



Londrina PR, de 02 a 05 de Julho de 2019.

**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Direito à Cidade – Intervenções Urbanísticas

TEMPLATE – TRABALHO COMPLETO – Apresentação Comunicação Oral

Carolina de Paula Menarim ¹

Déficit habitacional em Cianorte-PR – caminhos para solução

Resumo: Com a finalidade de contribuir para a redução do déficit habitacional em Cianorte, diagnosticaram-se as necessidades habitacionais e a demanda futura de moradias, em um cenário de 10 anos. Os dados foram levantados por meio de pesquisas na Prefeitura Municipal e no *site* do IBGE. Para o cálculo do déficit adotou-se a metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP) adequando-a à realidade. A partir do diagnóstico, foram selecionadas áreas no território urbano, destinando-as como ZEHIS, para construção de habitação de interesse social (HIS), com a importância em mesclar as faixas de renda nessas áreas.

Palavras-chave: HIS (Habitação de Interesse Social); ZEHIS (Zona Especial para Habitação de Interesse Social); Déficit habitacional.

Abstract: With the purpose of contributing to the reduction of Cianorte's housing deficit, it was diagnosed, in a perspective of 10 years, the housing needs and future demand for the city. The data survey was carried out by researchers in the city hall and in IBGE's web site. To calculate the deficit it was used a methodology developed by the Foundation João Pinheiro (FJP), adjusting it to Cianorte city reality. With the diagnosis analysis, the ZEHIS areas could be selected in the urban area, always trying to mix the income brackets to improve social diversity in those areas.

Keywords: Social housing; Special area for social housing; Housing deficit.

¹ Arquiteta e Urbanista, Aluno especial de Mestrado pela UEL e Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela UEL, carolmenarim@gmail.com



1. INTRODUÇÃO

Com o objetivo de direcionar a ocupação de áreas para habitações de interesse social (HIS) na cidade de Cianorte-PR, observou-se a necessidade de um diagnóstico do setor habitacional, já que a cidade não o possui. Com base em pesquisas na Prefeitura Municipal e nos dados IBGE, foi possível reconhecer as necessidades habitacionais e realizar a projeção de demanda futura de domicílios em uma perspectiva de 10 anos, para, assim, selecionar áreas para ZEHIS (Zona Especial de Habitação de Interesse Social). A partir disso, é possível reduzir o déficit habitacional do município, além de direcionar a produção de HIS, garantindo a população o direito à cidade e à moradia.

2. OS PROBLEMAS HABITACIONAIS

A rápida urbanização do Brasil no século XX foi uma das grandes questões sociais do país. Esse crescimento desenfreado da população, resultante da industrialização, juntamente com as condições de subdesenvolvimento e desajustes históricos e estruturais da nossa sociedade, agravou ainda mais os problemas ambientais e a desigualdade socioespacial.

Geralmente as áreas destinadas à HIS são aquelas que não despertam interesse do mercado. São áreas de difícil acesso, sem serviços básicos e distantes das áreas centrais da cidade. Essa condição impulsiona as famílias, que não possuem renda suficiente para adquirirem imóveis melhor localizados, a viverem em áreas de risco, sem infraestrutura e em habitações insalubres.

A fim de incluir a população de baixa renda no tecido da cidade e fornecer serviços básicos para uma melhor qualidade de vida, os Planos Diretores e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade são elementos necessários para todos os municípios, assim como as políticas habitacionais e os movimentos populares, que contribuem e apoiam as políticas de suporte criadas.

2.1 O direito à moradia

O artigo 25º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) estabelece que todas as pessoas têm o direito de possuir um padrão de vida que permite o bem-estar de si e de sua família, e isso inclui a habitação. Como Medeiros (2016) expõe:



Londrina PR, de 02 a 05 de Julho de 2019.

O direito à moradia consiste na posse exclusiva e, com duração razoável, de um espaço onde se tenha proteção contra as intempéries e, com resguardo da intimidade, as condições para a práticas dos atos elementares da vida: alimentação, repouso, higiene, reprodução, comunhão (apud NOLASCO, s.d., p.2)

A moradia não se constitui apenas em um lugar para dormir, ela se torna referência para a pessoa e para a família; é onde os moradores investem tempo e dinheiro para tornar aquele espaço, a sua casa. Essa habitação não se resume unicamente em uma estrutura material, é complementada pelo contexto da sua localidade, determinando a relação dos moradores com a vizinhança. O conjunto de fatores que resultam na moradia digna, e conseqüentemente, no direito à cidade e à cidadania, abrangem as redes de infraestrutura básica, o acesso às instalações sanitárias adequadas e as condições mínimas de conforto e de habitualidade. Desta forma, a qualidade da moradia se define pelo conjunto das condições presentes, e não apenas por um fator ou outro.

2. DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

2.1 Contexto da cidade de Cianorte-PR

O município de Cianorte, fundado em 26 de julho de 1953 pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná, localiza-se na mesorregião noroeste do estado do Paraná e possui cerca de 78.553 habitantes (IBGE, 2016). A cidade foi projetada a partir dos padrões utilizados pelos colonizadores da Companhia e possui a 2ª maior floresta urbana do país, o Cinturão Verde, área de proteção integral com 453 hectares de Mata Atlântica.

Até a década de 70, a cultura cafeeira dava suporte à economia da cidade. Em 1975, uma forte geada atingiu a região, dizimou os pés de café, resultando na mudança da política econômica da cidade. Para evitar o desemprego, Cianorte começou a investir na área da confecção, com compras de maquinários, construção de fábricas e especialização de mão de obra. Em pouco tempo, a cidade passou ser vista no cenário nacional e hoje é conhecida como “Capital do Vestuário”.



Figura 1 – Localização de Cianorte.



Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu.

2.2 Déficit habitacional em Cianorte-PR

Para a realização do cálculo das necessidades habitacionais, tem-se como referência a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP), apresentada na publicação "Déficit Habitacional no Brasil 2007", com devidas adequações às características locais. A metodologia trabalha com dois conceitos distintos: o déficit habitacional (déficit quantitativo) e a inadequação de moradia (déficit qualitativo).

O déficit habitacional indica a necessidade de novas moradias, o qual é dividido em "déficit por reposição de estoque" e "déficit por incremento de estoque". O primeiro engloba as moradias que não têm condições de serem habitadas, devido à precariedade das construções ou ao desgaste da estrutura física. O segundo inclui os casos de coabitação forçada, alta porcentagem do salário destinada ao aluguel, pessoas que vivem em lugares com grande densidade e moradias em lugares com fins não residenciais (BRASIL, 2009, p.16). A inadequação de moradias está relacionada à qualidade de vida dos moradores, o que envolve as habitações com carência de infraestrutura e com problemas de natureza fundiária, necessitando de algum tipo de reforma. Este segmento não está relacionado ao dimensionamento do estoque de habitação, mas sim às especificidades internas. Para fins deste trabalho, só serão contabilizados os valores da área urbana.

2.2.1 Totais de domicílios

Os dados do IBGE mostram que o município de Cianorte teve um aumento de 36,11% seu número total de domicílios durante o período 2000-2010. Desse aumento,



97,26% está situado na área urbana. A tabela 1 expõe a evolução dos tipos de domicílios nos anos 1991, 2000 e 2010. A partir de análises de mapas disponibilizada no Sinopse-IBGE, é possível ver onde há concentração de cada aspecto dentro do perímetro urbano.

Tabela 1 – Domicílios particulares e coletivos no ano 1991, 2000 e 2010.

| DOMICÍLIOS PARTICULARES E COLETIVOS URBANOS | | 1991 | 2000 | 2010 |
|---|------------------------------|--------|--------|--------|
| População Residente | | 37.850 | 49.644 | 62.282 |
| Domicílios Particulares e Coletivos | | 10.893 | 15.444 | 21.821 |
| Domicílios Particulares Permanentes | Total | 10.873 | 15.430 | 21.797 |
| | Ocupados | 9.892 | 14.454 | 20.085 |
| | Não Ocupados | 981 | 976 | 1.712 |
| | Não Ocupados - uso ocasional | 21 | 79 | 211 |
| | Não Ocupados - fechados | 10 | 3 | 0 |
| | Não Ocupados - vagos | 950 | 894 | 1.501 |
| Domicílios Coletivos | | 20 | 14 | 24 |
| Domicílios particulares improvisados ocupados | | - | - | 12 |
| Média de moradores por domicílio ocupado | | 3,82 | 3,43 | 3,1 |
| Densidade demográfica (hab/ha) | | - | 70,93 | 86,45 |

Fonte: Sidra – IBGE.

A partir desses mapas, nota-se que a maioria das pessoas residem nas extremidades do perímetro urbano, juntamente com os conjuntos habitacionais e zonas de baixa renda, porém a maior densidade demográfica ocorre nas áreas centrais. Assim, pode-se entender que os edifícios verticais estão situados na área central e que, nas periferias, há predominância de edifícios horizontais. Quanto aos domicílios vagos e não ocupados, observa-se essa concentração principalmente na área central e na região noroeste, que está em processo de intensificação de ocupação.

2.2.2 Déficit por reposição de estoque

Segundo pesquisas realizadas na Prefeitura de Cianorte, não há registro de habitações em **áreas de risco**, em **áreas de preservação permanente** ou com **alto grau de depreciação**. Porém, segundo os dados do IBGE, há, na área urbana, cerca de 83 **domicílios rústicos**, aqueles que não têm paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, implicando desconforto e risco de contaminação por doenças causadas pela insalubridade.



2.2.3 Déficit por incremento de estoque

O déficit por incremento de estoque, que é referente à necessidade de novas moradias devido à falta de condições favoráveis, abrange os **domicílios improvisados**, caracterizados pelos locais e imóveis sem fins residenciais, os **domicílios alugados com adensamento excessivo**, os **domicílios cedidos pelo empregador** e as **famílias residentes em cômodos**. A partir dos dados do IBGE, os domicílios presentes na área urbana dessas categorias são 12, 0², 144 e 42, respectivamente.

A **coabitação familiar**, que se caracteriza pela soma das famílias conviventes com outra família em um mesmo domicílio, também está incluída no déficit por incremento de estoque, porém merece maior atenção devido ao alto número. Só foi possível obter dados das coabitações familiares, por meio do censo IBGE de 2000. Nesse ano, a cidade apresentava 723 famílias conviventes, totalizando 4.234 pessoas. A maior parte desse número se encontrava na área urbana, com 656 domicílios. Pelo fato dos dados serem do ano de 2000, foi calculado o valor para o ano de 2010 por meio da proporção³, chegando ao resultado de 869 domicílios com coabitação familiar na área urbana.

Tabela 2 – Domicílios com coabitação familiar em 2000.

| SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO | | UMA FAMÍLIA | | MAIS DE UMA FAMÍLIA | | TOTAL |
|-----------------------|------------|-------------|-------|---------------------|------|--------|
| | | Número | % | Número | % | Número |
| TOTAL | Domicílios | 15.789 | 95,57 | 723 | 4,38 | 16.521 |
| | Moradores | 52.934 | 92,59 | 4.234 | 7,4 | 57.168 |
| URBANO | Domicílios | 13.770 | 83,35 | 656 | 3,97 | 14.426 |
| | Moradores | 45.598 | 79,76 | 3.813 | 6,67 | 49.441 |
| RURAL | Domicílios | 2.027 | 13,36 | 68 | 0,41 | 2.095 |
| | Moradores | 7.336 | 12,83 | 421 | 0,74 | 7.757 |

Fonte: Sidra – IBGE.

O **ônus excessivo com aluguel**, assim como a coabitação familiar também merece uma atenção maior. Ele é referente às famílias de baixa renda, que dependem de 30% ou mais da sua renda para pagamento de aluguel. Pela ausência de dados sobre quantas famílias estão nesta situação, considerou-se ônus excessivo com aluguel os domicílios com até 1 salário mínimo, já que, para essas famílias, qualquer gasto seria inviável. A partir da tabela 3, a sede do município apresenta 312 famílias nessa situação na área urbana.

² Para fins de cálculo, desconsiderou-se o valor dos domicílios alugados com adensamento excessivo para não ter contagem dupla em relação aos domicílios alugados por classe de rendimento nominal.

³ Para o cálculo de proporção, foi considerado 32,4% de taxa de crescimento de domicílios na área urbana, no período 2000-2010.

**Tabela 3** – Domicílios alugados por classe de rendimento nominal em 2010.

| CLASSES DE RENDIMENTO NOMINAL DOMICILIAR | 2010 | | | | | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| | TOTAL | | URBANO | | RURAL | |
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Até 1 salário mínimo | 327 | 4,73 | 312 | 4,51 | 15 | 0,22 |
| De 1 a 2 salários mínimos | 1.192 | 17,24 | 1.141 | 16,50 | 51 | 0,74 |
| De 2 a 3 salários mínimos | 1.405 | 20,32 | 1.359 | 19,66 | 46 | 0,66 |
| De 3 a 5 salários mínimos | 2.056 | 29,74 | 1.996 | 28,87 | 60 | 0,87 |
| mais de 5 salários mínimos | 1.850 | 26,76 | 1.829 | 26,46 | 21 | 0,30 |
| Sem rendimento | 83 | 1,20 | 78 | 1,13 | 5 | 0,07 |
| Total | 6.913 | 100 | 6.715 | 97,13 | 198 | 2,86 |

Fonte: Sidra – IBGE.

2.2.4 Projeção da demanda futura

Com o intuito de diagnosticar a demanda de novos domicílios da sede urbana de Cianorte em um horizonte de 10 anos, calculou-se a estimativa de crescimento da população, que juntamente com a média de moradores por domicílio, verificada em 2010, chega-se ao resultado almejado.

Para a projeção do crescimento populacional, adotou-se um cenário conservador⁴, no qual Cianorte continuará a crescer nos próximos 10 anos, 26,27% da sua população na sede urbana, ou 2,62% anualmente até 2028. Neste contexto, em 2028 a sede urbana atingirá 94.130 habitantes.

Pelo fato de em 2012 ter sido feito o último cadastramento para o empreendimento de habitação de interesse social, toma-se esse ano como base para a projeção de demanda futura, já que, a partir dele, não houve nenhum projeto para suprir a demanda (exceto um empreendimento de 562 domicílios, divididos em casas e apartamentos, que será realizado, mas que ainda não houve cadastro). Ao considerar que a média de moradores por domicílio urbanos indicada pelo IBGE em 2010 é de 3,1, tem-se o seguinte cálculo: *População de 2028 (94.130) – População de 2013 (64.045) / 3,1 = 10.228 novos domicílios*. Este valor, somado ao número total de domicílios já existentes, resulta 30.365 habitações totais em 2028.

⁴ Segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP), para o cálculo da projeção da demanda, existem dois cenários que podem ser adotados, o conservador e o otimista. O primeiro prevê que a população continuará a crescer a mesma taxa apresentada anualmente nos últimos 10 anos, já o segundo vê sua população crescer com taxas duas vezes maiores do que verificada na década anterior.

**Tabela 4** – Projeção da população urbana e demanda futura de novos domicílios até 2028.

| ANO | TOTAL DA POPULAÇÃO URBANA ESTIMADA | DEMANDA DE NOVOS DOMICÍLIOS |
|------|------------------------------------|-----------------------------|
| 2010 | 59.298 | - |
| 2013 | 64.045 | 524 |
| 2018 | 72.818 | 3.354 |
| 2019 | 74.712 | 3.965 |
| 2028 | 94.130 | 10.228 |

Obs: os valores foram calculados a partir de 2013, devido ao cadastramento realizado para a execução de um empreendimento em 2012, considera-se que a demanda foi suprida até tal ano. Para encontrar o valor de novos domicílios, foi considerada a média de moradores por domicílio de 3,1 (valor da sede urbana em 2010)

Fonte: do autor, com base nos dados do IBGE.

O valor de **10.228 novos domicílios para o ano de 2028** inclui todas as faixas de renda. Para entender como esse número é distribuído, foi considerada a mesma porcentagem da população por rendimento nominal mensal⁵ em 2010, para a população que irá crescer entre o ano de 2013 a 2018 (demanda atual) e 2019 a 2028 (demanda futura), como é mostrado nas tabelas 5 e 6. A partir do número de crescimento de pessoas e a média de moradores por domicílio na sede urbana (3,1), chegou-se ao número de novos domicílios. Foram consideradas as pessoas com até 10 salários mínimos, já que essa faixa de renda é abrangida tanto pela habitação de interesse social (HIS) como a de mercado popular (HMP), que são fornecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Como indicado nas tabelas a seguir, obteve-se o número de **2.122** domicílios para a **demanda atual até 10 salários mínimos**, e **4.768** para a **demanda futura na mesma faixa de renda**, que totalizam 76,11% dos domicílios totais.

Tabela 5 – População a crescer e demanda de novos domicílios no período 2013-2018, a partir da porcentagem da população por renda nominal em 2010.

| RENDIMENTO NOMINAL | % DA POP. EM 2010 (1) | POP. A CRESCER DE 2013 - 2018 (2) | Nº DE NOVOS DOMICÍLIOS – 2018 (3) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Até 1 salário mínimo | 22,38 | 1.862 | 601 |
| de 1 a 3 salários mínimos | 43,13 | 3.783 | 1.221 |
| de 3 a 10 salários mínimos | 10,6 | 930 | 300 |
| TOTAL - de 0 a 10 S.M | 76,11 | 6.575 | 2.122 |

(1) A porcentagem apresentada em 2010 foi considerada para o ano de 2018. (2) Para este valor foi feita a diferença da estimativa da população de 2013 e de 2018, resultando em um crescimento de 8.773 habitantes. (3) para o valor dos novos domicílios foi dividido o número da população a crescer pela média de moradores por domicílio que é 3,1.

Fonte: do autor, com base nos dados do Sidra – IBGE 2010.

⁵ Rendimento nominal mensal é o rendimento mensal no mês de referência, que abrangem pessoas de 10 anos ou mais.



Tabela 6 – População a crescer e demanda de novos domicílios no período 2019-2028, a partir da porcentagem da população por renda nominal em 2010.

| RENDIMENTO NOMINAL | % DA POP. EM 2010 (3) | POP. A CRESCER DE 2019 - 2028 (4) | Nº DE NOVOS DOMICÍLIOS – 2028 (3) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Até 1 salário mínimo | 22,38 | 4.346 | 1.402 |
| de 1 a 3 salários mínimos | 43,13 | 8.375 | 2.702 |
| de 3 a 10 salários mínimos | 10,6 | 2.058 | 664 |
| TOTAL - de 0 a 10 S.M | 76,11 | 14.779 | 4.768 |

(1) A porcentagem apresentada em 2010 foi considerada para o ano de 2028. (2) Para este valor foi feita a diferença da estimativa da população de 2019 e de 2028, resultando em um crescimento de 19.418 habitantes. (3) para o valor dos novos domicílios foi dividido o número da população a crescer pela média de moradores por domicílio que é 3,1.

Fonte: do autor, com base nos dados do Sidra – IBGE 2010.

2.3 Síntese da necessidade habitacional em Cianorte-PR

A malha urbana de Cianorte, como visto nos estudos levantados pelo Plano Diretor, cresce ordenadamente evitando problemas graves em relação à moradia. Isto é refletido nos dados do **déficit qualitativo**, que não mostram grandes números nos itens relacionados à infraestrutura urbana e aos serviços básicos como abastecimento de água, coleta de lixo, energia elétrica e inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva. Este bom desempenho também é retratado nos serviços de drenagem e de pavimentação. O único serviço que apresenta um número bastante significativo é o de esgotamento sanitário com 8.912 domicílios, porém já existem projeto e programas para suprir esse déficit.

No **déficit quantitativo**, os itens com maior destaque são os de ônus excessivo por aluguel e coabitação familiar por apresentarem grandes números, 312 e 869 respectivamente. Os domicílios rústicos, improvisados e famílias residentes em cômodos, apesar de seus valores serem relativamente baixos, merecem atenção, pois essas moradias não conseguem suprir a necessidade dos moradores, podendo prejudicar sua saúde devido à insalubridade.

No último empreendimento de habitação de interesse social realizado na cidade de Cianorte, no conjunto residencial Aquiles Comar, houve 2.000 famílias inscritas na fila para receber o benefício. Apenas 484 delas foram atendidas, o que significa que 1.516 famílias ainda estão na fila de espera. É preciso citar que há previsão para realização de um novo empreendimento⁶ de 450 casas e 112 apartamentos, destinada às famílias de até 2 ½ de salário mínimo. Considera-se que as 562 (450+112) famílias das 1.516 remanescentes receberiam esse benefício, porém 954 delas ainda não seriam atendidas.

⁶ Informação fornecida pelo CRAS (Centro de Referência em Assistência Social).



Considerou-se, para fins deste trabalho, que o **déficit quantitativo** até o ano de 2012 (exceto os valores da demanda futura) estão inseridos no valor das 2.000 famílias inscritas para o empreendimento em 2012.

Déficit habitacional nas faixas entre 0 a 10 salários mínimos: *954 (déficit quantitativo ainda não atendido) + 2.122 (demanda entre 2013 – 2018) + 4.768 (demanda entre 2019 – 2028) = 7.844 (déficit habitacional de 0 a 10 salários mínimos no período de 2013 – 2028).*

Déficit habitacional total: *954 (déficit quantitativo ainda não atendido) + 10.288 (projeção da demanda futura) = 11.242 novos domicílios.*

Tabela 7 – Quadro geral de necessidades habitacionais na sede urbana de Cianorte.

| | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|--|--|-------|---|
| QUANTITATIVO | Reposição de Estoque | Domicílios rústicos* | | 83 | | |
| | | Domicílios em área de risco | | 0 | | |
| | | Domicílios em área de preservação permanente | | - | | |
| | | Depreciação dos domicílios | | - | | |
| | Subtotal | | 83 | | | |
| | Incremento e Estoque | Domicílios improvisados | | 12 | | |
| | | Coabitação familiar* | | 869 | | |
| | | Famílias residente em cômodos | | 42 | | |
| | | Ônus excessivo com aluguel | | 312 | | |
| | | Domicílios alugados com adensamento excessivo* | | 0 | | |
| Domicílios cedido pelo empregador | | 144 | | | | |
| Projeção demanda futura (conservador) – de 0 a 10 s.m (2) – de 2013 a 2028 | | 6.890 | | | | |
| Subtotal | | 8.269 | | | | |
| TOTAL | | | | 8.352 | | |
| QUALITATIVO | Inadequação de Domicílios | Domicílios próprios com densidade excessiva de moradores por dormitório* | | 211 | | |
| | | Carência de serviço de infraestrutura urbana | Rede geral pública de abast. de água - dom. urbano | | 158 | |
| | | | Rede geral pública de coleta de esgoto - dom. urbano | | 8.192 | |
| | | | Coleta de lixo - domicílios urbanos | | 44 | |
| | | | Domicílios por existência de energ. elétrica - dom. urb. | | 4 | |
| | | | Drenagem | Rede (metros de rede de galeria) | | - |
| | | | | Pontos de alagamento - intervenção prioritária | | - |
| | | Pavimentação (m ²) | | - | | |
| | | Inadequação fundiária urbana (em regularização) | | - | | |
| | | Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva | | 1 | | |
| Estado regular de conservação dos domicílios urbanos | | - | | | | |
| Cobertura inadequada - domicílios urbanos | | - | | | | |

A tabela é referente aos valores relacionados a sede urbana no município (1) Para fins deste cálculo, não foram consideradas a existência de 1.501 domicílios vagos (2) Foi considerado os domicílios de 0 a 10 salário mínimos por ser a faixa de renda abrangida pelo PMCMV com HIS e HMP (*) Nestes itens foram aplicados proporções para identificar os valores no ano de 2010 ou apenas na sede urbana.

Fonte: do autor, com base nos dados já apresentados.



3. ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – ZEHIS

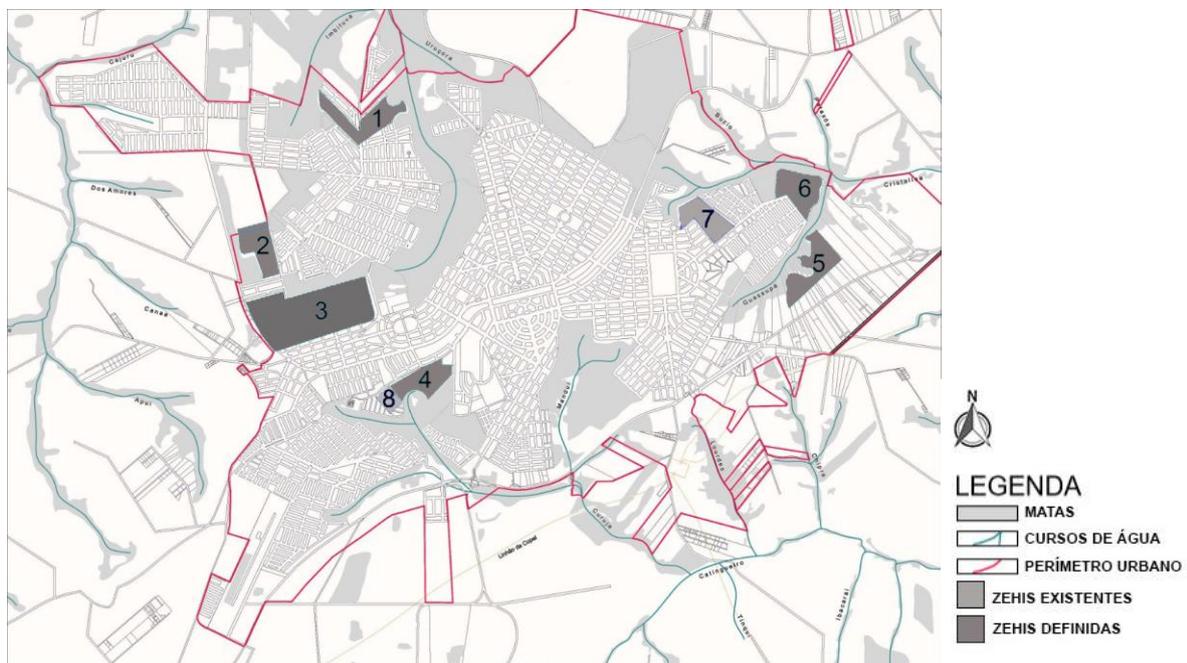
Para demarcar as zonas de ZEHIS, foi considerado o valor de 7.844 domicílios de demanda futura até o ano de 2028. Este valor abrange as faixas de renda de 0 a 10 salários mínimos, que estão inclusas no PMCMV com o HIS (de 0 a 3 salários mínimos) e HMP (3 a 10 salários mínimos).

Considerando o tamanho mínimo do terreno, 125m², chega-se no valor de 980.500m² de área útil total para comportar todos os domicílios. Essa área será distribuída em ZEHIS nos vazios urbanos, a partir da realidade atual e da expansão futura da cidade.

3.1 Áreas demarcadas para ZEHIS em Cianorte-PR

Tendo em vista os dados apresentados de demanda futura, foram escolhidos seis vazios urbanos para delimitar como ZEHIS. Duas das áreas representadas serão destinadas aos futuros empreendimentos de habitação, já citados, que estão indicados na figura 2.

Figura 2 – Localização das ZEHIS escolhidas e existentes.



Fonte: Prefeitura Municipal de Cianorte, Plano Diretor – 2018, modificado pelo autor.

Os vazios escolhidos totalizam 1.223.830m² de área total⁷, para cada um deles foram analisados pontos positivos e negativos, com base em mapas de infraestrutura

⁷ Área útil mais 35% destinados a equipamentos públicos e de infraestrutura urbana.



urbana fornecidos pela Prefeitura Municipal de Cianorte, como apresentado a seguir:

- **Área 1** – Está localizada em um vazio próximo a um bairro em consolidação (Residencial Atlântico), com zoneamento residencial, e possui 208.000m², podendo comportar aproximadamente 1.000 domicílios. Na questão de infraestrutura urbana, ele é atendido apenas pelo equipamento de saúde e não contempla o aspecto de educação e de esporte. Seu entorno é bem abastecido com rede de água, coleta de lixo e energia elétrica.

- **Área 2** – Este vazio também está ao lado do bairro em consolidação (Residencial Atlântico), com zoneamento residencial e 270.900m² de área total. Assim como a área 1, o terreno não possui abrangência nos equipamentos de educação, por sua vez, na saúde, a área é abrangida parcialmente. Seu entorno não atende coleta de esgoto e equipamentos de esporte e lazer.

- **Área 3** – Esta área com zoneamento ZIN3, destinada a indústrias não poluitivas, é muito bem localizada em relação ao centro principal. A proposta do Plano Diretor em elaboração é permitir o uso residencial no terreno. Ele é um dos mais próximos ao centro da cidade e é atendido, quase que totalmente, pelos equipamentos de educação, saúde, esporte e lazer, e seu entorno é bem estruturado com redes de energia, esgoto, água e coleta de lixo. Além disso, com área total de 790.000m², ele está próximo a uma via comercial e possui um entorno consolidado.

- **Área 4** – A área está bem inserida na malha urbana e próxima ao centro. Ela e seu entorno são bem atendidas pelos serviços de coleta de lixo, drenagem, saúde e educação de Ensino Médio, Fundamental I e II, tendo em falta o Ensino Infantil, coleta de esgoto e rede de energia. O local apresenta 193.200m² de área total.

- **Área 5** – A área 5 está inserida em uma zona industrial e é próxima a PR-323. Ela e seu entorno são atendidas pelos serviços de saúde, rede de energia e coleta de esgoto. Apesar de hoje a área estar distante do centro principal, o Plano Diretor, em elaboração, prevê a permissão de uso residencial na região, devido à expansão e à futura demanda de emprego na área.

- **Área 6** – O terreno da área 6 está situado às margens do perímetro urbano em um zoneamento residencial e ao lado de um bairro consolidado. Seu entorno é atendido pelos equipamentos de saúde e rede de energia, porém falta em educação. Sua área total é de 226.000m².

- **Áreas 7 e 8** – Ambas as áreas estão destinadas para um futuro empreendimento que será realizado pela prefeitura. Na área 7 serão construídas 450 casas e na 8 serão 112 apartamentos, todos destinados às famílias de até 2 ½ salários mínimos.



3.2 Diretrizes para futuros empreendimentos

A partir do estudo realizado, referente ao diagnóstico do setor habitacional e à seleção de possíveis áreas para construção de novas moradias, é possível traçar diretrizes de projeto que possam trazer melhorias para o empreendimento.

No caso de Cianorte, por exemplo, a área que possui mais características positivas para a uma construção de HIS, nos dias de hoje, é a área 3 (figura 2). A gleba possui uma área que comportaria praticamente a metade da demanda de habitações entre 0 a 3 s.m, o que não seria ideal, pois, apesar da escolha de um terreno inserido na malha urbana, essa população continuaria segregada da cidade.

Devido a isso, decide-se incluir as faixas de renda beneficiadas para até 10 s.m., já que elas também estão inserida no PMCMV, como HMP. Deste modo, o empreendimento deixa de ser exclusivamente de baixa renda e passa a possuir perfis diferentes de moradores, permitindo maior flexibilidade no desenvolvimento do projeto, além de incentivar outros tipos de atividades como comércio e serviço.

4. CONCLUSÃO

O rápido e constante crescimento da população, nas últimas décadas em Cianorte, fez com que surgisse um déficit habitacional considerável no município. A fim de amenizar os impactos gerados por tal demanda, buscou-se conhecer como as famílias de baixa renda vivem, onde vivem e o que elas necessitam para melhoria de suas condições de moradia.

As características do déficit e da demanda futura de domicílios mostram a necessidade de investimentos que alcancem maior diversidade, traduzidos em produção habitacional para diferentes faixas de renda, evitando a concentração de apenas um perfil de moradores. Portanto, este trabalho evidencia a importância de investimentos em HIS para garantir o direito à cidade e à moradia para a parcela da população mais desfavorecida.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. (2009). **Curso à Distância:** Planos Locais de Habitação de Interesse Social. (EAD-PLHIS). Brasília: Ministério das Cidades, 2009.



Londrina PR, de 02 a 05 de Julho de 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. (2009). **Déficit habitacional no Brasil 2007** Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

CIANORTE. **Plano Diretor de Cianorte em elaboração – 2018**

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010. **Resultados dos dados preliminares do censo - 2010**. Disponível em: < <https://censo2010.ibge.gov.br/>>

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2016. **Evolução da população**. Disponível em: < <https://datapedia.info/cidade/2500/pr/cianorte/#mapa>>

MEDEIROS, João Gabriel Cirelli. **Direito à moradia, direito à habitação e habitação adequada**. 07/2016 Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/50698/direito-a-moradia-direito-a-habitacao-e-habitacao-adequada>>