necessários para garantir moradias dignas e consequentemente o crescimento de assentamentos habitacionais precários e informais, compondo as favelas e os loteamentos irregulares, como marcas deixadas por tal processo de urbanização. (MONTEIRO; VERAS, 2017).

A crescente urbanização aliada a falta de investimentos necessários, trouxe, porém, juntamente com o crescimento das cidades, a ampliação dos assentamentos habitacionais precários. Todo esse processo resultou em mudanças na estrutura urbana das cidades e em transformações no modo de morar da população, pois essas pessoas, chegando à metrópole, muitas vezes se inseriam de forma precária e mal remunerada nas atividades produtivas e, na maioria das vezes, resolviam os problemas de moradia através da autoconstrução, ou seja, habitações, em geral, informais, precárias e autoconstruídas em etapas que compõem as favelas e os loteamentos irregulares ou passavam a habitar cortiços. (MONTEIRO; VERAS, 2017).

Este enfoque na questão habitacional se deu de forma tardia, já com a existência de grande demanda habitacional. Essa tomada do estado na intervenção pela regulamentação e produção de habitações, que antes estavam às “livres forças do mercado” (BONDUKI, 1944) teve início a partir do governo de Getúlio Vargas (1930-1954), pois até então o tipo de moradia predominante era a casa de aluguel e a produção de habitações estava ligada à produção privada, com uma participação praticamente nula do estado, dando vez a um surto urbano e industrial que modificou bruscamente a estrutura de muitas cidades brasileiras, apresentado um grande déficit habitacional. (BOLFE; RUBIN, 2014).



Esta nova postura do governo frente ao problema habitacional após 1930, intervindo no processo de produção e no mercado de aluguel a partir de medidas tomadas, entre as mais importantes está o decreto-lei do inquilinato, de 1942 que previa o congelamento dos preços dos aluguéis, regulamentando com critérios específicos a negociação entre locadores e inquilinos, restringindo os valores cobrados pelos proprietários, visto que nos anos 40 a grande maioria dos trabalhadores e da classe média eram inquilinos. (BONDUKI, 1994).

Neste sentido, é importante ressaltar que entre 1937 e 1942 — antes do congelamento, portanto — a elevação do custo da habitação foi o menor entre vários itens de consumo popular, situando-se abaixo do aumento médio do custo de vida e muito abaixo do aumento do custo da alimentação. Assim, é exagerado se falar em «abusivos aumentos de aluguéis», como fez o governo para justificar o congelamento, sem se referir à elevação de todos os produtos de consumo popular, de resto muito mais acentuada. Parece que se buscava atribuir à habitação um peso muito maior do que ela realmente tinha no encarecimento geral do custo de vida para justificar uma medida drástica de intervenção no mercado, como foi o controle dos aluguéis. (BONDUKI, 1994).

O congelamento dos aluguéis, despertou na população a busca pela casa própria, diminuindo a demanda por moradias de aluguel, por outro lado, além da diminuição desta procura, os proprietários passaram a vender os imóveis até então alugados, para reaver o capital, devido a desvalorização dos preços, deixando de ser algo rentável. (BONDUKI, 1944.) Esse fator fez com que houvesse a diminuição da oferta de moradias para aluguel, com aumento dos valores devido à redução da oferta e o despejo se tornou um grande problema, de

acordo com Bonduki (1944) cerca de 10% da população paulista foi despejada entre 1945 e 1948, período de maior crise, já que, para os proprietários que tivessem seus imóveis desocupados poderiam aluga-lo novamente por um valor mais alto, o que com o passar do tempo as exigências por parte do locatários, como pagamentos antecipados se mostraram cada vez mais decorrentes, uma soma de fatores que acabaram gerando uma grande escassez e aumento na necessidade de habitações nas grandes cidades brasileiras, juntamente com o intenso fluxo migratório do campo para as cidades, agravando a crise habitacional. (BONDUKI, 1994).

O despejo foi, neste período, o grande problema habitacional dos bairros operários tradicionais e consolidados de São Paulo e das principais cidades brasileiras. Tornou-se o instrumento concreto do processo de expulsão da população das moradias de aluguel, produzidas comercialmente por empreendedores privados em áreas urbanas bem equipadas e situadas próximas aos locais de emprego. (BONDUKI, 1944).

Os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPS), com sua criação em 1937, deram origem a produção estatal da habitação social e foram as primeiras instituições públicas para tratar da questão habitacional da classe trabalhadora no Brasil, já que “a questão habitacional não seria equacionada apenas através do investimento privado, requerendo, necessariamente, intervenção do poder público” (BONDUKI, 1944). Os Institutos deram início ao processo de verticalização e especulação imobiliária, com investimentos em habitação de maneira capitalista e sem demonstrar abrangência ao interesse social, o que dificultou e se mostrou ineficiente para implantação de uma política habitacional a partir

dos fundos previdenciários. (BOLFE; RUBIN, 2014). Os IAPS produziram grandes conjuntos habitacionais, um exemplo desses investimentos é o residencial Pedregulho, projeto com maior destaque entre as obras realizadas pelos Institutos, localizado no Rio de Janeiro, foi projetado para abrigar funcionários públicos. (BOLFE; RUBIN, 2014). Do ponto de vista da qualidade construtiva, as intervenções dos IAPS se mostraram bastante significantes, com obras inovadoras de arquitetura moderna no Brasil, implantados em áreas bem localizadas e com urbanização já consolidada na época, as unidades habitacionais apresentavam tamanhos que comportavam as necessidades dos moradores, o que se mostra completamente ao contrário do que foi realizado posteriormente, em 1964 com os empreendimentos do BNH (BONDUKI, 1994). Alguns dos aspectos destes projetos são, segundo Bonduki (1994):

01. A inserção de blocos de apartamentos multifamiliares padronizados, de vários pavimentos, que constitui uma novidade na produção de habitação para trabalhadores no Brasil. Até então sempre se construíram diferentes tipologias baseadas em casas unifamiliares. Além de inúmeros projetos de conjuntos com blocos de três a cinco pavimentos (Conjunto residencial da Moóca, Baixada do Glicério, Santa Cruz, etc), destaca-se a construção de edifícios de doze a dezoito andares, em alguns casos com apartamentos tipo duplex (edifício Japurá); (BONDUKI, 1994).

02. A introdução de soluções da arquitetura moderna, como pilotis (Conjunto de Santo André, Moóca), implantação racional e cartesiana (Baixada do Glicério), utilização da cobertura para atividades recreativas (Japurá), limpeza de ornamentação nas fachadas, etc. A historiografia da arquitetura no Brasil tem ignorado esta produção,

destacando, no âmbito da habitação social, apenas os projetos de Pedregulho e Gávea; no entanto, vários destes empreendimentos são anteriores, como o conjunto do IAPI de Santo André, inaugurado em 1942 e que é pioneiro em vários aspectos na introdução da arquitetura moderna no Brasil; (BONDUKI, 1994).

03. A qualidade, e tamanho dos apartamentos e casas construídas. A preocupação dos institutos com a qualidade não pode ser comparada com nada do que se fez posteriormente em termos de habitação social. As unidades habitacionais eram amplas, muito bem detalhadas e construídas com cuidado. (BONDUKI, 1994).

04. O excelente resultado em termos de projeto e obra deve ser atribuído também à participação dos arquitetos, que participaram ativamente nestes empreendimentos. Em boa parte da produção dos IAPs, arquitetos experientes puderam contribuir nos projetos destes conjuntos habitacionais. (BONDUKI, 1994).

Figuras 02, 03 - Conjunto Pedregulho

Fonte: ArchDaily, 2011.



Apesar da relevância das obras realizadas pelos IAPS, com o passar do tempo as habitações populares foram deixadas de lado, e passaram a visar investimentos mais rentáveis, como financiamentos de incorporações voltadas a venda para a classe média e alta, “viabilizando o processo de renovação e verticalização das áreas centrais e nobres das principais cidades brasileiras.” (BONDUKI, 1994).

Seguida pela criação dos IAPS, houve a criação da Fundação Casa Popular (FCP), em 1946, outro incentivo dos governos paulistas na questão habitacional, sendo o primeiro órgão federal com objetivo principal de produzir moradia para a população de baixa renda e também o financiamento de infraestrutura urbana, etc. Diferente dos IAPS, que tinham por função principal garantir aposentadoria e pensões aos associados, e a questão da promoção de habitações era secundária e destinada à seus associados. (BONDUKI, 1994).

Com recursos limitados, as ações da instituição eram restritas, agravados pela desorganização e desinteresse da população que seria beneficiada em atuarem como interlocutores do governo na formulação de uma política social, este projeto acabou fracassando. (BOLFE; RUBIN, 2014.) De acordo com Bonduki (2004) a Fundação Casa Popular foi “considerada um símbolo da ineficiência governamental e do predomínio da fisiologia em detrimento da racionalidade e do interesse público”. (BONDUKI, 2004).

Embora, de uma maneira geral, possa-se dizer que a intervenção habitacional iniciada pelo governo Vargas e colocada em prática em todo o período populista tivesse, em tese, sido baseada, de uma maneira geral, em critérios sociais — ao contrário do que ocorre a partir de 64 —, seus erros e ambiguidades provocaram efeitos contraproducentes que acabaram por contribuir para uma piora das condições habitacionais e urbanas da moradia popular. (BONDUKI, 1994).

Com base na demanda habitacional, em 1964, com o golpe militar e o novo regime político e econômico do país, o tema da habitação se apresentou como um novo plano de governo, a partir da criação do Plano Nacional de Habitação, foi instituído o BNH – Banco Nacional da Habitação, com finalidade de realizar a gestão e promoção de moradias destinadas principalmente à população de baixa renda e ao mesmo tempo incentivar o setor da construção civil, impulsionar a geração de emprego, bem como o interesse na aquisição da casa própria a partir dos financiamentos. A organização interna do banco, era composta por presidente e diretores que representavam diferentes áreas do conhecimento.

A base que possibilitou o exercício do BNH e a realização do Plano Nacional de Habitação, foi o Sistema Financeiro de Habitação, o SFH, viabilizando os recursos financeiros necessários para tal funcionamento. Segundo Leonardo da Rocha Botega (2007), tais recursos arrecadados, eram transferidos para agentes privados intermediários:

Algumas medidas inclusive demonstravam que havia ao mesmo tempo uma preocupação com o planejamento das ações de urbanização aliada aos interesses do

capital imobiliário. Exemplo disto foi à medida que obrigou as prefeituras a elaborar planos urbanísticos para os seus municípios, o que era positivo, mas a condição de serem qualificadas para a obtenção de empréstimos junto ao Serviço Federal de Habitação e Urbanismo era de que estes deveriam ser elaborados por empresas privadas. (BOTEGA, 2007, p. 68).

Segundo Ermínia Maricato, em seu livro Política Habitacional no Regime Militar, muitas críticas foram feitas a respeito dos fracassos dos empreendimentos populares do BNH. Visto que tais empreendimentos habitacionais eram construídos em áreas afastadas da cidade, devido ao fato destes terrenos se apresentarem como “terras baratas” e consequentemente desprovida de infraestruturas e equipamentos necessários para possibilitar as condições mínimas para moradia, o BNH passou a atuar também no financiamento de obras urbanas, englobando a execução de tais infraestruturas urbanas necessárias para as áreas de implantação dos conjuntos habitacionais, justificando inicialmente este novo direcionamento para esta área, já que em seu início, foi previsto a atuação em outras finalidades, além da promoção de habitação. Contudo, passou a investir em grandes projetos urbanos de diferentes áreas, distintas do contexto que envolve a habitação popular.

Trata-se, portanto, de três tipos de investimentos: apoio aos conjuntos habitacionais (infraestrutura e equipamento complementar); obras urbanas propriamente desligadas de conjuntos residenciais financiados pelo BNH e por vezes desligadas até mesmo do uso residencial; obras de apoio a grandes projetos de abrangência inter-regional ou nacional. (MARICATO, 1987, p. 36).

Juntamente com este novo direcionamento do BNH, veio o interesse em voltar seus investimentos á outras camadas sociais, se mostrando investimentos mais rentáveis que os da classe popular, com histórico de inadimplência e dívidas longas, desequilibrando a questão orçamentária. Desse modo, houve a reformulação do financiamento, fixando em cinco salários mínimos a renda limite para adquirir um financiamento do banco, o que deixava de lado a maioria dos assalariados, mais afetados pelo déficit habitacional. Assim, o BNH, acabou mostrando um maior interesse no capital imobiliário, não demonstrando prioridade em exercer o papel de gerador de políticas para superação do déficit habitacional. (DA ROCHA BOTEGA, 2007, p.69.). Segundo Ferreira (2012) o mercado de construção civil no Brasil sempre teve sua atuação voltada aos setores com rendas elevadas, com uma demanda por habitações de alto padrão, diminuindo a oferta para as classes média e média baixa por não serem tão lucrativas com a primeira apresentada. Desse modo, esta população com renda média baixa acabou recorrendo a outros segmentos como a utilização das políticas de habitação do BNH, sugando maior parte dos recursos que deveriam ter sido destinados à população de baixa renda.

Até 1975 o total de investimentos do BNH com as famílias cujas rendas situavam-se nas faixas entre 1 e 5 salários mínimos não passou de 9%. As obras urbanas e a produção de edifícios de apartamentos para faixas de renda média alta foram privilegiados pelos financiamentos do SFH, que dessa forma participou da promoção de grandes transformações nas cidades brasileiras. (MARICATO, 1987. p.46-48).

O BNH teve sua atuação durante 22 anos, quando foi anulado pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de dezembro de 1986, durante o mandato do então presidente José Sarney, que delegou que a partir de então, a Caixa Econômica Federal passaria a coordenar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e a função reguladora estaria a cargo do Banco Central.

Com as tentativas frustradas da atuação do BNH nos anos 70 e 80, para suprir a demanda crescente da população de baixa renda por habitação, acabou acentuando a precariedade habitacional, dando vez ao aumento de moradias irregulares, decorrentes do empobrecimento e dos fluxos migratórios aumentados. Após a extinção do BNH, houve uma crescente investida em políticas para suprir tal demanda urbana e habitacional. (MARQUES, 2020).

Embora a produção habitacional tenha sido significativa, ela esteve muito aquém das necessidades geradas pelo acelerado processo de urbanização que ocorreu no Brasil, na segunda metade do século XX. Entre 1950 e 2000, a população urbana brasileira vivendo em cidades com mais de 20 mil habitantes cresceu de 11 milhões para 125 milhões. No período de funcionamento do BNH (1964-86), foram financiadas cerca de 25% das novas moradias construídas no país, porcentagem relevante, mas totalmente insuficiente para enfrentar o desafio da urbanização brasileira. (BONDUKI, 2008, p.73).

Como exemplo do aumento da demanda habitacional entre 1991 e 2000, segundo Bonduki (2008, p.82.) houve um agravamento considerável neste período, que corresponde ao governo de Fernando Henrique

Cardoso, mostrando um aumento de 40,9% do déficit habitacional da população com rendimento inferior a dois salários mínimos, enquanto a faixa de população com renda superior a cinco salários mínimos apresentou uma redução de 26,5% do déficit, o que corresponde a concentração de financiamentos de casa própria na faixa de renda acima de cinco salários mínimos, 78% dos financiamentos do programa vigente neste período foi destinado à este público, concentrando um elevado déficit habitacional na população de baixa renda, mesmo após décadas da presença de política habitacional por parte do governo, o que ressalta a ineficiência do programa durante a atuação do BNH. (BONDUKI, 2008. p.82-84).

Este déficit, não é formado apenas pela demanda de unidades habitacionais, mas também de problemas advindos da ausência do acesso a infraestruturas básicas necessárias para assegurar uma moradia digna e ao mesmo tempo diminuir o déficit habitacional. Quando falamos destas infraestruturas, nos referimos ao acesso à energia elétrica, saneamento, coleta de lixo e garantir o alcance a escolas, unidades de saúde, e demais serviços fundamentais, sem demandar grandes deslocamentos. Dessa forma, o problema da habitação não pode estar resumido somente na promoção de novas unidades habitacionais, desconsiderando sua implantação e acesso aos recursos e serviços da cidade, como visto na atuação das políticas habitacionais durante o regime militar. (BONDUKI, 2008. p.85.).

Em 2003 surge o Ministério das Cidades, com sua grande importância na história da habitação, sendo o principal órgão nacional responsável pela questão habitacional do país após a extinção do BNH. Foi criado para fortalecer as políticas de desenvolvimento urbano, atuando em conjunto com os estados e municípios, englobando a produção habitacional como um dos pontos fundamentais de sua atuação, assumindo também as áreas de saneamento, transporte e políticas de ordenação territorial. Sua oficialização se deu por meio de lei, durante o mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, com a missão de combater as desigualdades presentes na sociedade, assegurando o direito à cidade com a transformação dos espaços da cidade, para torna-los mais acessíveis à população, possibilitando o acesso à moradia e infraestruturas básicas necessárias para uma vida digna em sociedade, se tornando uma política nacional de desenvolvimento urbano, estruturada com a implementação de um Sistema Nacional de Habitação, desenvolvendo o Plano Nacional de Habitação, com regulamentações gerais de financiamento habitacional, como uma nova estratégia para vencer o elevado déficit habitacional decorrente da ineficácia das políticas anteriores neste enfrentamento.

O Ministério das Cidades foi criado com o caráter de órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, envolvendo, de forma integrada, as políticas ligadas à cidade, ocupando um vazio institucional e resgatando para si a coordenação política e técnica das questões urbanas. Coube-lhe, ainda, a incumbência de articular e qualificar os diferentes entes federativos na montagem de uma estratégia nacional para equacionar os problemas urbanos das cidades brasileiras, alavancando mudanças

com o apoio dos instrumentos legais estabelecidos pelo Estatuto das Cidades. (BONDUKI, 2008, p.96.)

Em 2004 foi aprovada a Política Nacional de Habitação (PNH), para elaborar estratégias no âmbito nacional, estadual e municipal, para diminuir os problemas de habitação. Dentre essas estratégias, está a criação do SNH, o Sistema Nacional de Habitação, abrangendo estes aspectos dos problemas habitacionais. (RUBIN, 2013, p.48.).

Como apresentado por Bonduki (2008, p.99.), as alterações dos programas habitacionais financiados com recursos do FGTS ocorreram lentamente, pois os modelos do governo de Fernando Henrique Cardoso ainda estavam enraizados, assim, o enfoque foi em modifica-los para gerar maior alcance às populações de baixa renda. Ainda de acordo com Bonduki, a partir de 2005, um fato importante na questão da habitação foi a criação do Crédito Solidário, um programa voltado para associações e movimentos, utilizando recursos limitados e como uma fonte de curto prazo do FDS – Fundo de Desenvolvimento Social, que estava desativado e atuava na produção de habitação por meio de mutirões e da autogestão.

A partir de 2005, de acordo com Bonduki (2008, p.99-100) houveram alterações relevantes no que se diz respeito ao financiamento habitacional, decorrentes de reivindicações dos movimentos de moradia pela necessidade de investimentos em políticas sociais, voltada para o mercado de habitação de interesse social,

com um aumento considerável nos investimentos para alcançar com maior força a população de baixa renda. Segundo apresentado por Santos (2016, p.55) “Por meio da Lei Federal nº 11.124, em 2005 criaram-se o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), os quais passaram a integrar os programas de promoção de HIS, contribuindo também para o planejamento das políticas habitacionais.”

O próximo grande passo foi a criação do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, anunciado pelo governo federal em 2007. Se refere a um programa de investimento em diferentes áreas de infraestrutura, como energia, saneamento, habitação, rodovias, ferrovias, entre outros. (Bonduki, 2008, p.103). De acordo com Maricato (2014) a busca do PAC era retomar as obras de infraestruturas que haviam sido abandonadas pelo governo federal desde 1980, com um orçamento total previsto em R\$503,9 bilhões, divididos entre logística, ou seja, os investimentos em rodovias, ferrovias, portos e aeroportos, Energia, englobando geração e distribuição, petróleo, energia renovável, entre outros. Também incluso nesse orçamento estão os investimentos em saneamento, recursos hídricos, habitação, ou seja, infraestruturas sociais e urbana. “O PAC passou a contribuir fortemente com o crescimento do país tanto no que diz respeito ao PIB quanto à geração de empregos formais, ainda que os grandes projetos de infraestrutura tomem largo tempo para o início efetivo de obras”. (MARICATO, 2014, p.65).

Devido aos temores dos efeitos da crise econômica global de 2008, o governo lançou em 2009, para movimentar o setor da construção civil, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Sua criação teve como objetivo o incentivo à produção de unidades habitacionais, priorizando à população com uma faixa de renda mais baixa.

De acordo com Maricato (2014, p.66) o programa retomou os conceitos antigos, a respeito do incentivo à criação de moradias, presentes durante o Regime Militar, com algumas diferenças quando se trata de medidas sobre regularização fundiária e principalmente com a proposta de criação de um Fundo Garantidor da Habitação Popular. O atendimento às faixas de renda abaixo de três salários mínimos é regulamentada por diversos agentes públicos, entre eles as prefeituras, companhias de habitação dos estados e municípios e pela Caixa Econômica Federal, órgão financiador do programa.

O programa possui um amplo atendimento, abrangendo faixas de renda de zero até dez salários mínimos, com diferenciações entre estes dois cenários, um deles voltado a população de baixa renda, ou seja, com renda de até três salários mínimos, onde se encontra maior urgência e demanda pela provisão habitacional e de outro lado, destinados às faixas de renda média com rendimento de até dez salários mínimos.

O programa contempla, por um lado, o atendimento às camadas de renda abaixo de três salários mínimos, com volume inédito de subsídios públicos para essa

faixa e, por outro lado, a construção, pelo mercado, de moradias para as faixas de renda acima de três salários mínimos, com mecanismos de facilitação da viabilidade financeira, que envolvem também alguns subsídios públicos. Ainda que não seja a única forma de produção habitacional para as classes de renda intermediária, o programa acabou englobando, na conjuntura atual, a quase totalidade da produção do chamado “segmento econômico”. (FERREIRA, 2012).

Esta produção habitacional visou dar mais importância a unidade habitacional em si, deixando em segundo plano a qualidade urbana de sua implantação. Esse fator se destaca quando o PMCMV assume seu papel visando a produção quantitativa de 1 milhão de habitações, a questão quantitativa é de grande importância, pois para superar o déficit habitacional do país é preciso de uma grande provisão de moradias, porém, o programa deixa de lado a perspectiva qualitativa desta oferta, que é tão importante quando a quantidade. Pois, as exigências de qualidade são mínimas, com padrão de qualidade extremamente brandos, moldando uma produção de habitações de qualidade muito duvidosa. (FERREIRA, 2012).

Caracterizando-se como uma construção massiva, sem considerar os fatores de qualidade que abrangem não somente a edificação, mas também a qualidade do meio ao qual está inserida, repetindo os padrões vistos no início das políticas habitacionais do país, herdando a baixa qualidade da produção do regime militar, no período no BNH: casas idênticas, de péssima arquitetura. (FERREIRA, 2012).

A ausência de regulação ou atuação pública efetiva sobre a questão contribuem para que setor imobiliário possa agir sem muitas restrições quanto à qualidade arquitetônica e urbanística. A implantação urbana e a qualidade das unidades habitacionais dependem das leis municipais de uso e ocupação do solo, dos códigos de obra e de alguns parâmetros técnicos mínimos que, no âmbito local, são, em geral, pouco rigorosos com os interesses dos empreendedores imobiliários. (FERREIRA, 2012).

O PMCMV, mesmo com grandes obstáculos, principalmente os relacionados ao acesso à terra, seja ela em áreas cada vez mais distantes da infraestrutura da cidade ou o acesso às com uma melhor localização, o que engloba fatores citados por Ferreira (2012), como o processo de valorização fundiária promovida pelo programa, mesmo que involuntariamente, com a utilização dos subsídios públicos ao pagamento dessa valorização, beneficiando o proprietário da terra ao invés do morador, o programa representa um compromisso importante com a problemática habitacional: com a destinação de recursos consideráveis para construir habitações sociais voltadas à população de baixa renda. (FERREIRA, 2012).

A atuação do governo do Presidente Jair Messias Bolsonaro, instituído em 2018, representou um grande retrocesso no desenvolvimento das cidades, a partir da extinção do Ministério das Cidades, órgão já consolidado e com grande importância nas políticas habitacionais.

Logo no início de seu mandato realizou cortes no PMCMV, que em 2021 deu lugar ao CVA - Casa Verde e Amarela, Programa que não demonstrou avanços significativos

para solução da problemática habitacional brasileira e ao mesmo tempo restringiu o acesso ao financiamento para uma considerável parcela da população, através da reformulação das faixas de renda, reduzindo os subsídios e incorporando taxas de juros antes não aplicadas na faixa de renda que inclui as famílias em maior vulnerabilidade social. (DE ARAUJO ;DOS SANTOS, 2021).

Destaca-se que o CVA não faz parte do objeto de estudo deste trabalho, devido à sua recente criação optou-se por limitar o período investigado até o PMCMV.

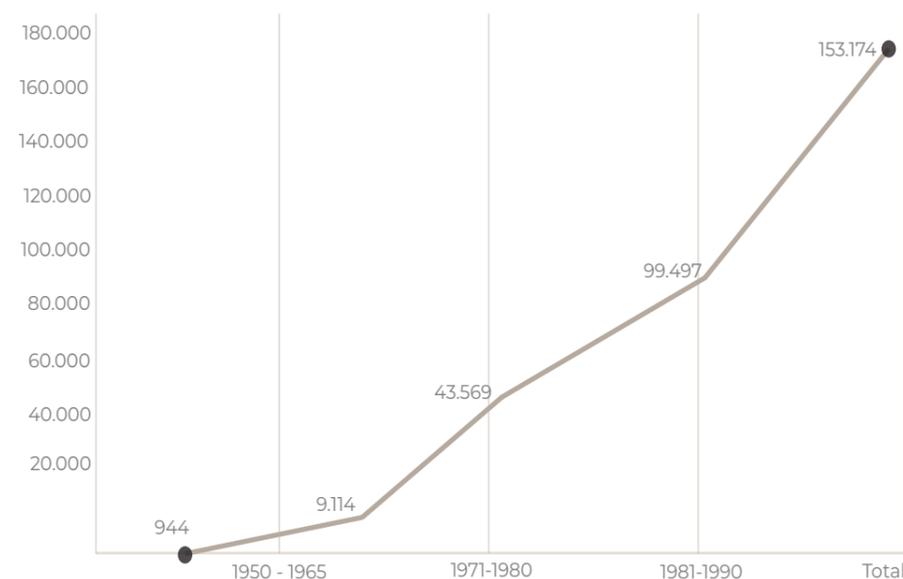
BREVE PANORAMA HABITACIONAL DO PARANÁ

No que tange às políticas habitacionais do estado do Paraná, o órgão responsável é a COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná, fundada em 1965, com a criação do SFH/BNH. É uma empresa de economia mista, que funciona a partir da articulação com Governo Federal, órgãos municipais e estaduais e também com iniciativa privada, a companhia atua na coordenação e execução dos programas habitacionais do Governo do Paraná. De acordo com informações presentes no site da COHAPAR, “sua missão é melhorar as condições de vida da população através da viabilização do direito à moradia digna”, com o objetivo de tornar-se referência nacional em soluções habitacionais até 2026. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ, 2012).

De 1950 a 1990 as COHAB's do Paraná produziram juntas 152.180 unidades habitacionais, em conformidade com os padrões massivos de construção durante o regime militar, porém, de acordo com a COHAPAR (2012) com o passar do tempo a qualidade dessas habitações foi se modificando, passando a se diferenciar dos grandes conjuntos do BNH:

Como as ações na área da produção habitacional estavam integradas ao planejamento urbano da cidade, a COHAB-CT pode adquirir áreas a preços menores dentro da malha urbana, antes que as benfeitorias fossem implantadas, fugindo da especulação e viabilizando a construção de moradias populares. Esse foi o ponto de partida, em 1980 havia adquirido 8.000.000 m² dentro ou próximos à malha urbana existente na época. Isto permitiu que a implantação dos Conjuntos Habitacionais estivessem integrados à cidade, próximos à transporte, vizinhança, comércio. O arruamento do conjunto traçado numa continuidade ao do bairro, sem formar os famosos “guetos” que o BNH disseminou por todo o país. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ, 2012, p.50-51).

Figura 4 – Produção Habitacional das COHAB's do Paraná 1950-1990



Fonte: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

Alguns dos Programas Habitacionais do estado, de acordo com o histórico apresentado pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR (2012), após 1980 e até 2011 são:

- **Convencional:** Foi o programa que predominou desde a criação das COHAB's até 1980, quando foi iniciado o Programa de Autoconstrução e Moradias Diversificadas. O programa contou com a construção de grandes conjuntos habitacionais, geralmente localizados em locais distantes do centro e da malha urbana, com padrões e metragens diversificadas, variando de 27m² a 47m².

O entendimento do “Programa Convencional”, não pode perder de vista a sua relação intrínseca com o Sistema Financeiro da Habitação – S.F.H, o qual norteia e estabelece parâmetros de atuação dos agentes financeiros através das regulamentações da implantação dos conjuntos habitacionais, evolução dos financiamentos e as demais particularidades da grande carteira de créditos geradas pelo Sistema. (COHAPAR, 2012, p.74).

- **Autoconstrução/ Autogestão:** Programa instaurado em 1995 a 2002 na COHAPAR, para romper com o padrão dos grandes conjuntos habitacionais.

Figura 5 – Loteamento Rio Bonito – Autoconstrução, Curitiba



Fonte: COHAPAR, 2012.

- **Moradias Diversificadas:** Programa implantado na mesma época do Autoconstrução, fazendo parte de uma nova concepção de promoção de moradias populares e da forma de se construir as cidades.
- **Mutirão:** Programa vigente entre 1984 e 1990 para promover habitações de qualidade à população de baixa renda (com rendimento de até três salários mínimos) a partir da participação popular na construção das moradias.
- **Casa da Família:** Programa implementado em 1992, visando a produção e comercialização de unidades habitacionais com custos reduzidos, voltadas à população com renda de até três salários mínimos. Em quatro anos do programa, foram viabilizadas 38.000 unidades habitacionais.

- **Casa Feliz:** Desenvolvido entre 1995 a 2002, englobando os conceitos de Autoconstrução e Autogestão, com moradias diversificadas, abrangendo várias faixas de renda e tipologias diferentes.

- **Direito de Morar:** Programa implantado de 2003 a 2007, com a promoção da regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares.

- **Morar Bem Paraná:** Programa criado em 2011, pela COHAPAR, com variações destinadas ao urbano e também rural, sendo o urbano destinado à população de baixa renda, com até 5 salários mínimos de rendimento, a partir da construção de moradias de 35m², 40m² e 44m², em parceria com o Governo Federal, através do Programa Minha Casa Minha Vida, que de acordo com a COHAPAR, “representou um retrocesso, pois, recriou a política dos grandes conjuntos implantada na Ditadura Militar”

O PEHIS-PR – Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná foi concluído em 2012, pela COHAPAR, com um planejamento estratégico até 2023. O plano tem por objetivo a identificação das necessidades habitacionais do Estado do Paraná, traçando estratégias e ações para solucionar os problemas habitacionais a partir da delimitação de prazos, programas e recursos:

Equacionar as necessidades habitacionais urbana e rural do estado do Paraná, traçando as estratégias de ação no sentido de enfrentar e solucionar a questão, de forma articulada com a política e Planos de Desenvolvimento do Paraná e do Brasil. Ou seja, cumprir com a prerrogativa constitucional no sentido de garantir moradia digna à toda população paranaense. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ, 2012).

Os princípios norteadores de sua elaboração estão firmados na provisão de moradia digna de qualidade, garantindo o acesso à infraestruturas básicas, transporte e serviços sociais. “Uma concepção de moradia popular baseada na utilização dos vazios urbanos, na diversificação das tipologias habitacionais, na construção de conjuntos habitacionais como bairros da cidade.” (COHAPAR, 2012), na implementação de instrumentos para garantir o acesso a terra urbanizada à população de baixa renda, conforme previsto na Constituição e no Estatuto das Cidades, tratando a habitação como uma política de estado, para promoção de moradias e regularização de assentamentos precários em áreas urbanas e rurais. (COHAPAR, 2012).

De acordo com a COHAPAR, a elaboração do PEHIS-PR envolveu em todas as etapas de seu desenvolvimento, a participação de setores da sociedade e das administrações municipais, principalmente no que se refere a coleta de dados para identificação das necessidades habitacionais dos 399 municípios paranaenses, realizada em 2010 com atualizações em 2015 através da implantação do Sistema de Informações Sobre Necessidades

Habitacionais do Paraná – SISPEHIS, um mecanismo de monitoramento, avaliação e gestão de dados referentes às necessidades habitacionais, abrangendo todo o Estado, com informações detalhadas sobre cada localidade.

Nos levantamentos realizados em 2010 e 2019 apresentado no PEHIS-PR de 2012 e com revisão dos dados em 2019, apresenta as informações dos municípios sobre as necessidades habitacionais do Paraná, abordando a presença de favelas, conjuntos habitacionais degradados, cortiços e loteamentos irregulares, que são definidos pela companhia da seguinte forma:

————— *Ocupações Irregulares e/ou Favelas:*

Área entendida como um conjunto de no mínimo 10 domicílios (casas, barracos, etc.) em que a edificação antecede a definição dos lotes, ocupando terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Em sua maioria são carentes de serviços públicos essenciais e apresenta sistema viário exíguo e com traçado irregular, lotes indefinidos ou irregulares, configurados pelo desordenamento de edificações autoconstruídas. (COHAPAR, 2019).

Figuras 6 – Favelas no Paraná.



Figuras 7 – Favelas no Paraná.



Figuras 8 – Favelas no Paraná.



Fontes: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

————— *Loteamentos Irregulares ou Clandestinos:*

Assentamento promovido por um agente loteador, áreas de no mínimo 10 domicílios que foram subdivididas e vendidas e estão ocupadas desordenadamente ou não por população de baixa renda que, embora possam apresentar características físicas de regularização (arruamento, lotes definidos, etc.), não tem aprovação nem registro do poder público e muitas vezes se assemelham às ocupações irregulares tipo favela. A titularidade da área pode ser pública ou privada e geralmente os possuidores adquiriram a terra. edificações autoconstruídas. (COHAPAR, 2019).

Figuras 9 – Loteamentos Irregulares ou Clandestinos.



Figuras 10 – Loteamentos Irregulares ou Clandestinos.



Fontes: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

————— *Cortiços:*

Imóveis adaptados, destinados inicialmente a uma única família, atividade comercial, industrial ou a qualquer outra função, mas que em função da degradação do bairro ou do imóvel, foram subdivididos internamente em cômodos de aluguel. Podem também ser concebidos como construções 6 destinadas ao aluguel coletivo, com vários cômodos em um mesmo lote, podendo ter ou não, habitações unifamiliares. Em ambos os casos os equipamentos sanitários, cozinha, tanques e áreas comuns são predominantemente de uso coletivo. As condições de habitabilidade são precárias e a

moradia tem sempre como contrapartida o pagamento de aluguel. (COHAPAR, 2019).

Figuras 11 – Cortiços.



Figuras 12 – Cortiços.



Figuras 13 – Cortiços.

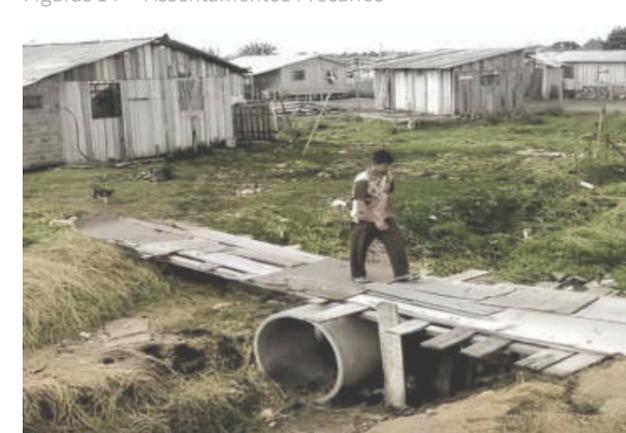


Fontes: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

————— *Conj. Habitacionais Degradados ou Irregulares:*

São conjuntos habitacionais com falta de infraestrutura básica e/ou com risco construtivo (que não se confundem com problemas de falta de manutenção) e/ou Irregulares. Podem estar total ou parcialmente vazios. (COHAPAR, 2019).

Figuras 14 – Assentamentos Precários



Fonte: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

Figura 15 – Assentamentos Precários



Fonte: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

Os levantamentos apresentam o Déficit Quantitativo Urbano, aborda a necessidade de produção de moradias de acordo com a demanda a partir dos cadastros e também por assentamentos precários, abrangendo as

favelas, loteamentos irregulares e áreas de risco que demandam reassentamento. Já o Déficit Qualitativo Urbano se refere a necessidade de Urbanização e Regularização Fundiária. Abrangendo as áreas de ocupação irregular. “Abrange todas as áreas de Ocupação Irregular e/ou Favelas, Loteamentos Irregulares e/ou Clandestinos, passíveis de consolidação. A parcela do território (domicílios) não consolidável dessas áreas que necessita de reassentamento entra no Déficit Quantitativo”. (COHAPAR, 2019).

Segundo os dados apresentados no levantamento de 2010, realizado pela COHAPAR, ilustrados na figura abaixo, apresenta um déficit habitacional urbano de 203.891 domicílios, entre este número, 73.226 domicílios se enquadram no déficit quantitativo e 130.665 domicílios estão inseridos no déficit qualitativo.

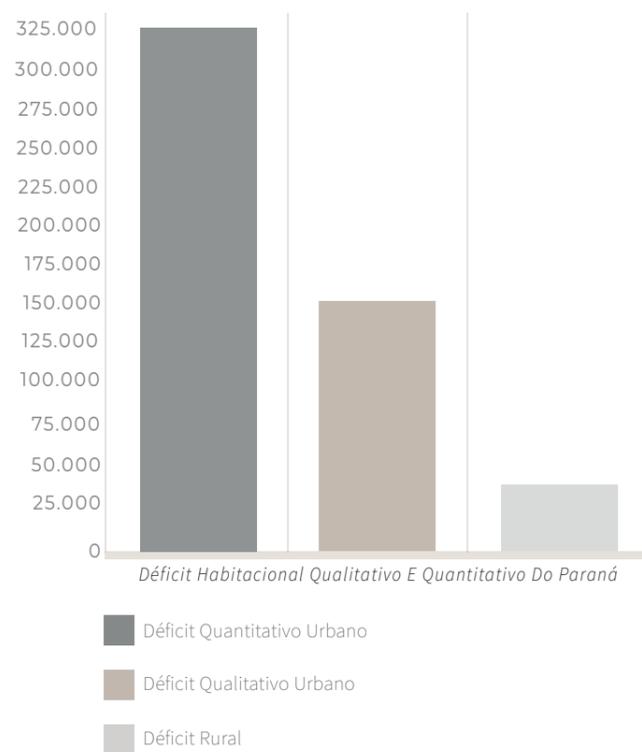
Figuras 16 – Resumo : Necessidades Habitacionais Urbanas – Paraná - 2010

Tipo	Quantidade
URBANO	203.891
Favelas	101.653
Conjunto Habitacional Degradado	8.594
Cortiços	362
Loteamentos Irregulares	93.282

Fonte: COHAPAR, 2012, organizado pela autora.

Já os dados levantados em 2019 mostram um déficit habitacional total de 594.909 domicílios no Paraná, sendo 322.533 domicílios em Déficit Quantitativo urbano e 152.144 domicílios em Déficit Qualitativo urbano, representado na Figura 19.

Figuras 17 – Déficit Habitacional Qualitativo e Quantitativo



Fonte: COHAPAR, 2019, organizado pela autora.

Figuras 18 – Resumo – Necessidades Habitacionais Urbanas – Paraná - 2019

Cadastro Urbano	400.834
Assentamentos Precários	194.075
Favelas	114.130
Conjunto Habitacional Degradado	4.055
Cortiços	220
Loteamentos Irregulares	75.670
Total Urbano	594.909

Fonte: COHAPAR, 2019, organizado pela autora.

O gráfico abaixo (Figura 19) ilustra a proporção do aumento do déficit habitacional no estado no período de 2010 a 2019.

Figuras 19 – Proporção do Déficit Habitacional do Paraná entre 2010 e 2019.



Fonte: COHAPAR, 2012; 2019, organizado pela autora.

A partir do histórico apresentado, no âmbito nacional e estadual, é possível diagnosticar que a qualidade habitacional nunca foi uma questão tratada como prioridade, com ressalvas aos empreendimentos do IAPS e alguns programas estaduais específicos que incentivaram a autoconstrução, pensando em soluções mais eficientes e sustentáveis. Mas infelizmente o cenário construído tem como padrão a produção massiva de habitações de baixa qualidade, que vem se repetindo nas políticas habitacionais ora vigentes, com empreendimentos inseridos em regiões mais distantes dos centros e das áreas urbanizadas, devido ao menor custo da terra, dando vez a uma repetição infinita de “casinhas de duas águas”. (FERREIRA, 2015).

Figuras 20 – Casas PMCMV



Fonte: ArchDaily, 2019.

BREVE PANORAMA HABITACIONAL DE CASCAVEL



336.000 HABITANTES

ao seu grande crescimento foi possível a fragmentação desse território, dando origem a quatro novos municípios, entre eles, Cascavel. (RIPPEL; OLIVEIRA; FONTANA, 2019).

Desde sua emancipação, Cascavel acaba se tornando um polo regional de destaque, por diversos fatores, entre eles sua localização privilegiada. Com sua economia advinda inicialmente da extração da madeira, fonte das primeiras atividades industriais, da agricultura, que se tornou destaque na região e também a pecuária. (RIPPEL; OLIVEIRA; FONTANA, 2019). Outra contribuição para o avanço da economia local foi a construção da BR-277, em 1969, ligando a região Oeste ao restante do Paraná e ao Brasil, estimulando a comercialização externa e crescimento da economia.

Figuras 23 e 2 – Cascavel anos 50-60.



Fonte: : Piaia, 2004.

Cascavel é um município brasileiro, localizado na região Oeste do estado do Paraná, e possui um destaque como polo regional. Situado nas proximidades da fronteira com o Paraguai e Argentina, possui uma extensão territorial de 2.101,074 km² e população estimada em 336.073 pessoas de acordo com dados do IBGE Cidades (2021).

Segundo Schneider (2017), a região Oeste paranaense começou a ser povoada no início do século XIX, sendo a partir de 1940, decorrente da atuação do modelo de desenvolvimento nacional, chamado Marcha para o Oeste, política realizada durante o Governo Novo de Getúlio Vargas, com enfoque na ocupação do território dessa região por interesses econômicos e políticos.

A cidade de Cascavel foi emancipada em 1952, antes disso, seu território pertencia do município de Foz do Iguaçu, já que, devido a sua localização estratégica em relação aos interesses econômicos da região, mas no início da década de 50, devido

Segundo o IBGE (2018) tendo uma economia fortemente estruturada no agronegócio, nos serviços e indústria, o município detém a 1ª posição dentre os municípios paranaenses no valor adicionado bruto a preços correntes para atividade econômica de agropecuária. O referido município, também se consolidou como um importante centro fornecedor de bens e serviços, alcançando em 2016, a 8ª posição no PIB a preços corrente, dentre os 399 municípios do Estado do Paraná e o 85º lugar no território brasileiro. Também é destaque no cenário industrial regional, setor que o posiciona em 10º lugar no Estado Paranaense e na 144ª posição no cenário nacional, sendo que parte desta expansão deve-se ao planejamento urbano que por meio do Plano Diretor do Município, que favoreceu a instalação de indústrias e agroindústrias na localidade. (RIPPEL; OLIVEIRA; FONTANA, 2019).

De acordo com Piaia (2004) o crescimento da cidade tem tido sua explicação devido exclusivamente à sua favorável localização geográfica, porém apenas este fator não responde de fato a questão. Tornando-se uma justificativa impregnada pelo senso comum, acabou interferindo nas investigações acadêmicas e resultando em uma escassez de estudos sobre os primórdios de Cascavel. Especialmente nos anos de 1950 e 1960 ocorreram diversos problemas relacionados à posse de terras, onde muitos se beneficiaram da desordem legal estabelecida durante esses anos para se apropriar das terras de forma ilegal.

Estes “colonos sem capital cresceram com a cidade, vindo a adquirir grandes fortunas em função da valorização da própria terra e da renda agrícola”. (PIAIA, 2004). Essa apropriação indevida das terras foi camuflada pelo mito fundador, formado a partir de uma visão heroica da figura do colono, como um indivíduo cheio de coragem,

que “desbravava matas e enfrentava feras” (PIAIA, 2004), atribuições estas, que geraram recompensas materiais e status social a estes indivíduos. (PIAIA, 2004).

Esta prática de apropriação de terras, ainda que comum na época, não era exercida pela maioria dos colonos, estes que não praticavam, eram vítimas dos outros, sendo forçados a abandonar suas terras adquiridas de forma legal. Tais fatores geraram muitos conflitos na época, marcando Cascavel como uma das cidades mais violentas do país nos anos 1950-1960 e também com um dos maiores índices de crescimento neste mesmo período. (PIAIA, 2004).

Figuras 24 – “Sob a sombra das frondosas árvores homens se enfrentavam e morriam na defesa de um pedaço de terra.” (PIAIA, 2004)



Fonte: Piaia, 2004.

No que tange ao aumento populacional, tal crescimento da cidade se deu a partir do intenso fluxo migratório no século XX, característica do crescimento de outras cidades da região oeste paranaense. Segundo Mariano (2010) a partir da observação dos primeiros censos do IBGE, em 1960 a população do município era de 39.598 habitantes, deste número um pouco mais de 5

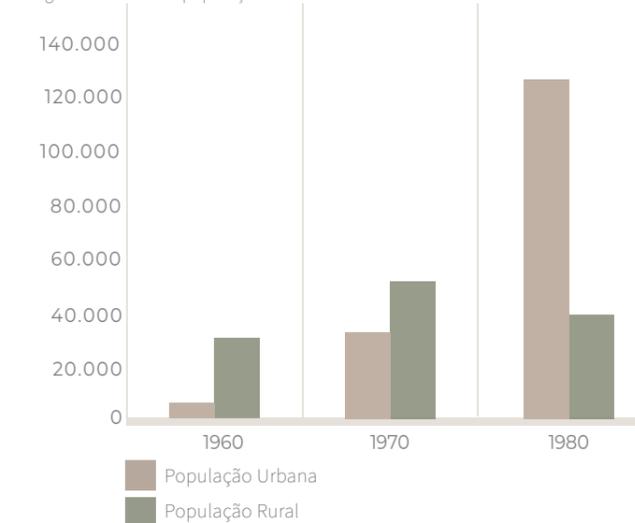
mil moradores viviam em área urbana, já nos anos 70 e 80 este número da população total passou para 89.921 habitantes, ainda em grande maioria vivendo em área rural, porém agora com mais de 34 mil moradores residentes em área urbana. Estes números ficaram mais expressivos a partir de 1980, onde grande maioria da população total passou a residir em áreas urbanas.

Figura 25 – População Urbana e Rural de Cascavel nas décadas de 1950, 1960, 1970 e 1980.

Ano	População Urbana	População Rural	População Total
1950	404	4.007	4.411
1960	5.274	33.324	38.598
1970	35.923	54.932	90.855
1980	123.698	39.761	163.459

Fonte: Peris et al, 2002; IBGE - Censo 1960, 1970 e 1980. Organizado pela autora.

Figura 26: Índice de população urbana e rural em Cascavel



Fonte: GIL, 2005; IBGE – Censo 1960, 1970 e 1980. Organizado pela autora.

22

O Censo Demográfico de 2010 constatou que a população do Oeste do Paraná era de 1.219.558 pessoas. Do total de habitantes, apenas os três municípios polos regionais concentravam mais de 50%. Além disso, mais de 90% da população residia na área urbana - os municípios de Guaíra e Santa Terezinha do Itaipu, além dos municípios polos (Cascavel, Toledo e Foz do Iguaçu), também tiveram mais de 90% de seus habitantes residindo na área urbana - e, do total dos 50 municípios, apenas 4 ainda concentravam mais pessoas na área rural, sendo eles, Diamante do Sul, Lindoeste, Mercedes e Ramilândia. (Schneider, 2017).

A questão econômica também se mostra como um fator relevante no que diz respeito ao crescimento populacional, pois se torna um atrativo para migrantes que buscam oportunidades de trabalho. Visto que Cascavel é um polo de serviços de saúde, comércio e indústria, com a presença de uma importante montadora de ônibus, que representa um papel relevante na promoção de empregos, bem como outras indústrias de diversos setores, que permitem um elevado crescimento econômico e ofertas de emprego, consequentemente gera maior procura por oportunidades e consequentemente, o aumento populacional, que ressalta a importância de se pensar o planejamento da cidade para comportar tal crescimento (RIPPEL; OLIVEIRA; FONTANA, 2019). Cascavel foi o município que mais deteve empregos na região, com uma concentração de aproximadamente 30% dos trabalhos formais tanto em 2000 quanto em 2010. (Schneider, 2017).

Outra questão que contribui para o crescimento populacional é a oferta de serviços de saúde, que

geralmente atraem pessoas de outras localidades em busca de melhores cuidados e tratamentos médicos. Cascavel conta com uma ampla rede de serviços de saúde, incluindo hospitais, prontos-socorros, clínicas e serviços de saúde pública.

O planejamento urbano de Cascavel teve início em 1974, com a contratação profissional para elaboração do Código de Obras, Lei de Zoneamento e Lei de Loteamentos para a área urbana do município. Em 1978, houve a contratação da consultoria do arquiteto e urbanista Jaime Lerner, para elaboração de um diagnóstico em conjunto com a equipe técnica municipal, do Plano Diretor municipal, concluído em 1975 criando a partir dele as leis de criação do Código de Obras (Lei nº 1183/1975), a Lei de Zoneamento (Lei nº 11/84) e a Lei de Loteamentos (Lei nº 1186/75), conjuntos de leis para a regulamentação do parcelamento e uso do solo. A próxima ação municipal consistiu na criação da SEPLAN – Secretaria de Planejamento, que em sua atuação contrata consultoria de arquitetos para a elaboração do Plano de Ação da Gestão Municipal, com propostas para o desenvolvimento da cidade. (DIAS, et al., 2005).

Apesar disso, entende-se que ainda que chamado de Plano Diretor, este se resumia nestas três normativas que são insuficientes perante o planejamento que deve abranger um plano diretor. Portanto mostrou-se necessário a verificação das três leis para identificar suas deficiências e compreender de fato a preocupação da administração municipal em contratar um diagnóstico e requerer propostas de ordenamento urbano. (GIL, 2015).

O plano diretor do município descreve que seu crescimento se deu a partir do tipo linear, distribuída ao longo da BR de forma desordenada. De acordo com Dias (2005) Esta expansão foi decorrente do aumento da quantidade de processos de aprovação de loteamentos, protocolados no final de 1975 e aprovados entre 1975 e 1976, já que, segundo Gil (2015) o Código de Obras e a Lei de Zoneamento do município se limitou a regulamentar aspectos técnicos e não apresentou resultados práticos no que diz respeito a qualidade do planejamento da cidade e seu ordenamento, com uma evidente desproporção de adensamento, considerando

que na década de 1970 a população era de 35.923 habitantes e já em 2010 esse número passou para 286.205 habitantes. (GIL, 2015).

A Lei de Zoneamento foi implementada para estabelecer parâmetros para a ordenação do uso do solo e da regulamentação das áreas da cidade, dividindo o município em área urbana e rural e também em zonas: residencial, comercial, industrial, de preservação e reserva, determinando que cada zona desempenhe uma função específica. (GIL, 2015).

A zona residencial foi dividida em áreas de alta (Z-RI), média (Z-R2) e baixa densidade (Z-R3). A zona comercial dividiu-se em zona comercial central (Z-C), setores axiais de comércio (S-C) e setores axiais de ligação (S-L). A área industrial foi dividida em zona industrial principal (Z-I) e setores industriais e de serviços (S-I). As zonas de preservação e reservas foram divididas em setores verdes (S-V) e setores periféricos (S-P). (GIL, 2015).

Figura 27 – Primeiro Zoneamento de Cascavel Lei nº 1.184/75.



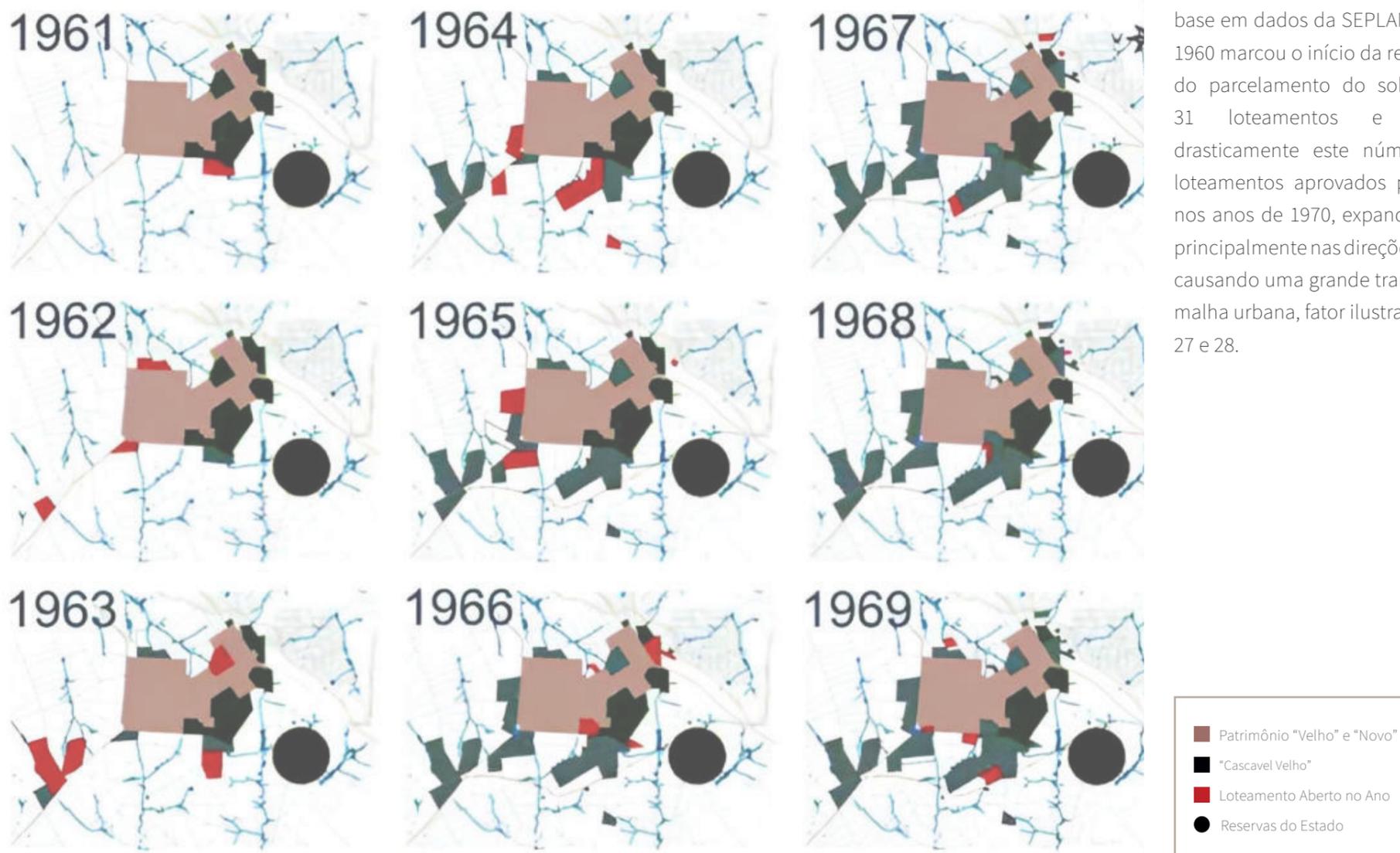
Fonte: Adaptado de Cascavel, 1975. Org. Gil, L. G. (GIL, 2015). Editado pela autora.

Já o Código de Obras de Cascavel, foi criado para efetuar a regulamentação da atuação profissional, sendo um balizador de diretrizes nas áreas da construção civil no perímetro urbano, abrangendo novas construções, reformas, ampliações e demolições, estabelecendo uma série de procedimentos e critérios, a partir da exigência de projetos técnicos, autorizações, registros, licenças, vistorias, além de determinar padrões de qualidade e fiscalização. (GIL, 2015).

Ainda neste aspecto, a Lei de Loteamentos, ou Lei de Parcelamento, atua com o objetivo de elaborar diretrizes para disciplinar o parcelamento do solo, regularizando e dimensionando quadras e lotes, englobando também a hierarquização das novas vias e definição da estrutura viária das mesmas. (GIL, 2015).

No Diagnóstico do primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento de Cascavel, realizado por Lerner em 1978, no que tange ao crescimento e ocupação do solo verificou-se uma ocupação desordenada que resultou em diversas áreas de vazios urbanos, com baixa densidade e altos custos de infraestrutura, ocasionando a valorização da área central e gerando consequentemente a especulação imobiliária, fazendo com que a população de menor poder aquisitivo buscasse ocupar áreas distantes do centro, com falta de equipamentos urbanos devido a busca de valores mais acessíveis. (GIL, 2015).

Figura 28 – Evolução dos loteamentos em Cascavel

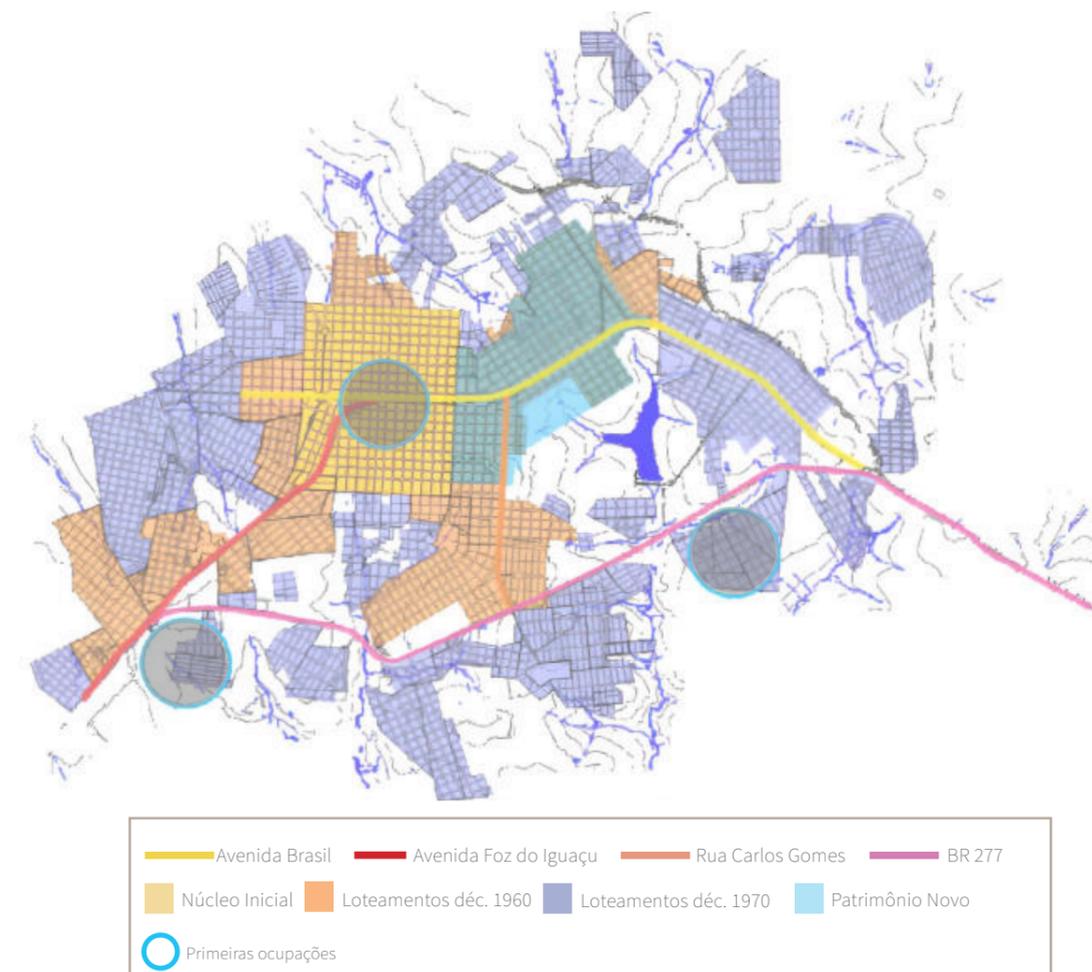


Fonte: Brugnago; Alves, 2017. Editado pela autora.

De acordo com Adames (2020), com base em dados da SEPLAN, a década de 1960 marcou o início da regulamentação do parcelamento do solo, totalizando 31 loteamentos e aumentando drasticamente este número para 119 loteamentos aprovados pela prefeitura nos anos de 1970, expandindo a cidade principalmente nas direções norte e leste, causando uma grande transformação na malha urbana, fator ilustrado nas Figuras 27 e 28.

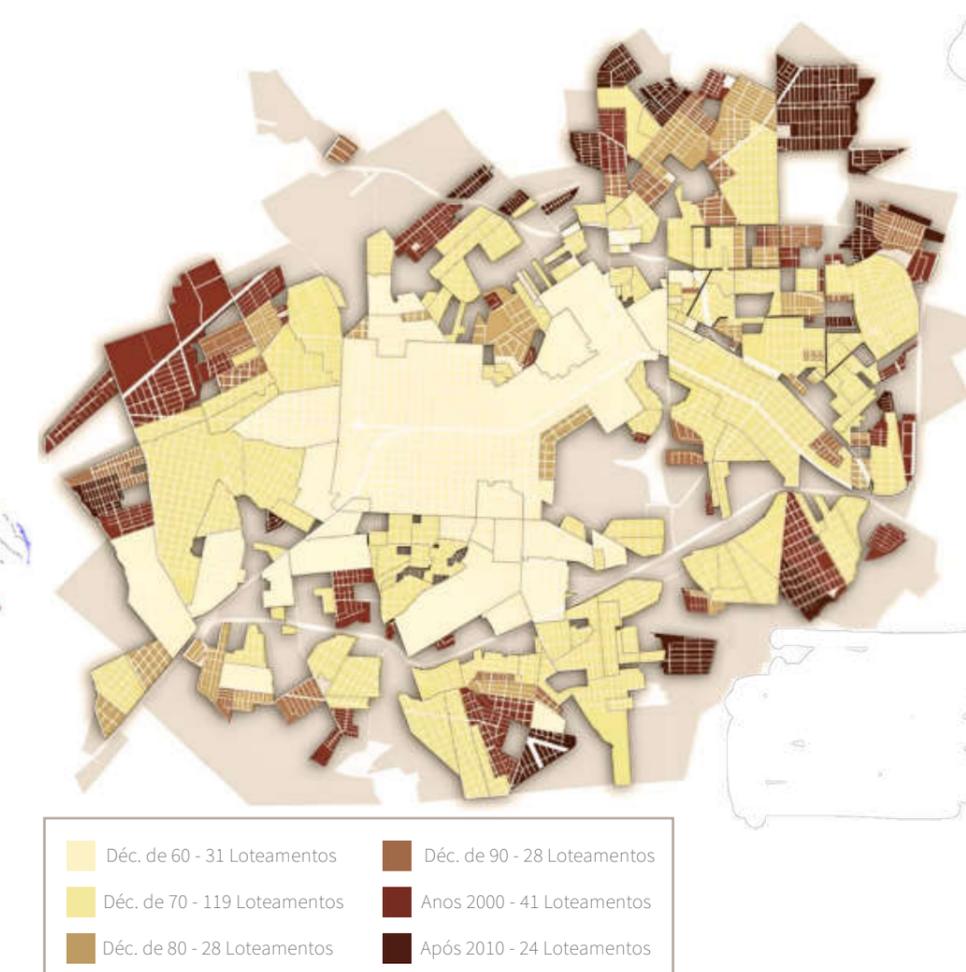
Em contrapartida, as seguintes décadas demonstraram uma baixa considerável em aprovações de empreendimentos, pois em 1980 foram aprovados apenas 28 loteamentos, visto que, a partir deste ano, o crescimento começou a desacelerar, até mesmo devido aos altos preços dos terrenos. Na década de 1990 este número se repete, ou seja, 28 loteamentos aprovados e 41 nos anos 2000, já após 2010, 24 foram aprovados (Figura 30). Apesar da queda neste período, o setor imobiliário do município se destaca no Paraná, se apresentando como a cidade com maior número de loteamentos aprovados no estado.

Figura 29 – Formação dos loteamentos aprovados em Cascavel (1970).



Fonte: Piaia, 2004; SEPLAN, 2010, 2012. Org. Gil, L. G. (GIL, 2015). Editado pela autora.

Figura 30 – Formação dos loteamentos aprovados em Cascavel (1970).



Fonte: SEPLAN, 2016. Editado pela autora.

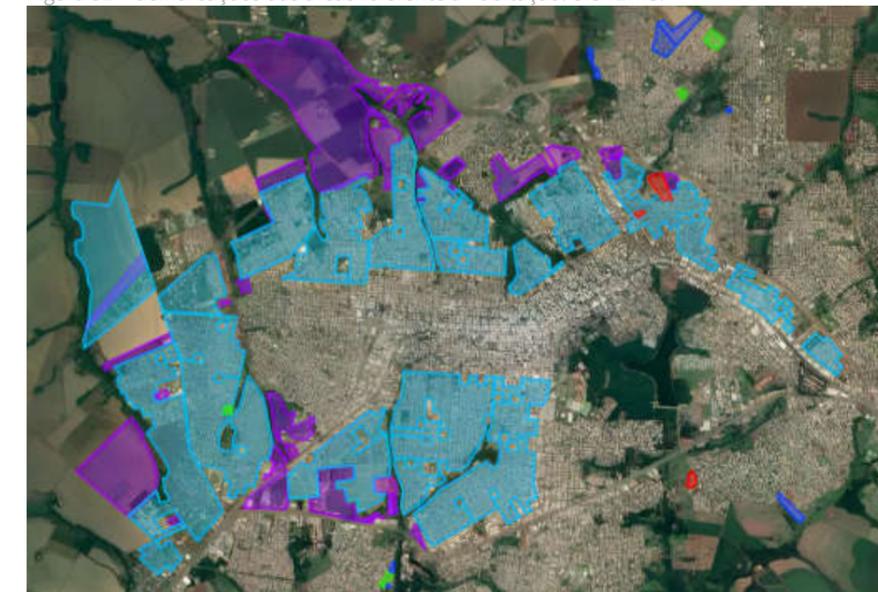
CONJUNTOS HABITACIONAIS

2.2.1

Em Cascavel o órgão responsável pela elaboração de políticas e ações focadas na habitação é a COHAVEL – Companhia Municipal de Habitação de Cascavel, com o objetivo de “desenvolver políticas e projetos de habitação popular, edificar obras residenciais e públicas, sua missão é: desenvolver políticas públicas e executar obras de engenharia visando melhorias da qualidade de vida dos munícipes.” (COHAVEL,2021).

Segundo dados coletados no PEHIS-PR, em sua revisão de 2019, o déficit habitacional urbano de Cascavel é de 4.446 domicílios. E de acordo com o SISPEHIS – Sistema de Informações sobre Necessidades Habitacionais do Paraná, exibindo dados completos sobre a questão da habitação no Município referentes ao ano de 2019, que apresenta o número de seis conjuntos habitacionais com um total de 529 domicílios vazios ou degradados; destaca a existência de quatro favelas, totalizando 455 domicílios e sete os loteamentos irregulares do município, com 1419 edificações e 23 lotes vazios. Além disso, o número de pessoas cadastradas, com interesse em programas habitacionais do município é de 2775.

Figura 31 – demarcações das áreas referente à habitação. SISPEHIS.



Fonte: Dados: SISPEHIS, 2019. Editado pela autora.

Na Figura 31, que apresenta as demarcações das áreas, observa-se o mapeamento de grande um número de ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social, no município. A COPAHAR define as ZEIS da seguinte forma:

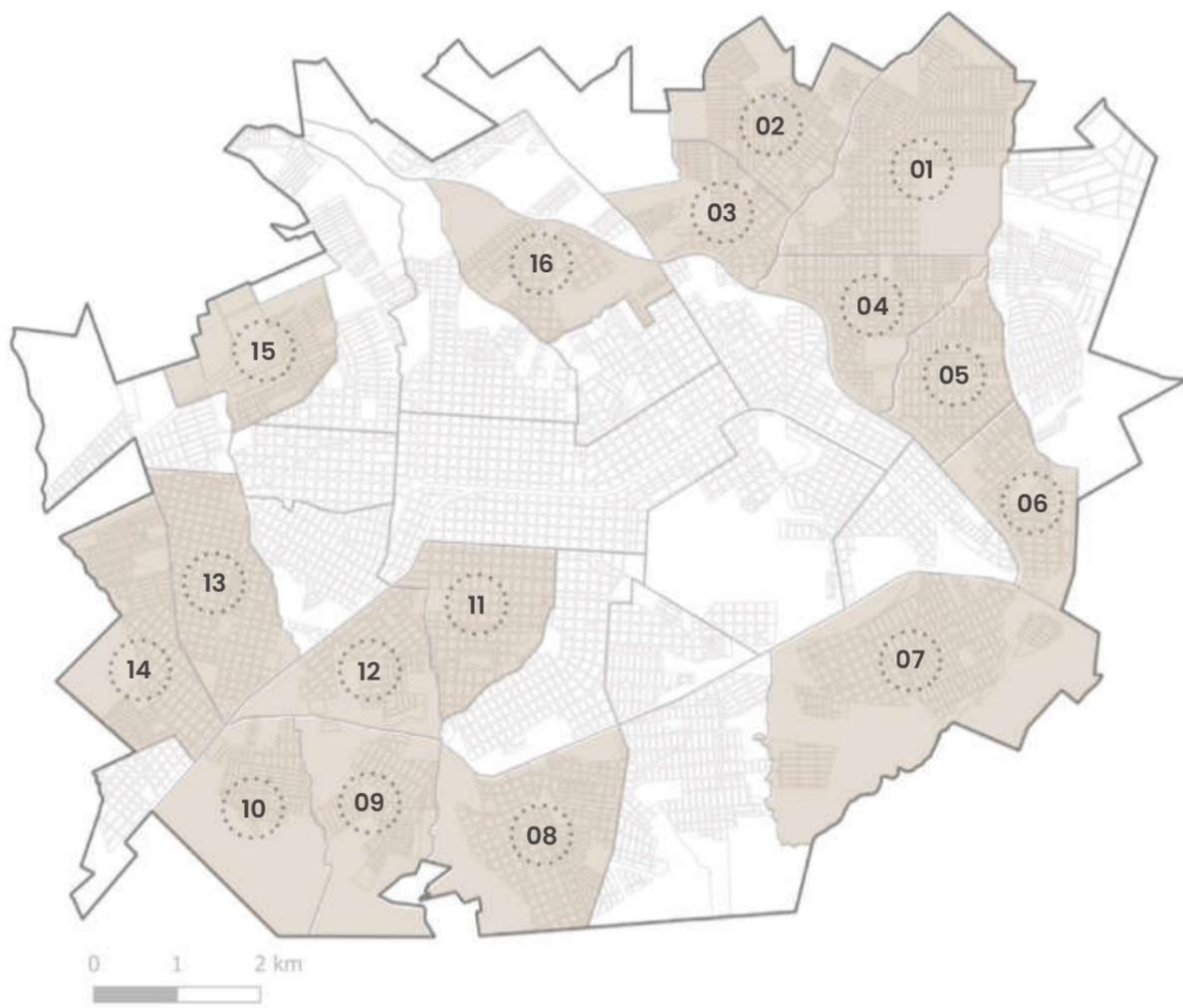
Zonas Especiais de interesse social (ZEIS):

Definidas como “parcela do território de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por Lei Municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” - Lei Federal n.º 11.977/09, art. 47, inciso V.As ZEIS tanto podem regularizar áreas já ocupadas pela população como áreas vazias que se destinarão a futura ocupação. (COHAPAR, 2019).

Ou seja, as áreas demarcadas como ZEIS, são as localidades da cidade que apresentam maiores fragilidades, por estarem relacionadas à diversos fatores, como a alta taxa de pobreza, desemprego, falta de moradia, além de outros problemas socioeconômicos que trazem maior vulnerabilidade social e são reflexos da urbanização desordenada e do padrão desigual de acesso à moradia e infraestruturas urbanas. (OLIVEIRA et.al, 2022).

Cascavel possui aproximadamente

40 empreendimentos de habitação de interesse social distribuídos em 16 bairros da cidade, tais conjuntos foram implantados pela COHAPAR, COHAVEL e também financiados pelo PMCMV.



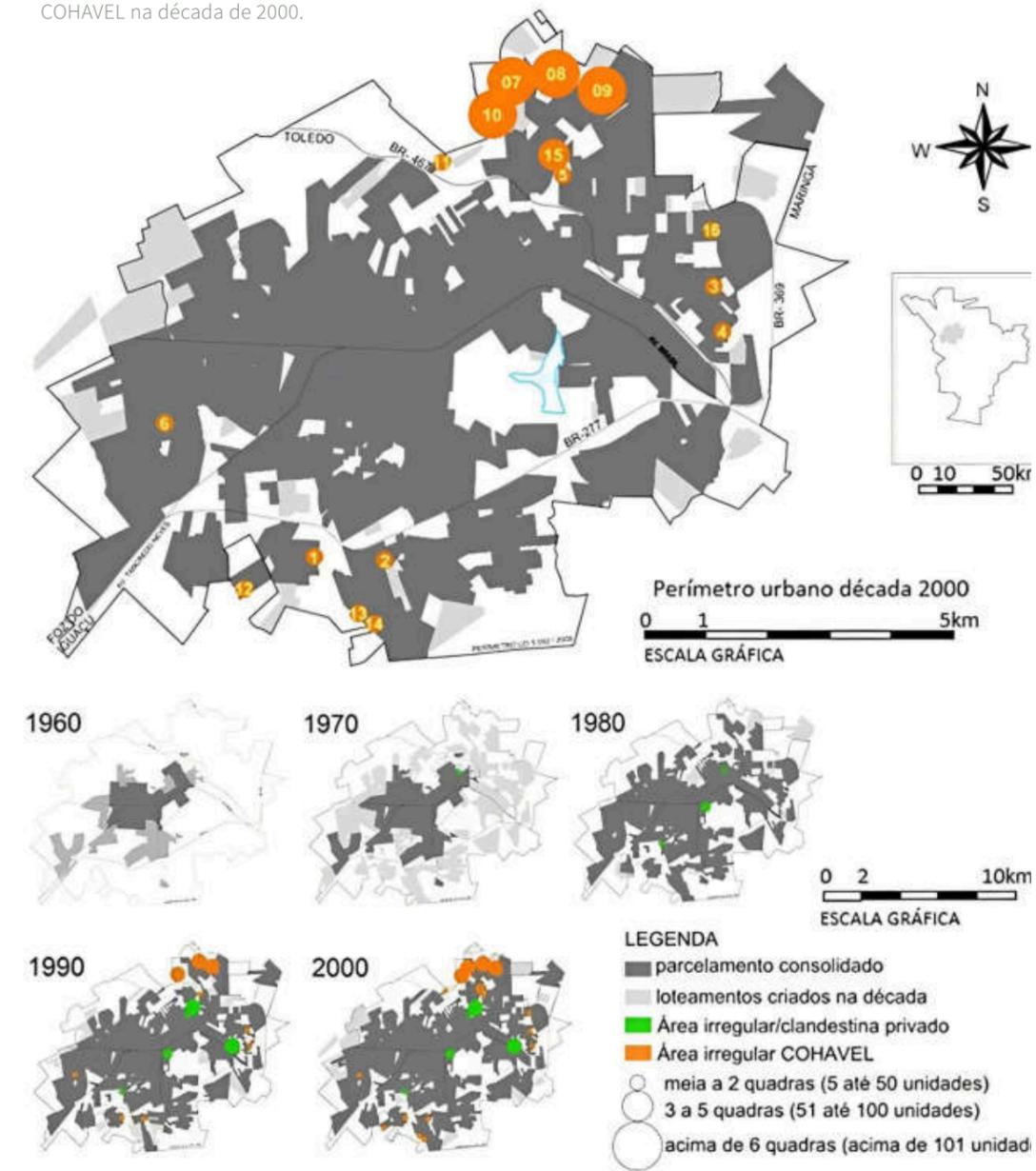
- | | |
|---|--|
| 01. Bairro Floresta
Conj. Hab. Jd. Floresta
Pazzinato
Riviera | 08. Bairro Santa Felicidade
Conj. Hab. Jardim União |
| 02. Bairro Interlagos
Conj. Hab. Vila Tarumã
Conj. Hab. Sanga Funda
Conj. Hab. Araucária
Conj. Hab. Nova Visão
Conj. Hab. Julieta Bueno
Conj. Hab. Abelha
Gralha Azul | 09. Bairro 14 de Novembro
Conj. Hab. 14 de Novembro
Conj. Hab. Quebec |
| 03. Bairro Brazmadeira
Conj. Hab. Alvorada
Conj. Hab. Rivadávia
Jaborá | 10. Bairro Guarujá
Conj. Hab. Jd. Aeroporto
Conj. Hab. Cruzeiro do Sul |
| 04. Bairro Brasília
Conj. Hab. Cascavel | 11. Bairro Neva
Cond. Jd. das Oliveiras
Professor Moacir Leme |
| 05. Bairro Periolo
Conj. Hab. São Francisco | 12. Bairro Pioneiros Catarinense
Moradias Ouro Branco
Professor Moacir Leme |
| 06. Bairro Cataratas
Moradia Costa Azul
Conj. Hab. Golfinho
Conj. Hab. Serrano | 13. Bairro Santa Cruz
Moradias Santa Cruz
Conj. Hab. Santa Cruz |
| 07. Bairro Cascavel Velho
Conj. Hab. Novo Mundo
Moradias Lírio Verde
Veneza | 14. Bairro Esmeralda
Conj. Hab. Tio Zaca
Conj. Hab. Paulo Godói
Parque dos Ipês
Esmeralda |
| | 15. Bairro Parque Verde
Conj. Hab. Parque Verde
Cidade Verde |
| | 16. Bairro Canadá
Lupatini |

Figura 32 – Empreendimentos habitacionais de interesse social classificados por bairro.

Fonte: IPC, 2015; ADAMES, 2020. Organizado pela autora.

Surgiram em 1975 os primeiros empreendimentos, promovidos pela COHAPAR, a partir dos recursos provindos das políticas habitacionais vigentes durante o regime militar, ou seja, o BNH. Os primeiros conjuntos foram dos bairros Guarujá e Floresta, ambos iniciados em 1975 e concluídos em 1984, seguidos de vários outros empreendimentos distribuídos nos bairros da cidade.

Figura 33 – Mapa de evolução da ocupação do solo nas décadas de 1960-2000, destaque à promoção da COHAVEL na década de 2000.



Fonte: Soares, 2016.

LINHA DO TEMPO

COHAPAR 1975 - 2010



Figura 34 – Linha do tempo empreendimentos COHAPAR em Cascavel: 1975 - 2010
Dados: COHAPAR, 2019. Organizado pela autora.

LINHA DO TEMPO

COHAVEL 1985 - 2017

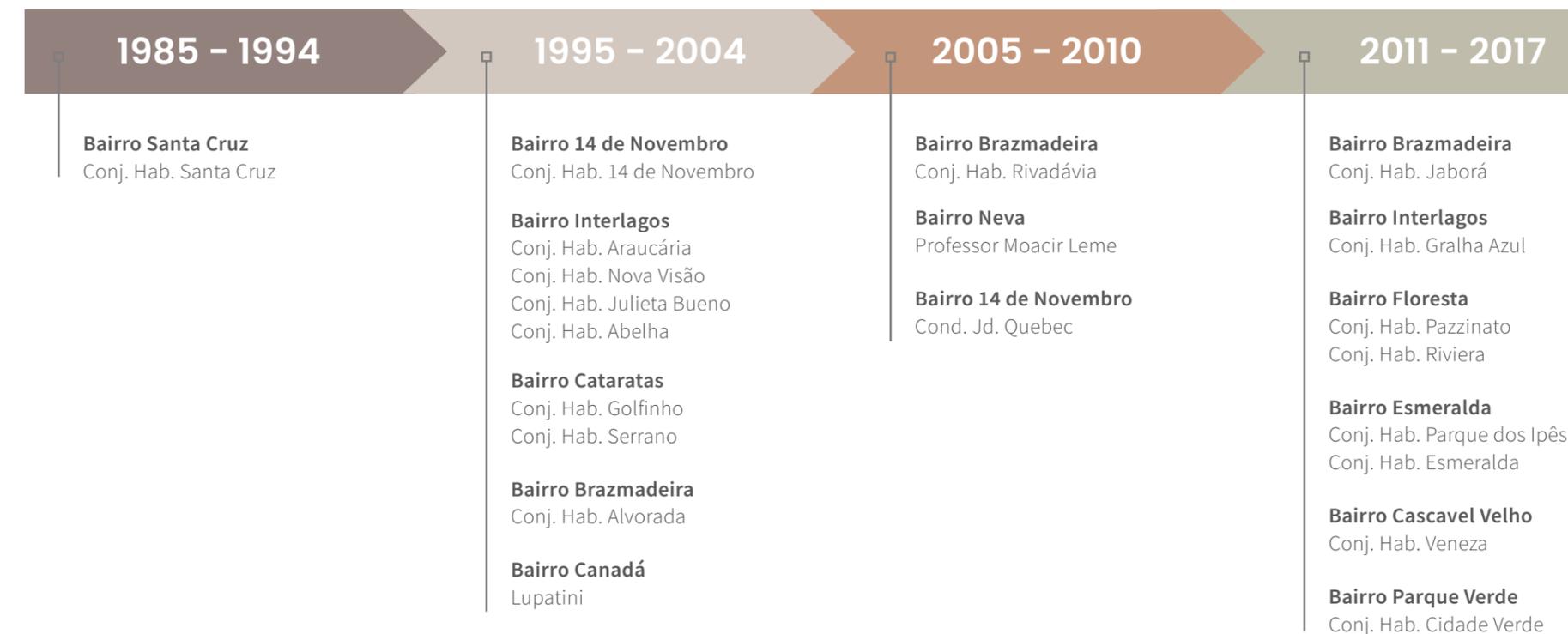


Figura 35 – Linha do tempo empreendimentos COHAVEL em Cascavel: 1985 - 2019.
Fonte: ADAMES, 2020; Dados: COHAVEL, 2020. Organizado pela autora.

MAPEAMENTO

DA RELAÇÃO ENTRE INFRAESTRUTURA URBANA E CONJUNTOS HABITACIONAIS PMCMV.

Foram realizados mapeamentos para melhor compreensão do contexto onde os empreendimentos habitacionais estão inseridos e sua relação com os equipamentos urbanos e infraestruturas. Para esta análise foram selecionados 9 conjuntos habitacionais promovidos pelo PMCMV no município de 2011 até 2017: Cidade Verde, Esmeralda, Parque dos Ipês, Veneza, Pazzinato, Quebec, Jaborá, Galha Azul e Riviera.

Figura 37 – Identificação dos Conjuntos Habitacionais PMCMV.

Ano	Nome do Empreendimento	Unidades Habitacionais
2011-2012	Cidade Verde	37
2011-2012	Esmeralda	37
2011-2012	Parque dos Ipês	329
2011-2012	Veneza	72
2016-2017	Pazzinato	60
2016-2017	Quebec	128
2016-2017	Jaborá	280
2016-2017	Galha Azul	497
2017	Riviera	2089

Dados: COHAVEL, 2020. Elaborado pela autora.

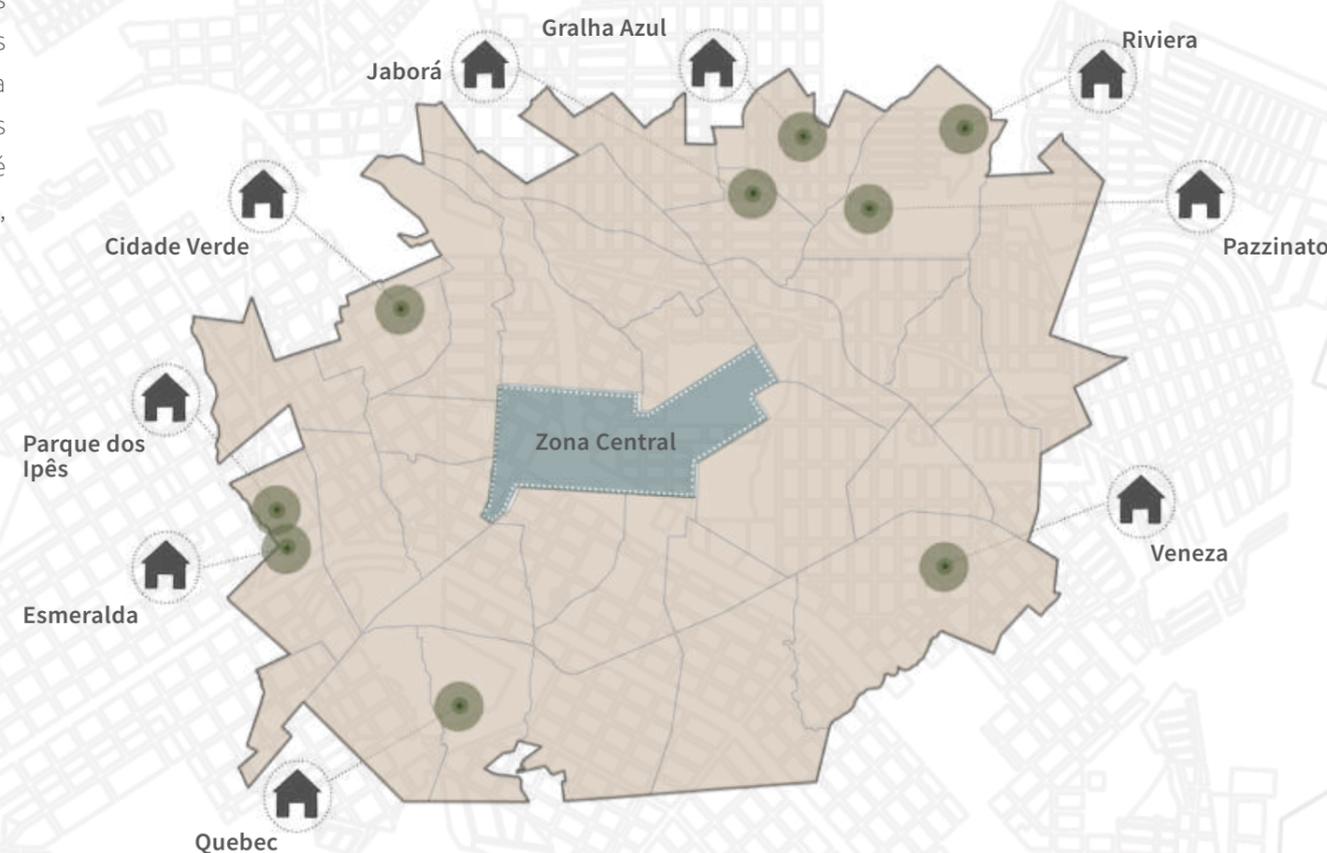


Figura 38 – Localização e identificação dos Conjuntos Habitacionais PMCMV. Dados: COHAVEL, 2020. Elaborado pela autora.

Figura 39 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Escolas Municipais. Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.



52
 EDUCAÇÃO
 Escolas Municipais

31
 EDUCAÇÃO
 Colégios Estaduais

Figura 40 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Colégios Estaduais. Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.

Figura 41 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e CMEI's.
 Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.



51
 EDUCAÇÃO
 CMEI

39
 ASSISTÊNCIA
 SOCIAL

Figura 42 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Centros de Assistência Social.
 Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.

Figura 43 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Hospitais e UPA's.
 Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.



12
 SAÚDE
 UPA's E HOSPITAIS

34
 SAÚDE
 UBS e USF

Figura 44 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e UBS's e USF's.
 Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.

Figura 45 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Espaços Culturais.
Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.



08
CULTURA

06
TRANSPORTE
TERMINAIS

Figura 46 – Relação entre a localização de Conjuntos Habitacionais PMCMV e Terminais de Transporte.
Dados: GEOPORTAL CASCAVEL, 2022. Elaborado pela autora.

ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL RIVIERA



2.2.2

O **Conjunto Habitacional Riviera**, apresentado como objeto de estudo neste trabalho, teve seu projeto aprovado em 2014 para ser construído na região norte de Cascavel, em um dos bairros mais populosos do município. Promovido pela COHAVEL, o empreendimento se deu a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. A escolha deste conjunto habitacional para a pesquisa, se deu com o objetivo de analisar o padrão da localização da produção habitacional implementada pelo município de Cascavel-PR e as implicações deste modelo ao planejamento urbano e ao cotidiano da população residente nesta área.

Considerando que, historicamente, a produção habitacional no Brasil deu mais importância a unidade habitacional em si, deixando de lado uma questão fundamental: a qualidade urbana de sua implantação (FERREIRA, 2012) que é uma das grandes questões discutidas neste trabalho. Pois, com a especulação imobiliária e o aumento dos custos de vida em regiões com mais centrais, bem como o acesso às infraestruturas disponíveis na cidade, acaba evidenciando o afastamento da população de baixa renda para as periferias da cidade. Isso se dá também porque os conjuntos habitacionais ao serem implantados distantes das áreas já estruturadas das cidades, são utilizados como elementos indutores de valorização imobiliária e urbanização para áreas então desvalorizadas. Sendo estratégicos em uma lógica de planejamento urbano mercadológico. Esta problemática habitacional é evidente em grandes metrópoles, que possuem em seu território uma

Figura 47 - Localização do Conj. Habitacional Riviera.



Fonte: elaborado pela autora.

segregação espacial muito demarcada, com um ampla gama de empreendimentos habitacionais no segmento econômico, implantados em áreas afastadas da dinâmica urbana e com carência de infraestruturas. Porém, este mesmo padrão construído historicamente por grande parte das políticas públicas brasileiras voltadas para este setor, que insistem em continuar reproduzindo um modelo habitacional segregatório, controverso, urbano centrado e metropolitano, vêm se estabelecendo e se enraizando também em cidades interioranas, onde as práticas cotidianas e formas de morar se diferem dos grandes centros, com uma cultura que está entre o urbano e o rural. É possível observar este padrão através da localização dos empreendimentos,

que na maioria dos casos estão nas áreas mais periféricas da cidade e distantes dos equipamentos já existentes. As figuras 48 e 49 evidenciam esta problemática através de dois exemplos de conjuntos habitacionais promovidos pela gestão pública, que também se reproduzem nos demais empreendimentos neste segmento, demonstrando sua localização nos **limites da malha urbana** e destacando a quantidade de vazios na região e como deu-se o aumento do uso do solo destes mesmos vazios no decorrer dos anos, a partir de uma forçada valorização da área através da provisão destas habitações e de suas infraestruturas, beneficiando os proprietários destas terras afastadas e fomentando a especulação imobiliária.

A IMPLANTAÇÃO NO LIMITE DA MALHA URBANA E A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COMO FORÇA MOTRIZ DO INTERESSE DO CAPITAL

Riviera

2017



Figura 48 – Implantação Conj. Habitacional Riviera em 2017 e 2022
Dados: Google Earth, 2022. Editado pela autora.

Parque dos Ipês e Esmeralda

2012

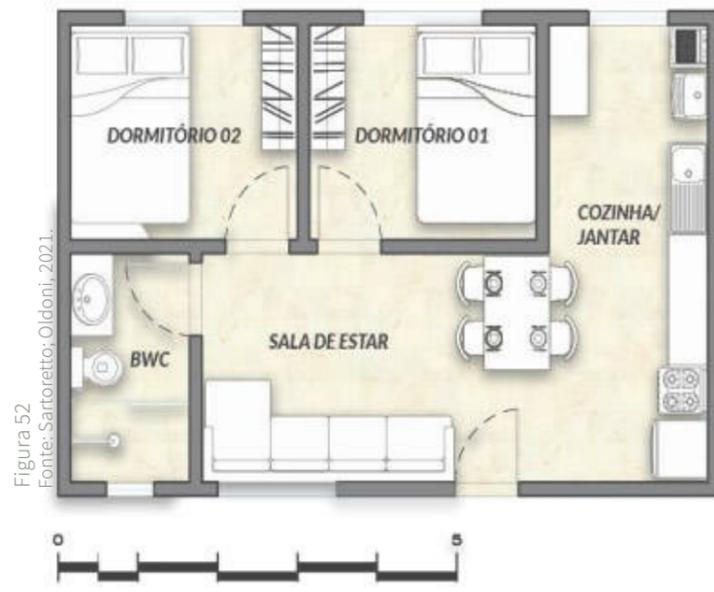


Figura 49 – Implantação Conj. Habitacional Parque dos Ipês e Conj. Hab. Esmeralda em 2012 e 2022
Dados: Google Earth, 2022. Editado pela autora.

Entregue em 2017, o conjunto habitacional Riviera, com uma área de 729.721,87m², conforma 2.089 unidades habitacionais, sendo essas divididas entre casas e apartamentos que foram construídos pela construtora Village Construções, por meio do PMCMV. Dentre as infraestruturas incorporadas ao conjunto está uma escola municipal, dois CMEIs (Centros Municipais de Educação Infantil), uma unidade básica de saúde, um CRAS – Centro de Referência de Assistência Social, salão comunitário, área de playground, quadra e pista de caminhada. Os usuários contemplados foram selecionados por meio dos critérios estabelecidos pelo PMCMV e mediante a sorteios realizados de forma aleatória, para famílias com renda de até R\$ 1.600,00 mensais com parcelas entre R\$25,00 e R\$80,00 por um período de 10 anos. (BEDIN; FIGUEIREDO; DIAS, 2021).

O conjunto apresenta três tipologias de habitação, entre elas casas térreas, blocos de apartamentos de dois andares e apartamentos com três andares, sendo as casas com 45m² e apartamentos de 44 a 45m². Na tipologia 1, representada por casas térreas, que possuem dois quartos, um banheiro, sala de estar e cozinhas integradas, como apresentado na Figura 50. A segunda tipologia, composta por blocos de apartamento de dois andares, possuem dois quartos, banheiro, sala de estar e cozinha integradas (Figura 51). As plantas da tipologia 3, presente nos blocos de apartamentos com 12 unidades, possuem também dois quartos, banheiro, sala de estar e cozinha integradas (Figura 53). (Sartoretto; Oldoni, 2021).

Figuras 50, 51 e 52 – Tipologias de Unidades Habitacionais do Conj. Riviera.
Fonte: Sartoretto; Oldoni, 2021.



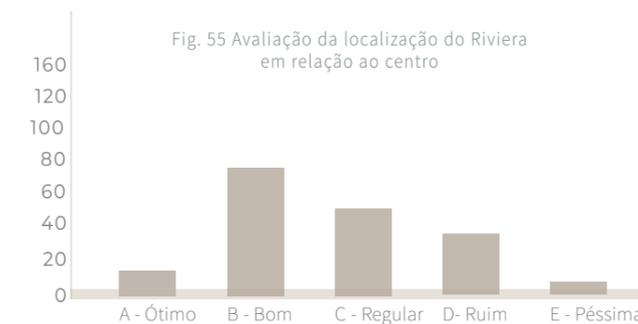
RIVIERA:
EQUIPAMENTOS E
SERVIÇOS



Buscando compreender a situação em que o Riviera se encontra, foi tomado como base os dados levantados por Bedin, Figueiredo e Dias (2021) fundamentados em metodologias de Análise Pós Ocupacional no conjunto habitacional ora apresentado, as autoras aplicaram questionários direcionados a 160 moradores, para entender a problemática da localização do conjunto, os aspectos socioeconômicos e de infraestrutura. As perguntas realizadas por meio de entrevistas foram:

1) como você avalia a localização do Riviera em relação ao centro? 2) no seu ponto de vista, o Riviera fornece aos moradores todos os serviços como farmácia e supermercados?; 3) com que frequência você precisa se deslocar ao centro para a realização de suas atividades cotidianas?; 4) em qual bairro você trabalha? Quanto tempo você demora para percorrer o percurso de casa ao trabalho? Qual é o meio de transporte?; 5) qual é o seu grau de conhecimento das ruas e localidades da região norte da cidade?; 6) em qual bairro você morava antes de se mudar para o Riviera?; 7) para você a mudança foi: positiva ou negativa? .(BEDIN; FIGUEIREDO; DIAS, 2021).

Os dados obtidos quanto a localização e disponibilidade de infraestrutura estão representados abaixo, com um maior número de opiniões positivas nos dois aspectos questionados aos entrevistados.



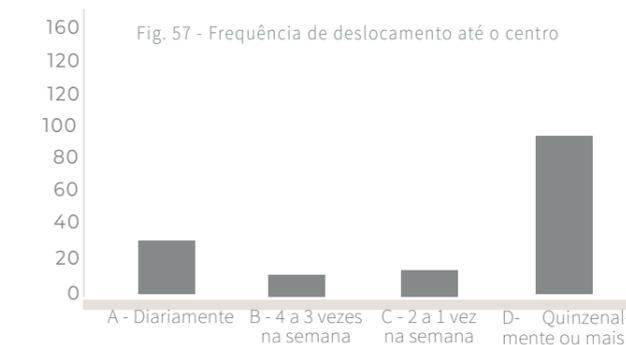
Fontes: Bedin, Figueiredo e Dias, 2021. Organizado pela autora.



Fontes: Bedin, Figueiredo e Dias, 2021. Organizado pela autora.

Com enfoque nestes critérios de avaliação da localização do conjunto em relação ao centro, dos 160 entrevistados por Bedin, Figueiredo e Dias (2021), 13 responderam “ótimo”; 62 “bom”; 47 “regular”; 29 “ruim” e 9 consideram péssimo. Neste contexto, as respostas obtidas sobre o deslocamento até o centro da cidade foram:

“Dos 160 entrevistados: 34 (21,25%) pessoas responderam que se deslocam até o centro da cidade diariamente; 14 (8,75%) disseram que vão até a região central de quatro a três vezes na semana; 18 (11,25%) afirmaram ir de duas a uma vez na semana; e 94 (58,75%) moradores informaram que se dirigem até o centro quinzenalmente ou mais. (BEDIN; FIGUEIREDO; DIAS, 2021).



Fonte: Bedin, Figueiredo e Dias, 2021. Organizado pela autora.

Além disso, a pesquisa apresenta a relação do deslocamento dos moradores vinculada ao trabalho, 64,37% dos entrevistados possuem emprego fixo e destes, 77,67% trabalham em outras regiões da cidade, ainda neste contexto, a utilização do transporte público na locomoção dos moradores representa 46,25%. Outro fator importante analisado neste levantamento está relacionado ao tempo de deslocamento até o local de trabalho, em que a maioria dos usuários entrevistados informaram que o tempo médio utilizado para esta locomoção é de 30 minutos a 1 hora.

Ainda, quanto ao tempo de deslocamento até o local de trabalho, quando em outras regiões da cidade, dos 80 moradores que se encaixam nessa modalidade, 10 (12,5%) levam acima de 1 hora para chegarem ao trabalho; 31 (38,75%) relataram demoram de 30 minutos a 1 hora; 23 (28,75%) afirmaram que despendem de 15 a 30 minutos no deslocamento; 10 (12,5%) moradores disseram que gastam até 15 minutos para chegar ao local do emprego; e 6 (7,50%) pessoas não souberam mensurar o tempo de deslocamento até o local de trabalho. (BEDIN; FIGUEIREDO; DIAS, 2021).

No que tange ao fornecimento de serviços no conjunto habitacional, como farmácias, bancos, supermercados, 56% dos entrevistados consideram que o Riviera não oferece todos os serviços, já 65% dos entrevistados relataram que os serviços são disponibilizados no conjunto.

Ademais dos dados coletados e apresentados anteriormente, para a elaboração desta análise, a pesquisa de campo também se mostrou como uma das ferramentas, utilizando-a para obter uma melhor compreensão do cenário em que o conjunto habitacional Riviera está inserido. Neste levantamento, a metodologia utilizada foi a realização de pesquisa qualitativa, fazendo uso de entrevistas e observação a partir da colaboração de duas famílias que residem no conjunto. A abordagem nas entrevistas se deu por meio de questionários e perguntas semi-estruturadas, que possibilitassem um diálogo espontâneo e com fluidez, de uma forma menos engessada. Neste aspecto, optou-se pelo método qualitativo, uma vez que um dos objetivos do estudo foi perceber a relação dos moradores com o conjunto, baseando-se nos relatos manifestados pelos mesmos. As perguntas pré-definidas do questionário com enfoque no conjunto habitacional foram:

1) Você mora aqui a quanto tempo? 2) Você pode relatar um pouco da sua história? Como chegou no conjunto? 3) Quantas pessoas vivem na casa? 4) Qual a idade de cada um? 5) Você trabalha? Onde? 6) Os demais moradores trabalham? Onde? 7) Vão até o trabalho com transporte coletivo ou com veículo próprio? 8) Você utiliza o transporte público com qual frequência? 9) Você costuma ir para bairros mais distantes? 10) Onde você morava antes? 11) Você encontra dificuldades quando precisa ir até outras regiões da cidade? 12) Como você se sente em relação a localização do conjunto? Você se sente distante do restante da cidade? 13) Como é a relação com a vizinhança? 14) Vocês usam os espaços de praça e parquinho? Os demais moradores costumam usar? 15) Geralmente as crianças brincam onde? No parquinho ou na rua? 16) Como é a segurança no conjunto? 17) Você se sente segura em deixar as crianças brincarem no parquinho? 18) As crianças estudam onde? 19) A noite as ruas são bem iluminadas? 20) Os moradores costumam



Entrevistas

sair de casa a noite para caminhar ou pra outra atividade de lazer? 21) Quais são os principais problemas que você vê no Riviera? 22) O que você vê como ponto positivo? 23) O que falta no conjunto? Já as perguntas direcionadas a qualidade da habitação foram: 01) A casa atende as necessidades da família? 02) Qual o cômodo da casa que vocês mais utilizam? 03) Como vocês se organizam pra dormir? 04) O que você mudaria na casa? 05) Qual o melhor cômodo da casa? Que melhor atende a família? 06) Qual o pior cômodo? 07) A casa é muito quente? pega muito sol? ventila bem? 08) tiveram problemas como rachaduras, infiltração, vazamentos? 09) como você acha que deveria ser a casa para atender as necessidades da família?

A seleção dos entrevistados, foi definida por meio de um perfil familiar inicial com determinada configuração, focada em famílias maiores, com cinco integrantes ou mais. Este perfil foi traçado com a finalidade específica de compreender a problemática habitacional da localização do conjunto, mas também no que tange aos tamanhos reduzidos das unidades habitacionais e a implicação deste fator no cotidiano destas famílias.

A primeira entrevistada, mulher, com 45 anos, mãe de 8 filhos, reside no Riviera a 5 anos. De seus oito filhos, cinco residem com ela no conjunto, com idades entre 3 e 14 anos, totalizando sete moradores, juntamente com seu companheiro. Ela afirma gostar de morar no conjunto e não vê grandes problemas no que se refere à sua localização em relação ao centro ou dificuldades de deslocamento, pois em seu cotidiano não costuma deslocar-se com frequência para outras regiões, visto que, o cuidado que os 5 filhos exigem, a impossibilita de trabalhar fora **“Não é fácil não, não dá pra trabalhar fora, se for pagar alguém pra cuidar, cobram R\$400,00 por criança”**.

Quando ela necessita ir até outras regiões, utiliza o transporte coletivo, ou acaba indo a pé. Antes de mudar-se para o conjunto, residia no bairro Interlagos, a aproximadamente 5km de distância do Riviera. De acordo com ela, a relação com a vizinhança é tranquila.

No que tange a segurança no conjunto, a moradora relata que não se sente segura em deixar seus filhos brincarem no espaço de playground, ou até mesmo na rua, a não ser se estejam acompanhados de um adulto **“Os meus eu não deixo ir pra rua”**, além disso, ela afirma que não é perigoso caminhar pelo bairro à noite, mas que se deve evitar, visto que ocorrem casos de violência e roubo com frequência. Como principais problemas presentes no conjunto, ela destacou a falta de um colégio estadual nas proximidades: **“Precisava de um colégio estadual aqui, só tem a escola pros meus pequenos e falaram que iam fazer**

o estadual, mas até agora nada! Aí tem que pagar passagem pra ir estudar”, considerando que o colégio mais próximo fica a 2,5km de distância, fazendo com que tenham que desembolsar o valor do transporte, que no fim das contas acaba interferindo no orçamento familiar. Quando questionada a respeito dos pontos positivos do conjunto, a entrevistada respondeu: **“Acho bom, a casa é pequena, mas Deus deu pra mim, não posso reclamar, tenho que agradecer”**.



Figura 58. Acervo da Autora.



Figura 59. Acervo da Autora.

Quanto a unidade habitacional em si, a entrevistada afirma que a casa precisaria ser maior, com pelo menos mais um dormitório **“Pra mim que tenho bastante criança tinha que aumentar”**. Ressaltando que vivem 7 pessoas em uma residência de 45m². Além de mais um dormitório, segundo ela, as áreas de sala e cozinha também deveriam ser maiores, pois é o cômodo da casa em que a família passa mais tempo. Referente à pergunta sobre como se organizam no momento de dormir, considerando o número de moradores para apenas dois quartos, ela relata que: **“O menor dorme comigo, o resto tem horas que dorme no sofá assistindo tv, cada dia é de um jeito. Eu queria fazer um quartinho pra eles, mas não é fácil não”**. Referente aos problemas da qualidade da casa, ela informa que: **“Aqui tem muita umidade, embolora tudo e fica tudo preto, tive que pedir pra pintarem de novo, mas já voltou”**, além disso ela relatou que a casa é muito quente e a ventilação é ruim.

Figura 60. Acervo da Autora.

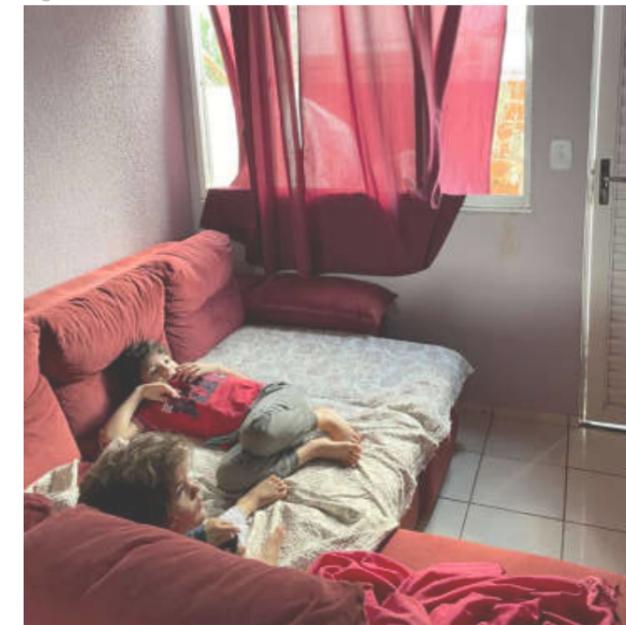


Figura 61. Acervo da Autora.

A segunda entrevistada, mulher, 41 anos, reside no Riviera a 4 anos com sua família, que é composta por sete integrantes no total, entre eles seu companheiro e filhos, sendo três crianças com 4, 8 e 12 anos, além de duas filhas maiores, com 18 e 21 anos. A família já morava anteriormente nas redondezas onde o conjunto está inserido.

Quando questionada sobre gostar de viver no conjunto ela relata que *“Gostar eu não gosto, mas a gente precisa. Porque morar assim, todo mundo empilhado é complicado, é apertado, é desconfortável. É ruim porque eu sempre morei em casa, no Floresta e cada um tinha seu canto, aqui, morar todo mundo junto, a gente não tem privacidade sabe, mas como a gente precisa”*.

A entrevistada não trabalha fora em razão dos filhos menores. Quando precisam ir até outros bairros ela se desloca a pé na maioria das vezes, devido as circunstâncias. *“Aqui é tudo tão longe, pra ir ali no Floresta precisa caminhar um monte”*. Quanto a relação com a vizinhança, ela afirma ser conturbada e problemática, de acordo com ela *“Às vezes dá vontade de jogar tudo pro alto e voltar a pagar aluguel, porque as vezes vale muito mais ter paz e liberdade pra viver, a gente já vive cheio dificuldade, é complicado aqui, é desconfortável demais”*.

Referente à segurança e utilização dos espaços do conjunto, como o playground, a entrevistada afirma que falta policiamento, que se sentem isolados e com medo, visto que casos de roubo, violência vem aumentando. Em relação ao uso dos espaços: *“Não deixo muito os pequenos sair na rua não, porque não é seguro, se vão aqui na frente brincar eu fico de olho, precisa ficar cuidando e só vão lá no parquinho de vez em quando, se tiver alguém junto, porque esses tempos tinha um rapaz correndo atrás das crianças”*.

Segundo ela, a principal demanda apresentada, assim como exposto pela primeira entrevistada, é a necessidade de um colégio estadual mais próximo: *“Aqui tinha que ter colégio estadual, o mais perto é no Floresta, as crianças tem que ir a pé daqui até lá, tem dias quando tá chovendo, frio, muito sol, chegam molhados na escola, já chegam cansados pra estudar. Tem que sair de casa muito cedo pra dar tempo de chegar, e ainda é perigoso, tinha que ter pelo menos um ônibus escolar pra levar eles, porque a gente não tem condição de pagar passagem”*.

Com relação a moradia, a entrevistada afirma não atender as necessidades básicas da família: *“Precisava ter no mínimo três quartos, os que tem são apertados, fizeram um banheiro tão grande sem ter necessidade, podiam ter feito mais um quarto*

ou uma cozinha maior, também precisava ter uma porta nos fundos pra usar como lavanderia, tenho que usar a máquina de lavar na cozinha,” Quando questionada sobre como se organizam no momento de dormir ela respondeu que: *“A criança fica amontoadada dentro de um quarto só, uns dormem na cama, outros no colchão no chão, os que não cabem no quarto vão pro sofá”*, *“Principalmente as meninas maiores precisavam de um cantinho pra elas, precisavam ter a privacidade delas né, mas não tem como, é um quarto só pra todo mundo, é muita gente e dá briga o tempo inteiro, mexe com o psicológico da gente”*. Além da falta de espaço, segundo ela a casa apresenta muitos problemas de infiltração, mofo, excesso de umidade, a casa é quente e sem ventilação, inclusive ela relata: *“Vai chegando o verão a gente sofre, a casa é muito quente, tem que estar com o ventilador ligado o tempo inteiro e não posso nem abrir a janela porque corre risco, quando vê tem alguém dentro do apartamento”*

Figura 62. Acervo da Autora.



Figura 63. Acervo da Autora.



Figura 64. Acervo da Autora.

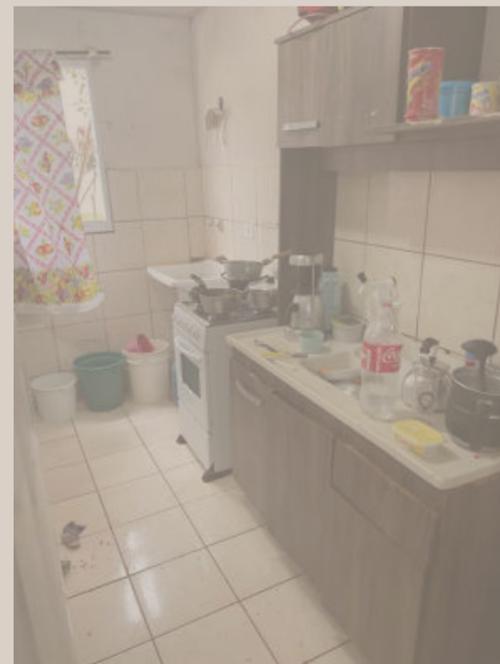


Figura 65. Acervo da Autora.



Figura 66. Acervo da Autora.



Figura 67. Acervo da Autora.



Figura 68. Acervo da Autora.

A produção habitacional voltada à população de baixa renda constantemente não recebe a atenção merecida e evidencia a falta de preocupação em possibilitar uma vida digna e com qualidade, a partir da forma clara como se instalam, desconsiderando a qualidade urbana e impactando diretamente na qualidade urbanística da produção das cidades. É visível a falta de preocupação com a qualidade de vida dos usuários, fator evidenciado pelos tamanhos cada vez mais reduzidos das unidades habitacionais, que se mostram totalmente incoerentes ao desconsiderarem as diferentes conformações familiares e suas particularidades básicas, como o número de integrantes da composição familiar, projetando um mesmo espaço para abrigar famílias de 3 e de 8 membros, desse modo, produzem habitações apenas para alguns, que fazem parte de um padrão familiar que não é a realidade brasileira em totalidade, uma vez que, segundo dados do IBGE (2010) mais de três milhões de famílias são compostas por mais de 5 componentes, o que ressalta a necessidade de se pensar moradias que atendam às diferentes demandas, o que não se vê no conjunto habitacional ora tratado, que apenas reproduz um carimbo de blocos iguais, dispostos sem analisar ou propor soluções relacionadas a privacidade, ventilação, insolação e demais problemas percebidos durante a pesquisa de campo e citados pelos moradores, destacando outro fator malsucedido além de sua localização inadequada.

É de extrema importância que o cidadão faça parte da cidade, que tenha acesso a cultura, ao lazer, entretenimento, tendo uma adequada inserção na malha urbana, pois são fatores que interferem direta ou indiretamente na qualidade de vida e na criação da identidade desses cidadãos, que precisam ter suas casas aproximadas da cidade. Mas em realidade o que se têm é a invisibilidade e a falta de valorização de um conjunto com um elevado adensamento construtivo, provocando uma grande concentração de moradias, com espaços insuficientes, desagradáveis, áreas livres em desuso e inseguras.

Relacionando as informações apresentadas, de um lado a pesquisa realizada pela autora deste trabalho e de outro os dados apresentados por Bedin, Figueiredo e Dias (2021), ambas obtidas por meio de pesquisa a campo. A pesquisa apresentadas pelas autoras (Bedin et.al 2021) evidenciam que grande parte dos moradores do Riviera estão satisfeitos no que se refere a localização, mesmo estando em uma área situada no limite da malha urbana, fator que pode ser relacionado com outro dado apresentado na pesquisa, onde o contato com a região central não se mostra como prioridade por parte dos moradores, que, com base nos dados coletados pelas pesquisadoras, os usuários sentem a necessidade de deslocar-se até o centro quinzenalmente, não apresentando grande impacto no cotidiano dos mesmos, visto que, 65% considera que o conjunto fornece os serviços básicos necessários, reduzindo a demanda de deslocamento até outras regiões.

Em contrapartida, ainda que a localização do Riviera e seu respectivo distanciamento da área central da cidade não seja visto como um grande obstáculo na rotina habitual dos moradores, é notório que tal afastamento implica em um isolamento, falta de diversificação do uso do solo, falta de segurança, assim como relado por uma das entrevistadas, que enfatiza em sua fala o sentimento de abandono e insatisfação em relação ao Riviera, por não atender às necessidades familiares.

É importante ressaltar os possíveis efeitos relacionados aos resultados positivos em destaque nos dados qualitativos apresentados por (Bedin et.al 2021), um deles se associa ao grande sonho da maioria dos brasileiros: a conquista da casa própria, sonho este, que quando realizado, muitos casos, ultrapassa os pontos negativos, pelo menos em primeiro momento.

O sentimento de gratidão faz com que os indivíduos beneficiados não se sintam no direito de reclamar, pois precisam ser gratos pela conquista, apesar de tudo, principalmente pelo fato de se encontrarem em situações piores anteriormente, o que estimula a reprodução deste mesmo modelo falho, que é fortalecido quando grande parte da população beneficiada desta produção, tende a considerar o mínimo promovido pelo poder público como algo grandioso e digno de agradecimento, sentimento perfeitamente exemplificado pela forma como uma das entrevistadas expõe sua opinião sobre os pontos positivos e negativos do Riviera durante a entrevista:

“Acho bom, a casa é pequena, mas Deus deu pra mim, não posso reclamar, tenho que agradecer”.

Durante as entrevistas ficou evidente o sentimento de agradecimento por terem conquistado a “tão sonhada casa própria”, apesar dos constantes problemas e incoerências deste conjunto habitacional, que reproduz a má qualidade de habitação implementada no decorrer dos anos no Brasil.

E de outro lado, o estado favorecido pela vulnerabilidade destes cidadãos continuam a produzir habitações sem qualidade e um processo segregador da construção e consolidação de um meio urbano que não avalia as reais demandas da população a curto e longo prazo, optando mais uma vez por apartar esta parcela da população das áreas mais urbanizadas.

“(...) não posso nem abrir a janela (...) quando vê tem alguém dentro do apartamento”

“(...) mexe com o psicológico da gente.”

“(...) é complicado, é apertado, é desconfortável.”

“Gostar eu não gosto, mas a gente precisa.”

“Morar assim, todo mundo empilhado”

“Deus deu pra mim”

“Aqui é tudo tão longe.”

“A criança fica amontoada dentro de um quarto só (...)”

“Não é fácil não!”

“Os meus eu não deixo ir pra rua”

“Às vezes dá vontade de jogar tudo pro alto e voltar a pagar aluguel, (...)”

CONSIDERAÇÕES FINAIS: “PRODUZIR CASAS OU CONSTRUIR CIDADES”

03

Fazendo referência à reflexão apresentada pelo LabHab – Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos, no livro *Produzir Casas ou Construir Cidades? Desafios para um Brasil urbano*. O texto destaca a preocupação latente do resultado das políticas habitacionais em todo o Brasil, que impulsionam a produção de habitações em áreas distantes e não urbanizadas, sem qualquer preocupação com os impactos que envolvem tal ausência de planejamento, produzindo centenas de casas idênticas e minúsculas que não atendem às demandas básicas dos usuários. Fator que gera o questionamento do tipo de urbanização que restará para as futuras gerações, já que o padrão que segue sendo reproduzido apenas enfatiza a falta de preocupação com a qualidade urbanística e também das habitações. O problemático e injusto cenário urbano demonstra claramente tamanha desigualdade, principalmente nas grandes cidades, apresentando de um lado bairros de altíssimo padrão e de outro, a miséria e condições precárias de vida, realidade decorrente de diversos fatores que influenciam a formação espacial, sejam eles resultado do planejamento, ou da omissão do mesmo. (FERREIRA,2012).

Isto posto, o papel do urbanista, como planejador urbano deve ser amenizar estas desigualdades a partir do planejamento como ferramenta essencial para a produção de cidades mais justas, com qualidade de vida e dignidade para todos, onde a miséria e a fome não façam parte do cotidiano da população. Mas infelizmente, o acesso aos espaços sempre foi

dificultado à população mais vulnerável, esse fator se torna claro quando escolhe-se afastar estes grupos sociais das áreas com equipamentos e infraestruturas, restando vazios urbanos ociosos para fomentar cada vez mais o mercado imobiliário, conduzindo estes grupos sociais vulneráveis às áreas apartadas da cidade e com dificuldade de acesso aos serviços básicos, já que as áreas de interesse do setor público para a promoção de habitação social são as mais abandonadas e distantes. (FERREIRA,2012).

De acordo com Ferreira (2012), mesmo com a abundância de leis e planos no âmbito urbanístico, os mesmos favorecem certos grupos sociais, o autor cita como exemplo o fato do transporte urbano privilegiar o automóvel individual ao invés do transporte público, fato que podemos correlacionar com a ocupação territorial, que a partir da falha da ação do Estado em garantir o direito à moradia, não deixa outra opção à população vulnerável a não ser a autoconstrução muitas vezes em áreas impróprias e insalubres. No entanto, tais ocupações indevidas não ocorrem somente nos grupos sociais mais vulneráveis, como também se apresenta em regiões nobres e de alto padrão, repletas por empreendimentos luxuosos e mansões em áreas preservadas e encostas, que apesar das leis reguladoras, e estudos de impacto ao meio ambiente, são minimizados pelo poder do mercado imobiliário, como fruto da corrupção ou simplesmente por tais problemas serem banalizados, fazendo com que as mesmas deficiências sejam vistas com um peso maior

nas áreas mais pobres, ou seja, o dinheiro e a influência mascaram os problemas de um lado e os evidenciam do outro, demonstrando que o privilégio da classe alta torna o errado menos errado e revela tudo o que o dinheiro pode comprar, destacando a realidade injusta e desigual das cidades brasileiras.

Diversos intérpretes da sociologia brasileira mostraram que no nosso país o conceito de “público” não é exatamente fiel ao significado original, “que é do povo”. O Estado “público” brasileiro construiu-se historicamente tratando o bem de todos como o bem de alguns, mais poderosos. (FERREIRA, 2012, p.27).

O perfil deste mercado econômico da construção civil, moldou um padrão habitacional preocupante na conjuntura das cidades, com uma qualidade duvidosa, tanto do âmbito urbanístico quanto na qualidade das edificações. Com unidades habitacionais de tamanhos cada vez mais reduzidos, os conjuntos habitacionais implementam espaços comuns vendidos como uma oferta de maior qualidade de vida ao usuário, como academias, espaços gourmets, entre outros atrativos dando-lhes a sensação de ascensão social, mesmo com qualidades baixas e metragem quadrada insuficiente para suprir as necessidades das famílias. Essas unidades com tamanhos mínimos, com menos de 50m² por cerca de 100 mil reais, transmite a sensação de realização do sonho da casa própria com os padrões “dos ricos”, porém pagando valores altos por uma qualidade muito questionável e um padrão estético e arquitetônico extremamente carente de adaptações que adequem a implantação das habitações levando em considerações os fatores ambientais: topografia, insolação e ventilação

para garantir um maior conforto térmico, e também os fatores particulares de cada localidade, como a questão cultural, a paisagem, o entorno, entre outros elementos fundamentais que demandam ajustes, de acordo com cada local, o que na maioria dos casos não acontece, já que um mesmo projeto é repetido em diversas regiões, sucessivamente, como se fizessem parte de um mesmo contexto. (FERREIRA, 2015).

Nele, mostra-se que nos empreendimentos verticalizados, as construtoras optam por tipologias em “H” ou outras variações trazidas da habitação social da época do BNH, com a mesma pouca qualidade construtiva e arquitetônica, dando-lhes certo “glamour” de mercado, graças à utilização de cores permitidas pelos novos materiais de revestimento, ou ainda ao uso dos mesmos equipamentos que seduzem os empreendimentos de alto padrão: espaços gourmets, fitness centers e afins. Economizam-se preciosos metros quadrados em cada unidade, para em troca gastar uns trocados em um fogão ou algumas máquinas de ginástica; erguem-se muros com cercas elétricas, colocam-se guaritas, tudo para criar um sentimento de ascensão social que dinamize as vendas. (FERREIRA, 2015).

Diante disto, Ferreira (2012) afirma que a acelerada urbanização coloca em questão a qualidade da arquitetura, que tem sua importância cada vez menos considerada em obras promovidas pelo Estado, ou por empreendimentos privados voltados para população com menor renda, pois assumem como meta a produção de unidades habitacionais em larga escala, destacando relevância quantitativa em detrimento a qualitativa, com variedade mínima de tipologias, que não atendem às variadas composições das famílias brasileiras, muitas delas com mais de cinco moradores,

o que torna inviável, ou no mínimo difícil essa dinâmica do cotidiano dessas famílias, o que acaba restringindo a qualidade da arquitetura ao público com maior poder aquisitivo, mesmo que com projetos questionáveis em termos de funcionalidade, pois na maioria dos casos as unidades habitacionais não comportam a necessidade das famílias, necessitando alterações e ampliações, o que ressalta a ineficiência desta reprodução de “casinhas”, ilustradas nas imagens abaixo, coletadas durante o trabalho de campo no conjunto habitacional estudado neste trabalho, demonstrando as recorrentes modificações nas unidades habitacionais por não suprirem as demandas familiares particulares, como o caso das entrevistadas durante a pesquisa de campo, com mais de 7 interantes na família, vivendo sob um teto de 40m², que não comporta a demanda familiar.

Figura 69. Acervo da Autora.



Figura 70. Acervo da Autora.



Figura 71. Acervo da Autora.

Infelizmente essa normalização da ausência de qualidade de projeto e de análises de condicionantes básicas, faz com que essa reprodução massiva de projetos ineficazes e de uma má arquitetura se perpetue e passe a ser chamada solução habitacional, mas que não distingue lugares, climas e particularidades locais e culturais, e é mascarada como boa arquitetura, apesar da realidade se tratar da ausência da mesma. **“Parte-se do pressuposto, equivocadamente, que as boas soluções arquitetônicas e urbanísticas são obrigatoriamente mais caras, o que não é verdade”**. (FERREIRA, 2012, p.31).

A boa arquitetura tem caráter emancipatório e papel fundamental na promoção da qualidade de vida e desenvolvimento humano. Casas que não permitem

o convívio familiar, que não oferecem espaços para a reunião da família, brincadeiras e estudos das crianças, não criam condições de desenvolvimento pessoal, familiar e coletivo. (FERREIRA, 2012 p.30).

Ademais, o papel que o arquiteto desempenha em sua atuação profissional em construtoras se apresenta de forma bastante contraditória, isto se mostra claro quando estas construtoras alimentam o sonho da casa própria da classe média, a partir de uma arquitetura ruim, seduzindo os consumidores com panfletos que enfatizam o “status” social e romantiza a venda de apartamentos minúsculos por preços elevados em um espaço que não atende às demandas familiares. Isto posto, nota-se que a casa própria é, um dos maiores, senão o maior sonho de grande parte da população brasileira, pois ela é sinônimo de qualidade de vida, porém, quando conquistada, pode se tornar, muita das vezes um pesadelo, devido aos grandes problemas advindos da forma equivocada de implantação, com falta de infraestruturas e acesso a área urbanizada

Estes empreendimentos estimulam a expansão urbana para áreas distantes dos centros, devido ao baixo custo da terra, utilizando um modelo de produção em larga escala, sempre visando a lucratividade como fator primordial, produzindo o oposto de cidades sustentáveis em todo o território nacional. Este fator pode ser relacionado diretamente com a questão do acesso à terra, já que a terra urbanizada é retida e controlada pelas poderosas camadas dominantes, impulsionando a especulação imobiliária nos centros e induzindo a expansão urbana informal, devido a supervalorização das áreas, que

reflete diretamente no preço da unidade habitacional, este cenário é refletido tanto nos empreendimentos realizados por incorporadoras, e voltados para a população de baixa renda, ou promovidas pelo poder público, que não demonstram interesse ou intenção de arcar com o preço fundiário de terrenos com melhores localizações, em áreas que já possuam infraestruturas necessárias, pois, acaba sendo mais conveniente realizar a produção habitacional em áreas afastadas, por mais oneroso que seja arcar com o custo da construção de novas infraestruturas urbanas, o que é extremamente contraditório. Considerando que, no âmbito do PMCMV, o número reduzido de terras e o aumento do custo da mesma, relacionado aos recursos disponibilizados pelo programa, promoveu uma explosão no processo especulativo, fazendo com que, para cobrir o aumento exorbitante dos terrenos, resultou em beneficiar os proprietários fundiários em detrimento à população alvo da política habitacional. (FERREIRA, 2012).

O custo do terreno participa da composição dos preços de venda do imóvel e interfere nos resultados financeiros do agente promotor. O mercado tende a adquirir áreas mais baratas para a construção dos empreendimentos, sob o argumento de ser a única maneira de oferecer imóveis a preços acessíveis às faixas de menor renda e obter retorno financeiro adequado às expectativas. Porém, os terrenos mais baratos são justamente os mais distantes do centro, na periferia ou franjas urbanas, e sua utilização implica alto custo social, em função da necessidade de ampliação das redes de infraestrutura e serviços urbanos, e do aumento do custo de vida das famílias, em decorrência da dificuldade de acesso ao transporte coletivo e das grandes distâncias a se percorrer entre a moradia e locais de trabalho. (FERREIRA, 2012 p.64).

Neste contexto, evidenciando a produção habitacional de Cascavel, que apesar de se tratar de uma cidade interiorana apresenta além da produção habitacional ineficiente produzida pela gestão pública, um destaque por novos empreendimentos promovidos pelo setor privado, quando destinado a população de baixa renda, repetem os problemas destacados neste capítulo, um exemplo disso é um mega projeto com sua implantação já aprovada no município de Cascavel, o **Residencial Ecomarque, que prevê a construção de 11.440 apartamentos destinados à classe popular**. Com o objetivo estipulado em dez anos para finalização dos **124 prédios de 15 andares**, construídos com 50 metros de distância e ocupando apenas 3% da área total do terreno. O início deste grande plano habitacional, se dará a partir do fomento à industrialização da construção, com a criação de uma “fabrica de prédios”, com início de suas atividades previstas para 2023 e com investimento privado de mais de 180 milhões de reais, servirá como base para a construção deste conjunto habitacional, pois terá a capacidade de produzir em média cinco mil apartamentos por ano. (ECOPARQUE, 2022).

Edificações industrializadas e verticalizadas custam menos e são concluídas rapidamente, de forma que um prédio de 15 andares é erguido e coberto em apenas 30 dias e concluído 120 dias depois de iniciado. Cada “fábrica de prédios”, ao alcançar sua produtividade projetada, pode produzir ao mesmo tempo 20 edifícios de 15 andares, com 88 apartamentos, a cada 4 meses, ou seja, pode entregar cinco mil apartamentos por ano. (ECOPARQUE, 2022).

O Residencial Ecomarque poderá ser replicado no Brasil com a construção de 45 destas “fábricas de prédios” em vários estados, até 2028, e deve ser oferecido a todos

os empreendedores que estiverem dispostos a cumprir suas exigências ambientais, suas condicionantes e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). No Paraná, com duas fábricas, a meta é entregar 75 mil apartamentos em 10 anos (2023 a 2032). (ECOPARQUE, 2022).

Segundo as informações disponibilizadas no site no residencial, a proposta é oferecer apartamentos com um padrão de qualidade mais alto em comparação às habitações populares do país, propondo espaços amplos, disponibilidade de uma vasta área verde, com implantação de creches, escolas e cursos profissionalizantes, área comercial e de serviços, unidade de saúde, quadras esportivas, parques infantis, academia, e outros locais de lazer, tudo isso com os preços do programa Minha Casa Minha Vida. “Condomínio bonito, com habitações baratas. Um “milagre” possível”. (Ecomarque, 2022).

Apoiando-se em um discurso da conquista da tão sonhada casa própria, este mega projeto prevê sua **implantação em terras rurais**, para obter uma redução de custos totais com a compra de terrenos baratos e consequentemente, mantendo os padrões históricos de fracassos decorrentes da criação de conjuntos habitacionais em áreas afastadas da cidade.

Figura 72 - Projeto Residencial Ecomarque.



Fonte: Ecomarque, 2022.

Figura 73 - Projeto Residencial Ecomarque.



Fontes: Ecomarque, 2022.

Apesar deste padrão de construção que força a expansão urbana para locais retirados, esses empreendimentos habitacionais são promovidos tanto pelo Estado quanto por instituições privadas, porém, é papel do poder público assegurar o Direito à Moradia a população como um todo, já que esse direito é tão importante quanto garantir o acesso as infraestruturas urbanas como saneamento, energia elétrica, transporte público. Assim, cabe ao poder público intervir na regulamentação destes projetos habitacionais realizados por parte dos empreendedores e interferir no local em que serão implantados, não autorizando que mais obras sejam estabelecidas em locais inadequados, mas infelizmente este fator se mostra incoerente, já que o próprio poder público busca as mesmas áreas retiradas para realizar seus projetos de habitação social, apesar da presença de vazios urbanos que poderiam ser aproveitados, insistem em afastar e expandir cada vez mais as cidades.

A análise da produção atual do “segmento econômico” evidencia que, em grande parte dos empreendimentos habitacionais, não têm sido verificadas boas soluções na escala da inserção urbana. O espraiamento urbano, segregação

socioespacial, consolidação de grandes vazios urbanos, bairros monofuncionais, formação de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, caracterizam padrão de produção das cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social. (FERREIRA,2012. p.64).

Esse modelo equivocado e extremamente desigual, faz parte do cenário que enfatiza o principal dilema dos pensadores e planejadores urbanos: a produção de cidades mais justas e sustentáveis. Tal dilema inicia quando os padrões deste urbanismo problemático não são vistos pela sociedade com a gravidade problemática que representa, o que acaba dificultando que assimilem a necessidade de construirmos cidades mais justas. Infelizmente este modelo tão criticado por muitos pensadores da cidade é vendido de uma forma embelezada que gera grande procura e satisfação de moradores com o sonho da “conquista” da casa própria, apesar da arquitetura ruim e não funcional que reproduz. A disseminação dessa esperança de conquistar a casa própria a qualquer custo e qualquer tamanho faz com que: “Em efeito perverso, o fenômeno construtivo alimenta a especulação imobiliária e os preços explodem, o que dificulta o acesso mais generalizado à casa própria, apesar do dinamismo econômico”. (FERREIRA, 2012).

A grande questão para este problema, como apresenta Ferreira (2012) é como convencer que para produzir cidades sustentáveis é necessário conscientizar as

pessoas que condomínios fechados apenas aparentam ser mais seguros, mas causa mais insegurança e acabam com a dinâmica urbana, com enormes muros segmentando o tecido urbano e não demonstrando nenhuma interação com a rua, “esses mesmos muros eliminam a vitalidade das ruas e matam seu papel de espaço de convívio, transformando-as em corredores para os carros”. (FERREIRA). Que a exagerada ganância do mercado imobiliário afeta diretamente a urbanização das cidades por sua falta de consciência e preocupação com impactos. “O Brasil precisa, urgentemente, reinventar seu modelo urbano, em padrões que levem à democratização do acesso à cidade e à boa arquitetura”. (FERREIRA, 2012).

Partindo da conjuntura problemática do modelo urbano que vem se estabelecendo, Ferreira (2012) apresenta um questionamento importante, sobre o tipo de cidade que podemos almejar e a necessidade de se construir um novo cenário urbano, porém, o primeiro passo é garantir que a sociedade compreenda a necessidade de mudanças drásticas nas nossas cidades. De acordo com ele, para pensar em cidades justas, é preciso primeiramente tencionar a reflexão sobre as dinâmicas urbanas não segregadoras. A responsabilidade de construir cidades mais justas não deve ser exclusivamente do setor público, mas também deveria caber aos empreendedores pensar na qualidade urbana e não apenas em seu próprio benefício, e a população consumidora deste mercado deveria

exigir por empreendimentos habitacionais urbanisticamente mais sustentáveis, com uma arquitetura funcional e coerente. Já os arquitetos deveriam se envolver fortemente no seguimento de produção habitacional do país, e por fim, “deveriam partir de todos cobrança e fiscalização do poder público para exigir dele maior poder de regulamentação dos processos de ocupação do território”. (FERREIRA, 2012).

Apesar de ser complexo para definir um modelo ideal de cidade, ao mesmo tempo, o conceito de uma boa cidade faz parte de um senso comum, como uma intuição natural de um espaço harmonioso e agradável para se viver, começando pela rua, podendo ser utilizada como espaço de lazer e interação, e não somente como corredor de carros; bairros com diversos espaços públicos acessíveis e inclusivos, com uso misto do solo, por meio de habitações, comércio e serviços, para garantir um maior dinamismo e segurança, além disso, é necessário promover moradias para diferentes perfis socioeconômicos, sendo imprescindível a utilização de técnicas e materiais particulares de cada região, considerando as características específicas locais para apresentar uma solução arquitetônica coerente e pensada para determinado contexto, não repetindo um mesmo padrão de casinhas idênticas em áreas tão distintas, como vem sendo feito. Conjuntamente, deve-se priorizar a qualidade ambiental e preservação da natureza.

BONS EXEMPLOS: PROJETOS DE CONCURSOS

A partir do contexto apresentado foram selecionados alguns bons exemplos de provisão habitacional de qualidade, a partir de projetos realizados para concursos e projeto executado, onde as pessoas já tem suas redes sociais estabelecidas no local ou em áreas com infraestrutura e áreas centrais.

Jardim Novo Marilda

Ficha técnica:

LOCAL: Zona Sul de São Paulo, Grajaú;

CONCURSO: 6º Prêmio Pré-Fabricados para Estudantes

ANO: 2011

ÁREA TOTAL: 112.100M²

Nº DOMICÍLIOS: 1.032 Unidades

ALUNOS: Guilherme Bravin, Livia Baldini, Maria Fernanda Basile, Marcelo Venzon

ORIENTADOR: Arq. Mario Figueroa.

USO: Residencial



Figuras 74 e 75 - Localização do Projeto.
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.



áreas de informalidade destacadas para análise de implantação do projeto

núcleos com potencial para implantações do projeto

Figuras 76 e 77- Planta de Situação e Modelo 3D do Projeto.
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.

Desenvolvido em uma área na Zona Sul de São Paulo, onde já existem habitações formais e informais, o projeto tem como objetivo a requalificação da área, sem necessidade de realocação dos moradores que residentes em uma ocupação irregular às margens do córrego para outras áreas distantes do local onde passaram grande parte da vida. Fazendo com que a identidade do local seja mantida juntamente com a dinâmica já estabelecida e vivenciada pelos usuários. Dentro deste contexto, procuraram manter uma relação com o córrego e com a quadra de esportes



Figuras 78 Vista Longitudinal da Implantação do Projeto
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.

já existentes e bastante utilizados no cotidiano dos moradores com a finalidade de manter as características do local.

Sua proposta de implantação não convencional permitiu a formação de praças internas entre os blocos, criando uma unidade de vizinhança, além disso, a forma dos blocos cria uma dinâmica, fugindo da monotonia padrão de muitos conjuntos habitacionais, a partir do uso de cores e volumetria pensada em diferentes alturas, contribuindo para a paisagem local. (ArchDaily, 2011).

Tipologia 01



Figura 79 - Tipologias de Habitações.
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.

Tipologia 02



Figura 80 - Tipologias de Habitações.
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.

Figura 81 - Vista Superior da Implantação do Projeto



Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

As unidades habitacionais possuem tipologias variadas e possuem sacadas e passarelas nos blocos, como parte da proposta de gerar coletividade por meio da visibilidade e do uso dos espaços comuns criando uma relação de pertencimento com o espaço, as imagens mostram duas das três tipologias propostas no projeto. (ConcursosdeProjeto, 2011).



Figura 82 - Modelo 3D de Implantação do Projeto
Fontes: Projetos de Concursos, 2011.

Cordeiro 1 - Renova SP

Ficha técnica:

LOCAL: Zona Sul de São Paulo, Grajaú;

CONCURSO: 6º Prêmio Pré-Fabricados para Estudantes

ANO: 2011

ÁREA TOTAL: 112.100M²

Nº DOMICÍLIOS: 1.032 Unidades

ALUNOS: Guilherme Bravin, Lívia Baldini, Maria Fernanda Basile, Marcelo Venzon

ORIENTADOR: Arq. Mario Figueroa.

USO: Residencial

Com enfoque na integração social e na regeneração ambiental, a proposta, abarca a reconfiguração do espaço público através de intervenções para a criação de espaços respeitando as características particulares da área, como as áreas verdes existentes, topografia, o ciclo da água e outros aspectos para a criação de planos em escalas reduzidas, como soluções locais para a mobilidade, para favorecer a locomoção a pé e em bicicleta e a criação de novos espaços e dinâmicas locais que valorizam o pedestre através de ruas mais habitadas e de espaços públicos integrados. Ponto apresentado como um dos principais para a estruturação da renovação local a partir de soluções urbanas e habitacionais. (CONCURSO DE PROJETO, 2011).

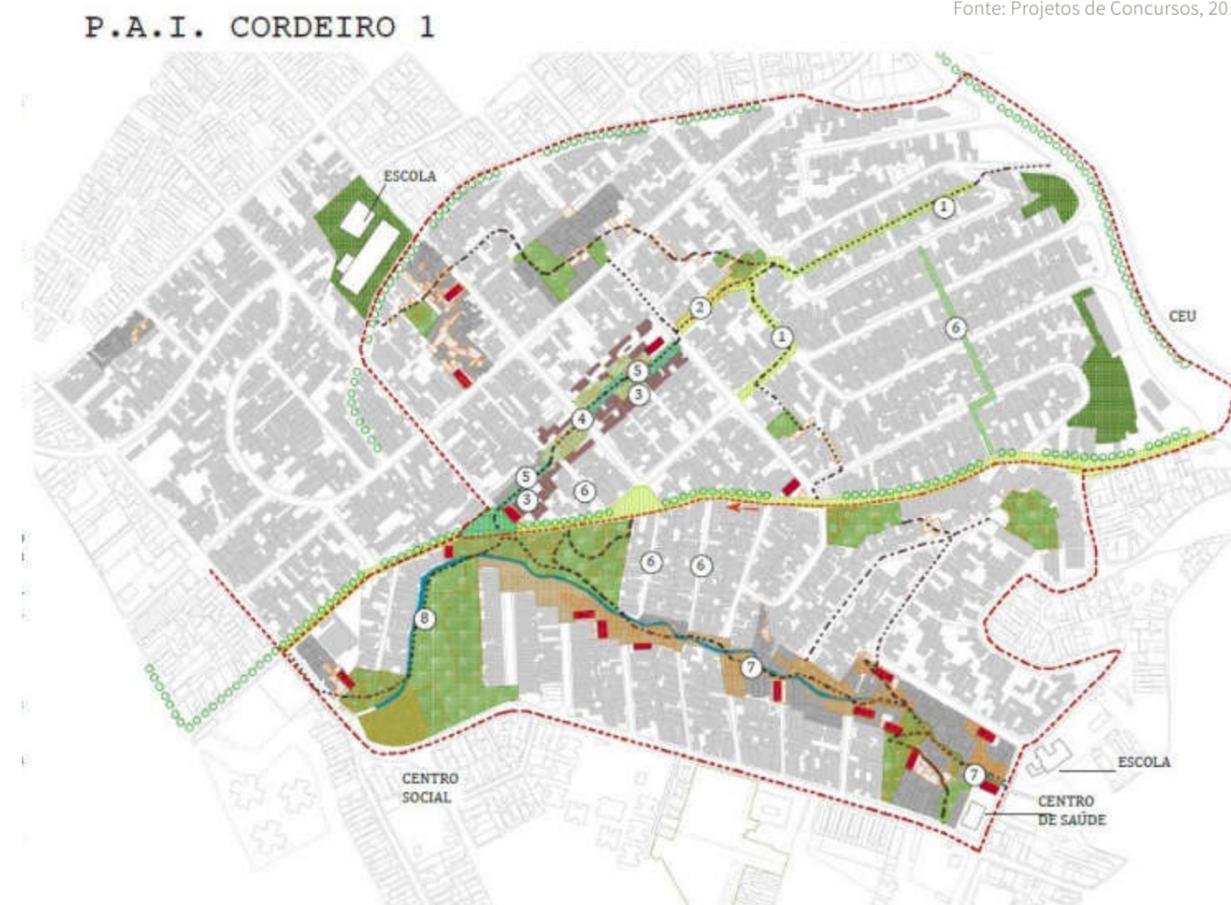
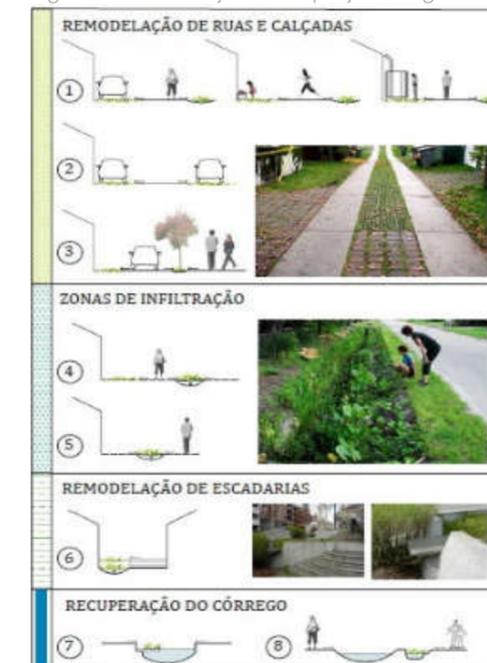


Figura 83 - Implantação do Cordeiro I.
Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

De acordo com os autores do projeto, a proposta também aborda a remodelação das ruas, calçadas e escadarias para se tornarem locais de convivência e socialização, bem como propostas de recuperação ambiental com destaque pela sustentabilidade, com sistemas de captação e filtragem da água da chuva em diversas áreas através do uso de plantas.

Figura 84 - Intervenções de captação de água.



Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

Neste aspecto, o parque linear se mescla com o tecido existente e parte do princípio da preservação das áreas de cursos de água e nascentes como zonas de amortecimento do volume de água da chuva para recuperação da qualidade das águas. (CONCURSO DE PROJETO, 2011).

Figuras 85 (esquerda) e 86 (direita) - Corte Transversal - Ruas Drenantes e Parque Linear.



Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

A junção das propostas do projeto cria uma espécie de “bairro parque”, onde a moradia se mescla com o novo tecido, interagindo com a paisagem existente também, os blocos de habitações possuem combinações variadas de alturas, tipologias e número de unidades, criando uma dinâmica interessante na paisagem entrando em equilíbrio com as alturas de edificações existentes. (CONCURSO DE PROJETO, 2011).



Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

Figura 87 - Parque Linear e Edificações Residenciais.
Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

Quanto às habitações os autores do projeto, foi pensado em conformidade com as características do local, levando em consideração os aspectos climáticos como ventilação, insolação, entre outros fatores e se pensar para garantir um conforto ambiental de qualidade. A solução habitacional da proposta foi a verticalização das moradias para possibilitar o assentamento de um maior número de moradores na mesma região, sem necessidade de deslocamentos para outras localidades. As construções dos

blocos foram pensadas para se mesclarem ao entorno, sendo inseridas em diferentes pontos do bairro de forma espalhada, interagindo com o meio já consolidado.

A alternativa utilizada para tal verticalização foi a reutilização de contêiner de forma modular, reforçando uma solução mais ecológica, econômica e flexível. O projeto apresenta três tipologias de edifícios com diferentes alturas, sendo que cada edifício possui mais de um modelo de distribuição de ambientes, totalizando 7 variações de plantas baixas.



Figura 88 - Modelo 3D de Bloco de Apartamentos.
Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

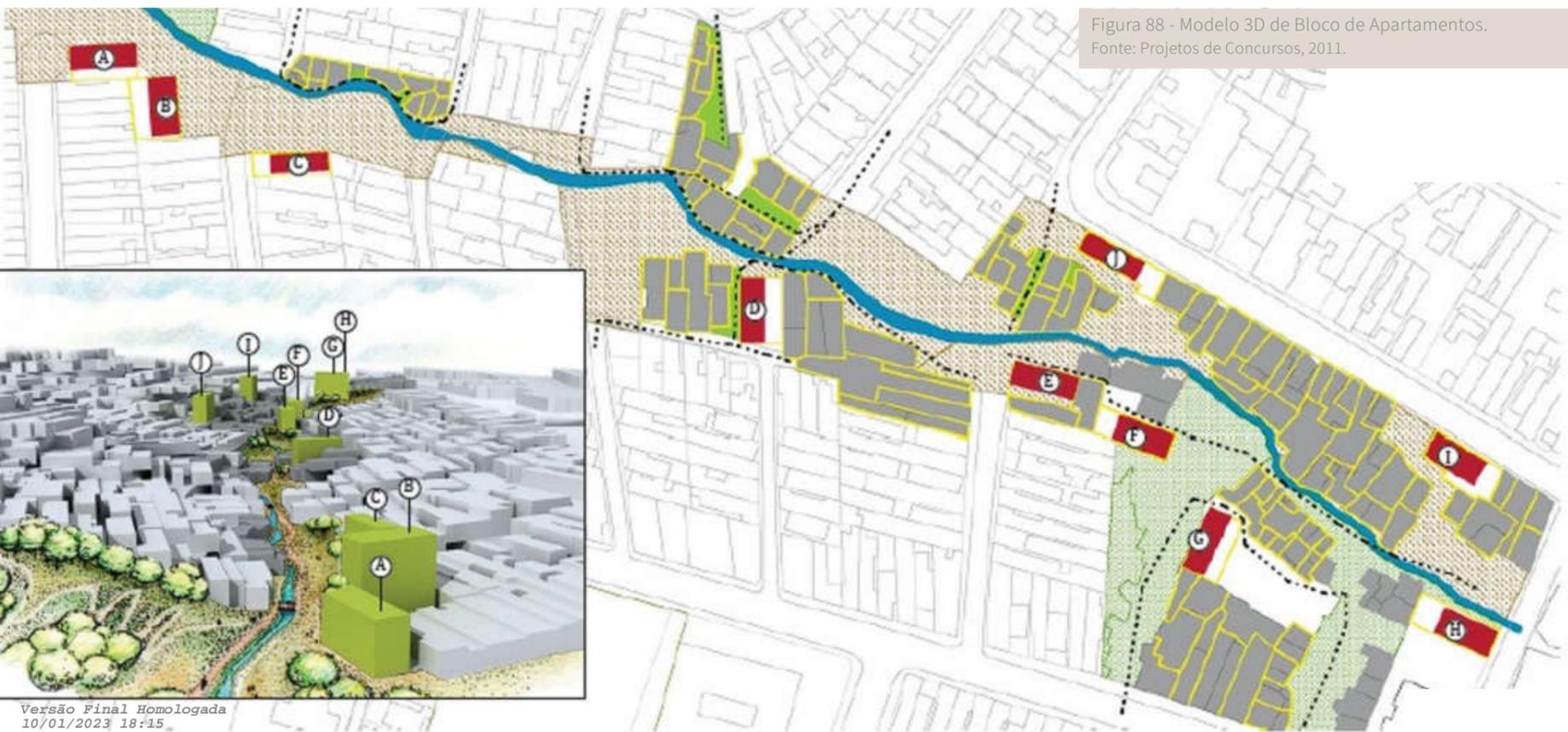


Figura 89 - Planta de Localização e Indicações dos Blocos de Apartamentos
Fonte: Projetos de Concursos, 2011.

BONS EXEMPLOS: PROJETO EXECUTADO

Residencial Jardim Edith

Ficha técnica:

LOCAL: Zona Sul de São Paulo.

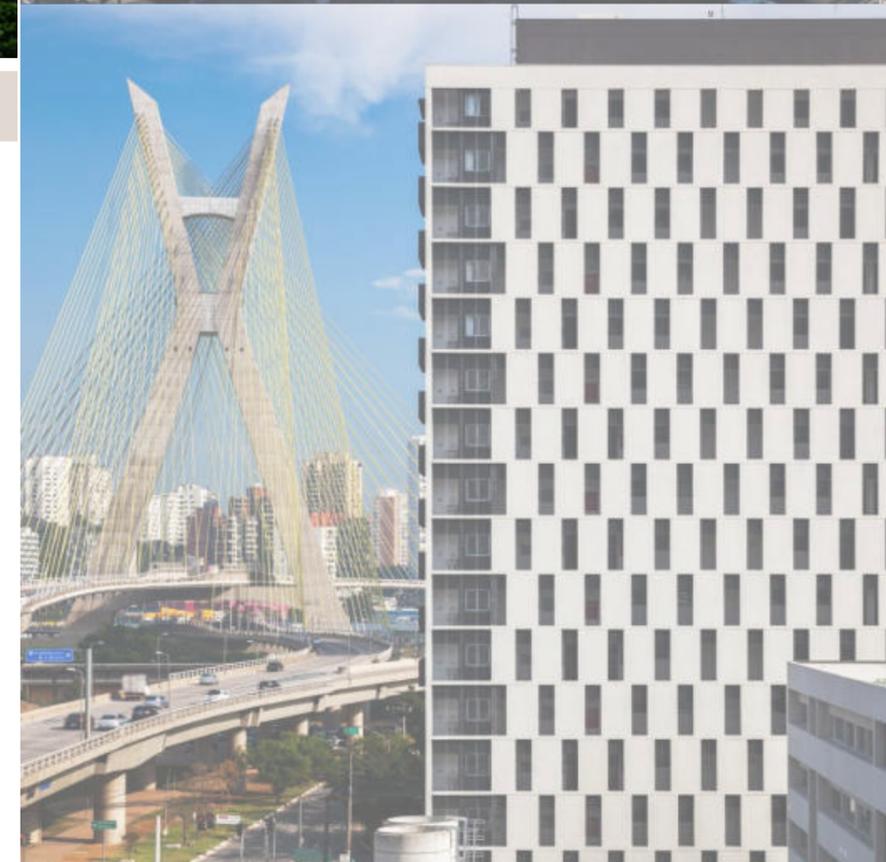
ESCRITÓRIO: Escritórios de Arquitetura: H+F Arquitetos & MMBB Arquitetos

CLIENTE: Prefeitura Municipal de São Paulo - Secretaria Municipal da Habitação (Sehab/Habi) e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)

ANO: 2010

ÁREA TOTAL: 25.714 m²

UNIDADES HABITACIONAIS: 252 unidades de 50m².



Figuras 90 e 91 - Conjunto Habitacional Jardim Edith.
Foto: Nelson Kon; ArchDaily, 2019.

Localizado em uma zona nobre da cidade de São Paulo, o residencial compõe também uma parcela do que se tornou um dos cartões-postais da cidade, a Ponte Estaiada Octávio Frias de Oliveira, em um terreno onde antes era ocupado pela antiga favela Jardim Edith.

De acordo com Monika Olczyk (2015) o residencial se apresenta com destaque quanto habitação de interesse social a partir das soluções arquitetônicas e urbanísticas presentes neste projeto, que segundo a autora, tais soluções podem servir como direcionamento para outros projetos de habitação popular considerando as escalas tratadas no jardim Edith, desde a implantação até os detalhes arquitetônicos que são dificilmente vistas em propostas neste segmento.

O residencial se deu a partir da verticalização do projeto em três torres de 17 andares cada e das duas lâminas com dois blocos horizontais de 04 andares, foi possível implantar três equipamentos públicos: uma Unidade Básica de Saúde com 1300 m², um restaurante-escola com 850 m² e uma creche com 1400 m², todos incluídos na mesma área do empreendimento, articulando seus diferentes usos.

Além disso, os espaços no interior das quadras residenciais são semipúblicos e adaptados para a utilização dos moradores. Partindo deste conceito de integração do residencial com o meio externo, fator ignorado na maioria dos projetos de interesse social, neste caso os andares das habitações foram destinados para o uso público, possibilitando diferentes usos, como o comercial, pois possuem pé direito maior e fachadas transparentes. O conjunto não contém qualquer tipo de barreira física que o separe da rua, a divisão entre a área exclusiva dos moradores, ou seja, o bloco habitacional em si, é demarcado apenas pela diferenciação visual, visto que os equipamentos implantados no conjunto e a disponibilização de serviços são de uso público, permitindo o acesso a pessoas de fora. (OLCZYK, 2015).

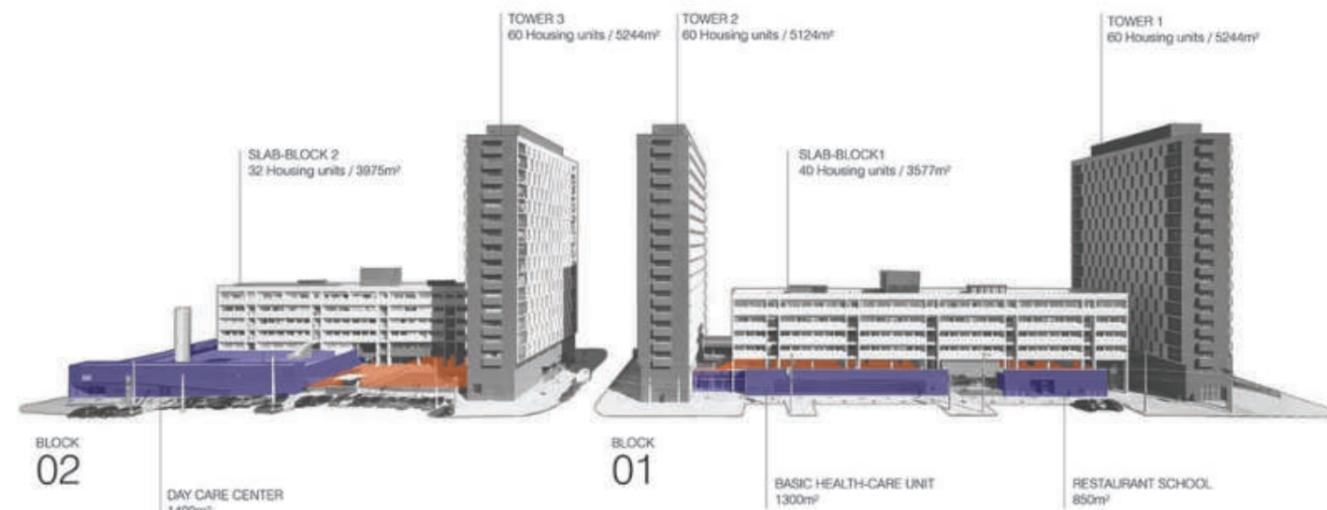
Cida Barros em seu texto para o portal Galeria da Arquitetura, ressalta o fato de que os grandes recuos das edificações

permitem passeios largos, que por serem de uso comum acabam sendo de responsabilidade do Poder Público, sendo esse o responsável pela manutenção da qualidade urbana local. O uso público das áreas térreas fazem com que os edifícios se abram para a cidade naturalmente.

A calçada é viva, cheia de gente sempre, estabelecendo uma espécie de controle social dessas áreas, com mais segurança e tudo aquilo que qualquer cartilha de urbanismo recomenda. (Milton Braga).

Milton Braga, Arquiteto e um dos idealizadores do projeto afirma que o Jardim Edith é um ensaio que insere a habitação social no meio das áreas ricas e de uso misto que São Paulo possui. Segundo ele, a ideia era que a cidade não percebesse aquele projeto como uma Exceção, mas sim como parte do panorama urbano. ainda afirma que o projeto foi pensado de modo que as áreas de uso comum fossem utilizadas como Áreas de Convívio e não só como Áreas de Circulação.

Monika Olczyk (2015) Evidencia que a forma como se implantaram as áreas privativas e de uso público demonstra a qualidade arquitetônica do conjunto, a partir de sua inserção no meio urbano, com suas áreas visíveis e permeáveis, evitando o uso de barreiras que limitem esta fluidez.



Figuras 92 - Blocos do Conjunto Habitacional Jardim Edith. Versão Final Homologada 10/01/2023 chb 2015, 2019.

Figura 93 - Conjunto Habitacional Jardim Edith.



Figura 94 - Conjunto Habitacional Jardim Edith.



Foto: Nelson Kon; ArchDaily, 2019.

Figura 95 - Conjunto Habitacional Jardim Edith.

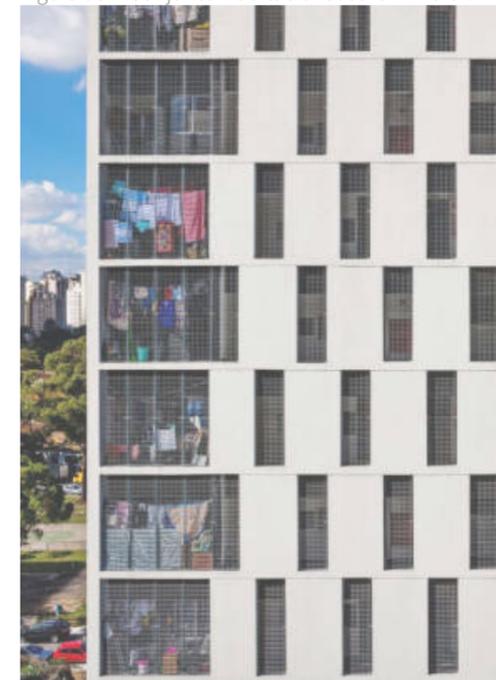


Figura 96 - Conjunto Habitacional Jardim Edith.



Foto: Nelson Kon; ArchDaily, 2019.

O projeto conta com cinco tipologias de unidades habitacionais, com soluções mais simples, mais complexas e outras com proporções diferenciadas. As habitações possuem tamanhos mais adequados, bem distribuídos e com melhores soluções no que se refere à ventilação e iluminação, garantindo um maior conforto aos moradores. (Olczyk 2015).

Os bons exemplos apresentados buscam ressaltar a possibilidade de realização de projetos efetivos em busca da construção de cidades menos desiguais e segregadoras, garantindo o direito à cidade aos cidadãos e rompendo com o padrão habitacional que afasta os indivíduos das áreas urbanizadas.



Figura 97 e 98 - Unidades Habitacionais do Conjunto Habitacional Jardim Edith. Foto: Nelson Kon; ArchDaily, 2019.

Figura 99 - Ilustração Unidade Habitacional do Conj. Jardim Edith. Fonte: MMBB Arquitetos; H + F Arquitetos, 2013. Org. Olczyk, (2015).



REFERÊNCIAS

ADAMES, Letícia. Elo Loteamento de Interesse Social. Orientadora: Lissandra Gil. 2020. 96 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Paranaense, Cascavel, 2019.

ALSTON, Philip. Promoção e Proteção de todos os direitos humanos, civis, políticos, econômicos, sociais e culturais, incluindo o direito ao desenvolvimento. Relatório do Relator Especial de execuções extrajudiciais, sumárias ou arbitrárias ao Conselho de Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas, 2008.

ANDRADE, Gabriel Vieira Marx. Políticas habitacionais brasileiras: uma avaliação do programa minha casa minha vida em suas duas edições. Projeto de Graduação. Universidade Federal do Rio de Janeiro URFJ. Rio de Janeiro, 2012.

Archdaily Brasil. Seis bons exemplos de Habitação de Interesse Social no Brasil. 2020. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/950109/seis-bons-exemplos-de-habitacao-de-interesse-social-no-brasil. Acesso em: 26 out. 2022.

BALBIM, Renato. Le Monde Diplomatique Brasil. Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela. 2020. Disponível em: https://diplomatique.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela/. Acesso em: 03 dez. 2022.

BARATTO, Romullo. Programa Minha Casa Minha Vida pode ficar sem recursos e parar a partir de junho. 2019. ArchDaily Brasil. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/915825/programa-minha-casa-minha-vida-pode-ficar-sem-recursos-e-parar-a-partir-de-junho. Acesso em: 15 mar. 2022.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. Análise social, p. 711-732, 1994.

BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. arq. urb. [S. l.], n. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81. Acesso em: 12 dez. 2022.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel; MARICATO, E. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força do trabalho. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

BRUGNAGO, Naira Vicensi; DE ALMEIDA ALVES, André Augusto. Preencher os vazios: sociedade e estrutura fundiária na constituição do espaço urbano de Cascavel-da” Encruzilhada” à década de 1960. Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 24, n. 43, p. 36-55, 2017.

COHAPAR - Companhia de Habitação do Paraná. Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná. 2012. Disponível em: https://www.cohapar.pr.gov.br/sites/cohapar/arquivos_restritos/files/documento/2019-11/pehis_2015_2016_completo.pdf. Acesso em: 10 jan. 2022.

COHAPAR. PEHIS - Plano Estadual de Habitação de Interesse Social. Disponível em:https://www.cohapar.pr.gov.br/sites/cohapar/arquivos_restritos/files/documento/2020-09/pesquisa_2019_resultados.pdf. Acesso em: 06 mar. 2022.

COHAPAR. SISPEHIS - Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná. Disponível em: https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/listaFormMunicipio.php. Acesso em: 06 mar. 2022.

COHAVEL - Companhia Municipal de Habitação de Cascavel. A Cohavel. Disponível em: http://cohavel.com.br/a-cohavel. Acesso em: 05 mar. 2022.

COHAVEL - Companhia Municipal de Habitação de Cascavel. Programa Minha Casa Minha Vida. 2020. Disponível em: http://www.cohavel.com.br/regularizacao-fundiaria/programa-minha-casa-minha-vida. Acesso em: 09 out. 2022

CONCURSOS DE PROJETO. Resultado - Concurso Renova SP - Grupo 4 - Cordeiro 1 - 1o Lugar. 2011. Disponível em: https://concursosdeprojeto.org/2011/09/01/concurso-renova-sp-%E2%80%93-grupo-4-%E2%80%93-cordeiro-1-%E2%80%93-1%C2%BA-lugar/. Acesso em: 06 mar. 2022.

CONCURSOS DE PROJETO. Resultado - Concurso Renova SP. 2011. Disponível em: https://concursosdeprojeto.org/2011/08/30/resultado-concurso-renova-sp/. Acesso em: 06 mar. 2022.

CONCURSOS DE PROJETO.ORG (São Paulo). Concurso Renova SP. 2011. Disponível em: https://concursosdeprojeto.org/2011/08/30/resultado-concurso-renova-sp/. Acesso em: 06 mar. 2022.

DA ROCHA BOTEGA, Leonardo. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. Espaço Plural, v. 8, n. 17, p. 65-72, 2007.

DE ARAÚJO, Rosalina Corrêa; DOS SANTOS, Daiane Mendes. AS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS NO BRASIL E A VEDAÇÃO DE RETROCESSO NO DIREITO DE MORADIA. Anais do Seminário Internacional em Direitos Humanos e Sociedade, v. 3, 2021.

DE SOUZA CORDOVIL, Fabíola Castelo; SOARES, Karen Alessandra Solek. ST 7 DIREITO À CIDADE: UM ESTUDO DE CASO DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DO MINHA CASA, MINHA VIDA EM CASCAVEL-PR. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

DIAS, Caio Smolarek; FEIBER, Fúlvio Natércio; MUKAI, Hitomi; DIAS, Solange Irene Smoralek. Cascavel: um espaço no tempo. A história do planejamento urbano. Cascavel: Sintagma Editores, 2005.

DIAS, Solange Irene Smolarek. MASTERPLAN TÉORICO-CONCEITUAL: CONTORNO NORTE/OESTE NA CIDADE DE CASCAVEL/PR. Revista Thêma et Scientia, v. 11, n. 2E, 2021.

DIAS, Solange Irene Smolarek; BEDIN, Millena Fernanda; DE FIGUEIREDO, Maria Paula Fontana. URBANISMO SOCIAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS CIDADES, A PARTIR DE CONJUNTO HABITACIONAL DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Revista Thêma et Scientia, v. 11, n. 2E, p. 114-141, 2021.

Dila Reis. Universidade Federal da Bahia. Cronologia do Pensamento Urbanístico: criado o banco nacional da habitação (bnh). Criado o

Banco Nacional da Habitação (BNH). Disponível em: Criado o Banco Nacional da Habitação (BNH). Acesso em: 12 fev. 2022.

DUTRA, Walkiria Zambrzycki. Entre a produção habitacional estatal e as moradias precárias: uma análise da popularização da casa própria no Brasil. Configurações. Revista Ciências Sociais, n. 10, p. 151-164, 2012.

ENCONTRO CIENTÍFICO CULTURAL INTERINSTITUCIONAL, 19., 2021, Cascavel. APROXIMAÇÕES TEÓRICAS: REFLEXÕES SOBRE URBANISMO SOCIAL EM ÁREA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM CASCAVEL/PR. Cascavel: Fag, 2021. 24 p. Disponível em: https://www2.fag.edu.br/coopex/

inscricao/arquivos/ecci_2021/24-09-2021--12-40-07.pdf?asdf. Acesso em: 19 nov. 2022.

FAULHABER, Lucas. Jogo imobiliário carioca. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)–Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2016.

FERREIRA, João Sette Whitaker (Ed.). Produzir casas ou construir cidades? desafios para um novo Brasil urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. LABHAB, 2012.

FERREIRA, João Sette Whitaker. ST 7 MINHA CASA, MINHA VIDA: NOTAS SOBRE A RESPONSABILIDADE COLETIVA DE UM DESASTRE URBANO. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

FRACALOSSI., Igor. Clássicos da Arquitetura: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho) / Affonso Eduardo Reidy. 2011. ArchDaily Brasil. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy. Acesso em: 15 mar. 2022.

GIL, Lissandra Guimarães. A construção de Cascavel – PR: da formação do pouso às ressonâncias das propostas urbanísticas de Jaime Lerner até 1989. Maringá: Universidade Estadual de Maringá – UEM, 2015.

GIL, Lissandra Guimarães; CORDOVIL, Fabíola Castelo de Souza. O Planejamento Urbano em Cascavel - PR: A formação e as influências urbanísticas para consolidação da Avenida Brasil;. 2018. XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Disponível em: http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2018/09/17_80825.pdf. Acesso em: 20 mar. 2022.

Gt Habitação e Cidades (IPPUR/UFRJ). Casa Verde e Amarela: pontos críticos do novo programa habitacional do Governo Federal. 2020. Disponível em: https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/casa-verde-e-amarela-pontos-criticos-do-novo-programa-habitacional-do-governo-federal/. Acesso em: 06 dez. 2022.

HELM, Joanna. 6º Prêmio Pré-Fabricados para Estudantes - 2º Lugar - Conjunto Habitacional Jardim Novo Marilda / Guilherme Bravin, Livia Baldini, Maria Fernanda Basile, Marcelo Venzon. 2011. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/01-14438/6o-

premio-pre-fabricados-para-estudantes-2-graus-lugar-conjunto-habitacional-jardim-novo-marilda-guilherme-bravin-livia-baldini-maria-fernanda-basile-marcelo-venzon. Acesso em: 07 mar. 2022.

KOPPER, Moisés. “Minha Casa, Minha Vida”: experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. Horizontes Antropológicos, v. 22, p. 185-215, 2016.

LÍCIA DO PRADO VALADARES. Banco Nacional da Habitação (BNH). Disponível em: http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/banco-nacional-da-habitacao-bnh. Acesso em: 12 fev. 2022.

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata; FERREIRA, Fernanda dos Santos. A ESPECULAÇÃO ECONÔMICA E AS CRISES: O COMPORTAMENTO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE CASCAVEL/PR PÓS LANÇAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA DO GOVERNO FEDERAL1.

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata; MAYER, Micheli. A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CASCAVEL/PR: UMA ANÁLISE ENTRE 2004 E 2014. Revista Thêma et Scientia, v. 6, n. 1, 2016.

MAGALHÃES, Alexandre. A “lógica da intervenção” e a questão da circulação: as remoções de favelas como forma de gerir o espaço urbano no Rio de Janeiro dos Jogos Olímpicos. Tempo social, v. 31, p. 221-242, 2019.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane Michelina Dalbosco. PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA-UMA ANÁLISE SOBRE A IMPORTÂNCIA DO DEBATE NAS ESFERAS PÚBLICAS PARA A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO. Revista de Direito da Cidade, v. 13, p. 1855-1887, 2022.

MARIANO, Maicon. DINÂMICAS NA CONSTITUIÇÃO DO ESPAÇO URBANO: DA REDE DE CONVIVÊNCIA AO SENTIDO DOS VIVERES FAMILIARES EM CASCAVEL. 2010. X Encontro Estadual de História. Disponível em: http://www.eeh2010.anpuh-rs.org.br/resources/anais/9/1279589145_ARQUIVO_Dinamicasnaconstituicaodoespacourbano1.pdf. Acesso em: 18 ago. 2022.

MARIANO, Maicon. OCUPAÇÃO E DESIGUALDADES NO ESPAÇO URBANO EM CASCAVEL. 2010. Disponível em: https://www.historia.uff.br/estadoepoder/6snepc/GT9/GT9-MAICON.pdf. Acesso em: 14

ago. 2022.

MARICATO, Ermínia. Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro a crise econômica.Petrópolis: Vozes. Acesso em: 12 dez. 2022, 1987. MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Editora Vozes Limitada, 2017.

MARQUES, Eduardo. Políticas habitacionais no Brasil. 2020. Disponível em: https://pp.nexojournal.com.br/linha-do-tempo/2020/Pol%C3%ADticas-habitacionais-no-Brasil. Acesso em: 27 fev. 2022.

Ministério do Desenvolvimento Regional. O Programa Casa Verde e Amarela. Disponível em: https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela. Acesso em: 18 ago. 2022.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antônio Tolrino de Rezende. A questão habitacional no Brasil. Mercator (Fortaleza), v. 16, 2017.

NOGUEIRA, Caroline Scheffer et al. O papel das zonas especiais de interesse social no processo de estruturação do planejamento urbano de cascavel. 2013.

O PARANÁ (Paraná). Déficit habitacional do Paraná passa de meio milhão de casas. 2020. Disponível em: https://oparana.com.br/noticia/deficit-habitacional-do-parana-passa-de-meio-milhao-de-casas/. Acesso em: 05 mar. 2022.

OLCZYK, Monika. Problemática e metodologia projetual da habitação de interesse social: análise do conjunto residencial Jardim Edith. 2015.

OLDONI, Sirlei Maria; SARTORETTO, Angélica França. A ARQUITETURA SENSORIAL E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: UM ESTUDO DO CONJUNTO RIVIERA EM CASCAVEL (PR). Revista Thêma et Scientia, v. 11, n. 2E, p. 353-384, 2021.

OLIVEIRA, Liza Santos et al. RELAÇÕES ENTRE FRAGILIDADE AMBIENTAL E VULNERABILIDADE SOCIAL NAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL-ZEIS BOM JARDIM, PICI E POÇO DA DRAGA-FORTALEZA, CE. REDE-Revista Eletrônica do PRODEMA, v. 15, n. 2, p. 101-110, 2022.

PEREIRA, Jefferson Félix et al. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL: impactos na indústria da construção civil no início do século XXI.

2021.

PIAIA, Vander. A ocupação do Oeste Paranaense e a formação de Cascavel: as singularidades de uma cidade comum. Doutorado em História-Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2004.

Prefeitura Municipal de Cascavel. Diagnóstico: Plano Municipal de Habitação. 2010. Disponível em: http://www.cascavel.pr.gov.br/arquivos/26092012_diagnostico_do_setor_habitacional_em_cascavel.pdf. Acesso em: 14 set. 2022.

PORANGABA, Alessandro Tenório. A habitação para a população de baixa renda no Brasil: termos e conceitos difundidos pela Política Nacional de Habitação. revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 22, 2020.

Relatoria Especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia Adequada. O que é direito à moradia? Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt. Acesso em: 09 fev. 2022.

RESIDENCIAL ECOPARQUE. Residencial Ecoparque: o projeto inovador que muda o conceito de habitação popular no Brasil. O projeto inovador que muda o conceito de habitação popular no Brasil. Disponível em: <https://ecoparque.com.br/>. Acesso em: 06 mar. 2022.

RIPPEL, Ricardo; OLIVEIRA, Marcilio; FONTANA, Maria Paula. O Planejamento urbano num polo regional: Caso do Município de Cascavel-PR. X Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional, 2019.

RUBIN, Graziela Rossatto et al. Análise dos programas habitacionais em Santa Maria: O caso do conjunto habitacional Tancredo Neves. 2013.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. Ciência e Natura, v. 36, n. 2, p. 201-2013, 2014.

SANTOS, Bruna Caroline Probst. Ferramenta Projetual de Apoio à Readequação do Espaço Habitado em Conjuntos Habitacionais Populares Horizontais a partir da Coordenação Modular: Caso do Jardim Almada / Foz do Iguaçu, Pr. 2016. 206 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Foz do Iguaçu, 2016.

SCHNEIDER, Raquel Aline; RIPPEL, Ricardo. EVIDÊNCIAS SOBRE OS MOVIMENTOS PENDULARES NO MUNICÍPIO DE CASCAVEL-PARANÁ. Anais, p. 1-21, 2017.

SILVA, Marlon Lima da; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. Cadernos Metrópole, v. 17, p. 401-417, 2015.

SOARES, Karen Alessandra Solek. Produção da irregularidade urbana: gestão, agentes, processos e práticas espaciais no território de Cascavel/PR. 2016. Tese de Doutorado. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Estadual de Maringá, UEM, Maringá.

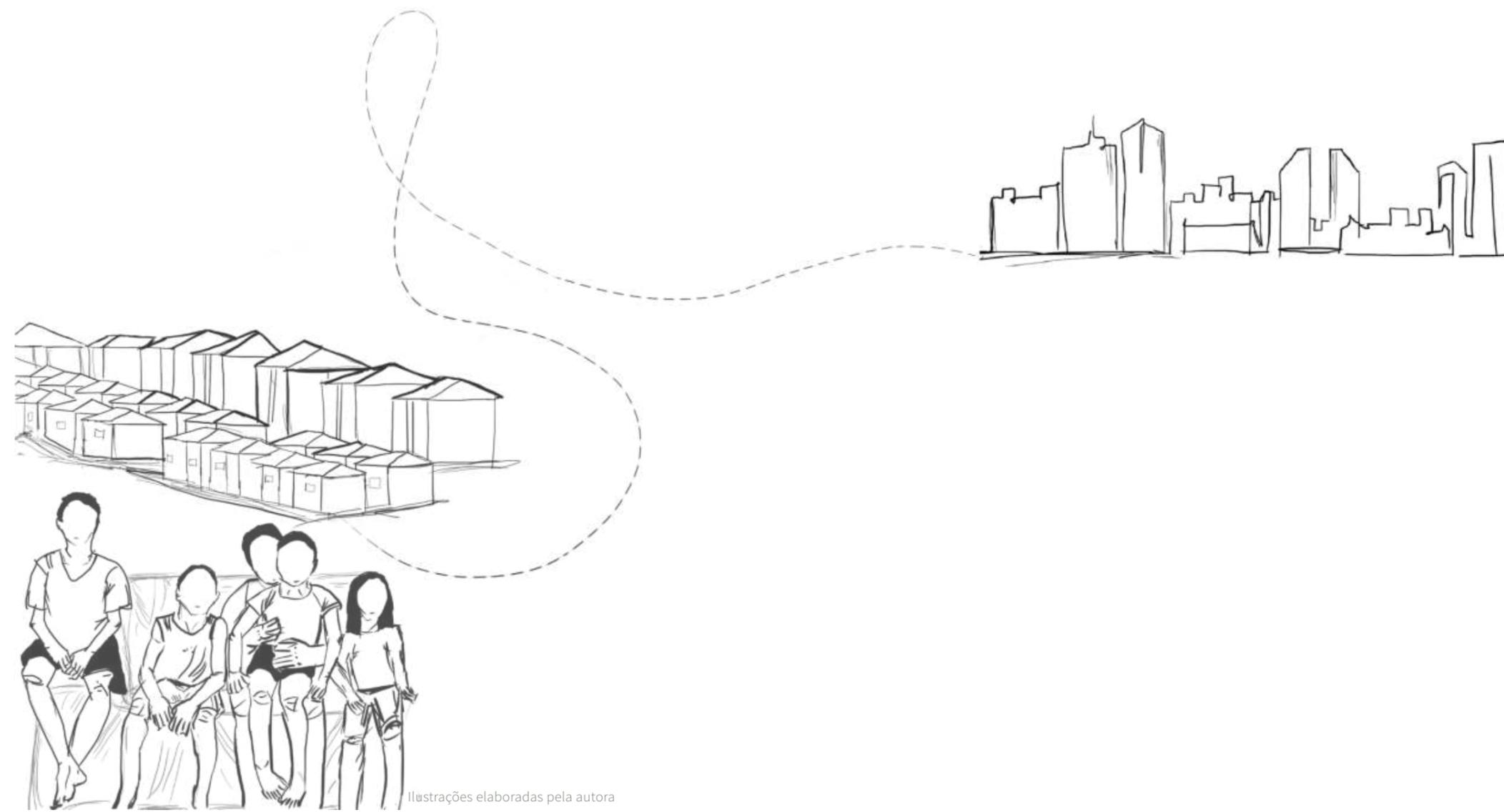
SOARES, Karen Alessandra Solek; DE SOUZA CORDOVIL, Fabíola Castelo; PAVIANI, Marilda Thomé. A urbanização de um assentamento precário: o caso do loteamento Melissa em Cascavel (PR). Revista Territorialidades, v. 1, n. 1, p. 111-124, 2020.

SOARES, Karen; CORDOVIL, Fabíola. A Fronteira de Expansão do Capital como Condicionante para a Produção da Irregularidade Urbana: Análise Multiescalar da Atuação da Companhia de Habitação de Cascavel, Paraná, Brasil. GOT: Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n. 18, p. 153, 2019.

SPINK, Mary Jane Paris et al. O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. Psicologia: ciência e profissão, v. 40, 2020.

VADA, Pedro. Conjunto Habitacional do Jardim Edite / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos. 2019. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects. Acesso em: 08 dez. 2022.

WHITAKER, João Sette. A difícil questão da habitação - parte 2. 2013. Disponível em: <https://cidadesparaquem.org/blog/2013/5/8/a-dificil-questo-da-habitaop-parte-2>. Acesso em: 23 jul. 2022.



Ilustrações elaboradas pela autora