

# PRODUÇÃO DO ESPAÇO E HABITAÇÃO SOCIAL EM LARANJEIRAS DO SUL PARANÁ-BRASIL<sup>1</sup>

SPACE PRODUCTION AND SOCIAL HOUSING IN LARANJEIRAS DO SUL-  
PARANÁ-BRASIL

PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN VIVIENDA SOCIAL EN LARANJEIRAS DO SUL-  
PARANÁ-BRASIL

Juliano Duarte

UNICENTRO - Universidade Estadual do Centro-Oeste-Guarapuava-PR

[Juliano\\_2510@hotmail.com](mailto:Juliano_2510@hotmail.com)

Danielle Ramos

UNICENTRO - Universidade Estadual do Centro Oeste-Guarapuava-PR

[d\\_23ramos@hotmail.com](mailto:d_23ramos@hotmail.com)

Lisandro Pezzi Schmidt

Docente do Departamento de Geografia e Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual do Centro-Oeste-Guarapuava-PR

[lisandrops@hotmail.com](mailto:lisandrops@hotmail.com)

## Resumo

O presente artigo discorre acerca da produção da habitação social na cidade de Laranjeiras do Sul – PR. Após a aprovação do primeiro Plano Diretor do município, em 2003 e, com a aproximação dos interesses do mercado imobiliário local, a partir de 2009, a produção habitacional social têm se efetivado de forma mais acelerada. O espaço urbano em Laranjeiras do Sul, por meio da produção dos loteamentos e de sua localização, amplia a fragmentação da atividade imobiliária e do assentamento da população em áreas afastadas de melhor infraestrutura, evidenciando o processo de segregação socioespacial. Para efetivar a pesquisa e entender a dinâmica dos fatos, buscaram-se dados em cadernos estatísticos e observações em campo.

**Palavras-chave:** políticas públicas; mercado imobiliário, segregação socioespacial.

## Abstract

This article discusses about the production of social housing in the city of Laranjeiras do Sul - PR. After the approval of the first Master Plan of the municipality in 2003 and, with the approach of the local property market interests from 2009, social housing production have been effected more rapidly. The urban space in Laranjeiras do Sul, through the production of allotments and their location, extends the fragmentation of real estate activity and population settlement in remote areas of better infrastructure, showing the process of socio-spatial segregation. To effect the research and understand the dynamics of the facts, data in statistical notebooks and field observations were sought.

**Keywords:** public policy; real estate market, socio-spatial segregation.

## Resumen

Este artículo discute acerca de la producción social de vivienda en la ciudad de Laranjeiras do Sul - PR . Después de la aprobación del primer Plan Maestro del municipio en 2003 y, con el enfoque de los intereses locales del mercado inmobiliario desde 2009, la producción de vivienda social han efectuado más

<sup>1</sup> Resultados da pesquisa “Implementação e (des)conexão da política habitacional em pequenos municípios paranaenses”, apoio da Fundação Araucária – Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Paraná.

rápidamente . El espacio urbano en South Orange, a través de la producción de las asignaciones y su ubicación , se extiende la fragmentación de la actividad inmobiliaria y asentamiento de la población en zonas remotas de una mejor infraestructura , que muestra el proceso de segregación socio -espacial . Para restringir la búsqueda y entender la dinámica de los hechos, tratado de cuadernos de datos estadísticos y observaciones de campo.

**Palabras clave:** política pública; mercado de bienes raíces; la segregación socio-espacial.

## INTRODUÇÃO

Historicamente, o Brasil apresenta considerável aumento populacional ao longo dos anos, observado na variação entre o primeiro Censo demográfico realizado em 1872 e o último Censo realizado em 2010, passando de uma população de 9.930.478 habitantes em 1872 para 190.755.799 habitantes em 2010, um aumento de quase 20 vezes (IBGE, 2010). O aumento populacional aliado ao crescimento da taxa de urbanização presente nas cidades brasileiras reflete diretamente na problemática habitacional, materializada pelo encarecimento das unidades e a baixa produção para grupos de baixa renda.

Neste contexto, abordamos a habitação de interesse social como uma modalidade de moradia voltada à população de baixa renda. A habitação social caracteriza-se como construções por meio de programas e projetos em níveis federal, estadual e municipal que visam contribuir para a habitação urbana, voltados aos grupos com baixa renda, ou seja, até três salários mínimos.

Conforme Guimarães (2007), o urbanismo moderno no Brasil atuou dentro da questão habitacional através da construção de conjuntos habitacionais, reurbanização de favelas, fornecimento de lotes e materiais para a construção, como também através da legalização fundiária. Essas políticas de cunho social têm como foco minimizar o *déficit* habitacional e minimizar implicações na política pública em nível local, pois a pressão popular poderia ameaçar a ordem política e institucional.

No início dos anos de 1990, conforme Fresca (2010), pesquisadores das mais diversas ciências redescobriram as pequenas cidades e passaram a estudar a importância, o significado e sua representação social, econômica e cultural no contexto da urbanização brasileira. As pequenas cidades representam quase 90% dos municípios brasileiros e pouco mais de 80% da área nacional (MOURA, 2009).

O Programa Minha Casa, Minha Vida/PMCMV lançado pelo governo federal em 2009 surgiu com o objetivo de incentivar a produção e a aquisição de moradias para a população com renda mensal de até dez salários mínimos. Gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, o programa utilizou o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que contrata construtoras para erguer as moradias destinadas às famílias com baixa renda, selecionadas pela Caixa.

O estado do Paraná foi contemplado no ano de 2012 com 5.128 novas unidades na segunda etapa do PMCMV, o qual atende municípios com até 50 mil habitantes. Dentre as cidades contempladas com o benefício, está Laranjeiras do Sul, nosso recorte espacial.

Segundo o IBGE (2010), Laranjeiras do Sul tem uma população de 30.777 habitantes, sua área territorial é de 672,086 Km<sup>2</sup>, densidade demográfica de 45,79 (hab./Km<sup>2</sup>) e integra a mesorregião Centro-sul do Paraná. Segundo dados do IBGE/IPARDES (2011), o número de pessoas em situação de pobreza em 2000 era de 11.283, não havendo dados referentes ao censo de 2010, o que se pressupõe que não exista mudança, tendo em vista o pouco crescimento populacional desde o ano 2000, que totalizava 30.025 pessoas.

O PMCMV é importante para a cidade, pois conforme dados do Caderno de Diagnóstico Habitacional de Laranjeiras do Sul, o município não detém capacidade de aplicação de recursos próprios para melhorias das condições habitacionais, sendo que o seu orçamento anual em torno de R\$ 33.112.000,00 (trinta e três milhões cento e doze mil reais), ou seja, R\$ R\$ 2.759.333,00 (dois milhões setecentos e cinquenta e nove mil e trezentos e trinta e três reais) mensais é recurso insuficiente para promover ações isoladas na melhoria das questões habitacionais.

Shimizu (2010), por sua vez, salienta que a alocação dos recursos do PMCMV além de levar ao crescimento da economia, leva à redução da desigualdade regional para os municípios atendidos. O setor de atividade econômica mais beneficiada é a construção civil, seguida pelos setores de aluguéis de imóveis, de produtos minerais não metálicos, de máquinas e equipamentos e de material elétrico.

Neste contexto, a pesquisa discorre sobre a produção da habitação social numa pequena cidade - Laranjeiras do Sul e, as intervenções do poder público. Na dinâmica da produção da habitação social numa pequena cidade inserimos as imobiliárias de Laranjeiras do Sul, as quais vêm realizando novos empreendimentos, que juntamente com a construção civil acabam por beneficiar-se dos empreendimentos facilitados por meio dos recursos do Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida.

Para a realização da pesquisa foram realizados trabalhos de campo, obtenção de dados junto à Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul (Leis municipais, quantidade de unidades habitacionais produzidas, mapeamentos, cadernos estatísticos) e, entre os agentes do mercado imobiliário foram realizadas entrevistas e observações de campo. Para tanto, foram selecionados dois agentes do mercado imobiliário, a Imobiliário Cristo Rei e Conrado Gestor Imobiliário, escolhidas por apresentarem maior tempo de atividade.

O artigo aborda o histórico de leis e de ações do Estado para a efetivação das políticas habitacionais e de seus desfechos, seguida da realização da investigação em campo juntos aos agentes do mercado imobiliário local.

## **POLÍTICAS HABITACIONAIS E HABITAÇÃO SOCIAL**

### **As políticas de habitação social no Brasil**

Os efeitos do crescimento populacional nas cidades brasileiras contemporâneas, em particular, a questão social da habitação, aparece entre os problemas vivenciados por grandes contingentes de trabalhadores (RAMOS E SÁ, 2002).

Segundo Bonduki (1994), as leis para habitação social tiveram sua gênese possivelmente no período do Estado Novo (1930-1945). Primeiramente, a Lei do Inquilinato de 1942, que previa o congelamento dos preços de aluguel, visto que a população nas grandes cidades crescia e o déficit habitacional<sup>2</sup> aumentava com o contingente de pessoas que vinham do campo, surgindo a discussão em torno da habitação social no Brasil. A sociedade passava por um processo de mudança, de agrário-oligárquica para urbano-industrial. A lei do inquilinato mostrou-se falha, pois o congelamento dos aluguéis desvalorizou o forte contingente de habitações para alugar, deixando de ser lucrativo, migrando a economia da área imobiliária nas grandes cidades para a industrial.

Em meio a tais fatores, foram instaladas as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Estas deram o amparo financeiro à formulação da Fundação da Casa Popular (1948), vigente durante o Governo Dutra (1946-1951) que buscava regular a questão habitacional de baixa renda, demonstrando objetivos surpreendentes, sendo uma resposta do Estado à crise de moradia do pós Segunda Guerra. A falta de articulação com os órgãos estatais desestruturaram o programa, culminando com sua desativação.

Após o declínio, culminou na formulação de outro órgão que regulamentava a habitação social, conhecido como BNH, que pouco atendia a população de baixa renda, tendo por amparo financeiro o recém-formulado FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), conquistado através de lutas das classes trabalhadoras. Este último órgão foi extinto em 1986, deixando um vácuo nas políticas de habitação social (BONDUKI, 1994).

Atualmente, as políticas de habitação social, estão divididas entre as esferas (Federal, Estadual e Municipal), caracterizam-se por uma descentralização perversa, como aponta Cardoso (2003), onde cada esfera possui atribuições que antes eram delegadas apenas ao governo federal e deixava muito a desejar nas questões de tomadas de decisão.

A Companhia de Habitação do Paraná/COHAPAR possui vínculos com o programa da esfera Federal PMCMV, além de outros programas vinculados. As políticas habitacionais mais recentes

---

<sup>2</sup> Déficit habitacional, conforme Caderno de diagnóstico final da ANAMOP (2009) é apenas uma parcela do que mais amplamente denomina-se necessidades habitacionais. A outra parcela é constituída pelas moradias inadequadas – aquelas que apresentam deficiências graves de infraestrutura básica: energia elétrica; esgotamento sanitário; abastecimento de água; coleta de lixo e/ou uma ocupação excessivamente densa.

correspondem à legislação para habitação de interesse social, que vincula o programa SNHIS (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social) e o FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), proveniente dos financiamentos, em maioria, da Caixa Econômica Federal (ANAMOP, 2009).

Somente a existência dos programas citados, não resolve o problema do déficit habitacional presente em todas as cidades do Brasil. Muitas vezes, a construção de habitação social é de certa forma, como apresenta Corrêa (1989) negligenciada pelos governos, onde a estratégia basicamente é a seguinte: dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e, depois, obtém-se ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável, ou seja, o déficit habitacional, tendo como exemplos o BNH, as COHABS e o uso do FGTS.

Diante das consequências variadas das modalidades de financiamento da habitação, como o endividamento dos grupos de baixa renda e das tentativas de normatizações nas cidades que visam ampliar a atuação da esfera privada na produção, passamos a apresentar a gênese e os empreendimentos recentes em Laranjeiras do Sul, acompanhados pelo mercado imobiliário local.

### **Da gênese aos empreendimentos recentes de habitação social em Laranjeiras do Sul**

Souza (2004) aborda que a habitação pode ser conceituada como a permissão conferida a alguém para fixar-se em um lugar determinado, para atender aos seus interesses naturais da vida cotidiana, mas de forma temporária ou acidental, tratando-se de uma relação de fato entre sujeito e coisa, sendo objeto de direito.

Trindade (1971) apresenta que não haveria maiores problemas se as taxas elevadas da urbanização acompanhassem a taxa de crescimento econômico de cada país, tornando possível a realização dos investimentos na infraestrutura social em escala compatível e antecedendo a urbanização.

Para Camargo (1999), provavelmente em fins de século XIX, ocorreu o início do povoamento na região de Laranjeiras do Sul “(...) os ranchos eram feitos de paus roliços e cobertos com folhas de taquara. (...) Nos primeiros tempos não existiam casas com assoalhos, todas eram de chão batido” (CAMARGO, 1999, p.47). Observa-se que, de forma rudimentar, eram construídas casas utilizando-se do que se havia disponível na época, sendo que já existiam objetos mais avançados para a construção, mas que se reservavam aos grandes centros e distantes da região, tendo em vista o difícil acesso. Outra observação importante é de que a maior parte da produção ocorreu antes de existir qualquer tipo de projeto para habitação social; seja por parte do governo brasileiro ou dos próprios governos estadual e municipal, pois, o governo brasileiro era o responsável por qualquer tomada de decisão.

Em 1900, “(...) Havia apenas duas casas no núcleo onde hoje se localiza a cidade. A terceira foi construída com madeira serrada” (CAMARGO, 1999, p.50), sendo essa a primeira casa na vila que

futuramente seria Laranjeiras do Sul e provavelmente pertenciam as pessoas mais abastadas da época. Desde o início do povoamento existiam pessoas carentes que vinham em busca de terras e de uma vida melhor que dificilmente encontravam em outras localidades.

As primeiras casas de madeira serrada não foram construídas com material produzido na região, pois “(...) foi no ano de 1921 que se instalou a primeira serraria em Laranjeiras do Sul, iniciativa de Paulo e Pedro Lenzi, (...). começaram a surgir em Laranjeiras, casas com maior conforto e melhor aparência (...)” (CAMARGO, 1999, p.93). Essas casas não atendiam à população de baixa renda e se quer envolviam políticas públicas ou ações governamentais que desse suporte a tal parcela da população.

Com o advento do Território Federal do Iguaçu (TFI), em 1946, foi transformado em Decreto o projeto que aprovava ruas, praças e avenidas da então capital Iguaçu, que viria a ser a Laranjeiras do Sul (CAMARGO, 1999, p.140). É época em que se reconhecem tentativas de desenvolvimento e início das políticas públicas em torno da população de baixa renda. Tal prática durou pouco tempo, tão logo o território foi desfeito e a cidade, após o desmembramento de Guarapuava, passou a se desenvolver de forma mais lenta.

Com base em dados analisados pela Associação Nacional de Assistência aos Municípios e Órgãos Públicos/ANAMOP (2009), Laranjeiras do Sul possui 40% da população vivendo com até um salário mínimo, 49% convivendo com até três salários mínimos e apenas 11% convivendo com mais de três salários mínimos, caracterizando a população de baixa renda como maioria do município.

Foram encontrados poucos dados sobre a produção da habitação social em Laranjeiras do Sul no período em que o BNH era a principal fonte de financiamento no país.

Por meio de informações coletadas em entrevista junto ao Secretário de Obras e Urbanismo da prefeitura municipal de Laranjeiras do Sul e dados dos cadernos estatísticos desenvolvidos pela ANAMOP, obtivemos o número de casas construídas e década de execução de projetos (Tabela 1), sendo 225 casas construídas no período do BNH.

**Tabela 1: Produção de unidades habitacionais já construídas no município**

Bairro	Nome do Conjunto	Quantidade Construída	Ano da Construção
Cristo Rei	BNH	225 (102)*	1988
São Francisco	Paz Nascente	79	1994
Água Verde	Sol Poente	79	2003
Cristo Rei	Morar Melhor	21	2004
São Francisco	Laranjeiras I	53	2005

\* Foram construídas em um loteamento à sudeste da malha urbana laranjeirense.

Fonte: ANAMOP (2009).

Org.: Autores (2014).

O Caderno Diagnóstico Habitacional de Laranjeiras do Sul estipula que, de acordo com projeções, em 2018 o município contará com uma população de 31.051 habitantes, ocupando 14.815 domicílios. Sendo

4.447 novas moradias. Entretanto, somente 25,82% dessas moradias devem necessitar de intervenção do poder público, ou seja, 1.148 novas unidades habitacionais nos próximos 10 anos. As demais moradias, apesar de não necessitar da intervenção direta do poder público, conta como opção subsídio oferecido pelo governo federal através do PMCMV, que atende famílias com renda até R\$ 1.600,00 e outro segmento com renda até R\$ 5.000,00.

A disponibilidade dos recursos reflete no aumento da construção civil em Laranjeiras, a qual de acordo com dados da Secretaria de Obras e Urbanismo saltou de 15,7 mil m<sup>2</sup> para 41,2 mil m<sup>2</sup> de construções por ano. Mais recentemente, o município participou via doação de terrenos para a construção das casas, em sua maioria para a COHAPAR como apresentado no quadro 1, além do investimento nas obras de infraestrutura, tais como iluminação pública, saneamento básico e melhorias nas vias de acesso aos bairros. Segundo a ANAMOP (2009)

(...) A produção habitacional realizada pelo município, diretamente pela Prefeitura Municipal, desde o ano de 1994, data esta definida por não ter havido anteriormente produção habitacional pela municipalidade – apresenta caráter variado, tanto quanto à sua tipologia - casas prontas. (Caderno de diagnóstico final, ANAMOP, 2009, p.52).

Podemos perceber tal fato, quando Camargo escreve que em 30/11/1995 “foi inaugurado o conjunto habitacional Paz Nascente (Figura 1) com 79 casas” (CAMARGO, 1999, p.208), sendo o primeiro depois do extinto BNH com recursos do município.

**Quadro 1: Leis estabelecidas para doações de terrenos à COHAPAR**

Leis	O que estas dispõem?
Lei 018/2007 de 09/05/2007	Todas têm o seguinte texto: Autoriza o Poder Executivo a fazer termo de Doação de imóvel a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), destinado à Construção de Conjunto Habitacional em Laranjeiras do Sul e dá outras providências.
Lei 089/2006 de 22/12/2006	
Lei 038/2006 de 06/07/2006	
Lei 008/2006 de 07/04/2006	
Lei 013/2003 de 08/05/2003	

Fonte: Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul. Câmara de Vereadores.  
Org.: Autores (2014).



**Figura 1- Habitação Social no Loteamento Paz Nascente e Laranjeiras I**  
Foto: Juliano Duarte (2014).

Recentemente, na Vila São Miguel, foram construídas 29 casas populares pelo Programa Nacional de Habitação de Interesse Social. A escolha das famílias beneficiadas teve como base critérios sociais da secretaria de ação social do município. O programa teve investimento de mais de R\$ 800.000,00. Também foram construídas 45 casas no Bairro Presidente Vargas no loteamento Nova Colina e 65 casas no Bairro São Francisco, no loteamento Monte Castelo II.

A maioria das demandas habitacionais observadas são no bairro São Francisco (Figura 2), principalmente na Vila São Miguel, sendo este um loteamento com riscos de desmoronamentos. Além de problemas em relação à regularização fundiária, por conta de ocupações, apresenta alto adensamento populacional, o que dificulta a agilidade do município em suprir essas necessidades.

A segunda maior demanda é no bairro Presidente Vargas (Figura 3), mais precisamente no loteamento de mesmo nome, que também possui problemas em relação à regularização fundiária igualmente por conter várias ocupações em áreas que foram destinadas à prefeitura quando se deu o processo de implantação do loteamento. Conforme o que está previsto em lei, uma parcela do que é loteado deve ser doado à prefeitura para a construção de localidades públicas, tais como parques, praças, centros de esportes, entre outros. Além de haver problemas em relação à regularização fundiária, há também problemas de adensamento populacional nessas áreas.

Outro bairro com adensamento populacional e alguns problemas como inundação nas ocupações é o bairro Água Verde (Figura 4).



**Figura 2 - Construção de habitação social no Bairro São Francisco**

Foto: Juliano Duarte (2014).



**Figura 3 - Ocupações no Bairro Presidente Vargas**

Foto: Juliano Duarte (2014).



**Figura 4 - Ocupações no Bairro Água Verde**

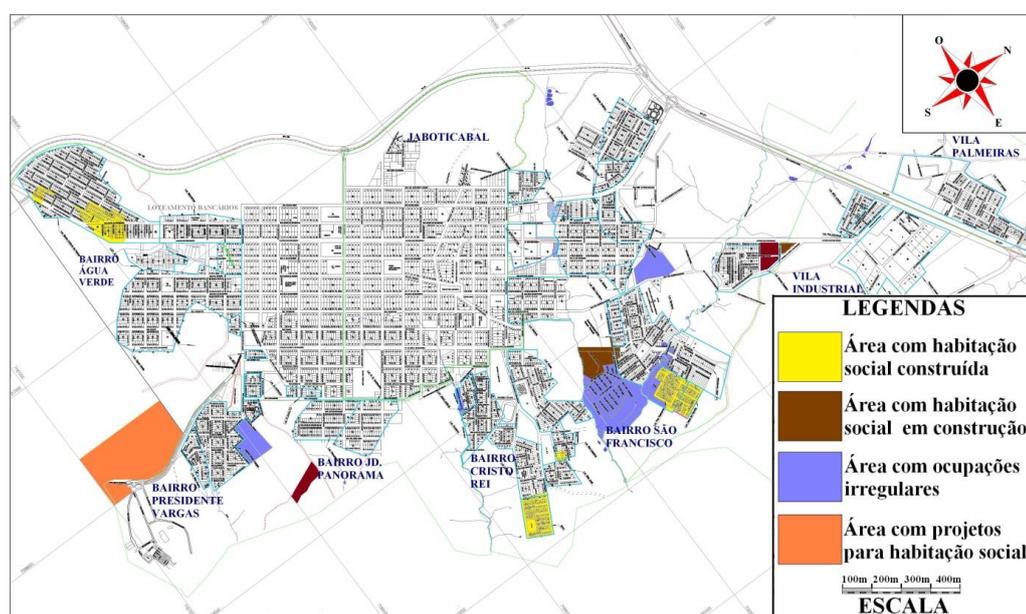
Fonte: Juliano Duarte (2014).

De acordo com dados obtidos nas imobiliárias, das vendas realizadas nos loteamentos e conjuntos habitacionais voltados ao segmento de baixa renda, a percentagem de compra financiada pelo PMCMV, perfaz 30% do total das vendas no Conrado Gestor Imobiliário e, 100% na Imobiliária Cristo Rei, uma vez que os loteamentos ofertados por esta imobiliária são financiados somente pelo programa do governo. Após o surgimento desta modalidade de crédito habitacional subsidiada pelo governo, as vendas realizadas aumentaram cerca de 40% na Conrado Gestor Imobiliário e 10% na Imobiliária Cristo Rei.

Na figura 5 observa-se a distribuição da habitação social, ocupações e construções habitacionais de baixa renda de Laranjeiras do Sul – PR.

Através do conceito de Necessidades Habitacionais, tendo com base o direito à habitação e o acesso à cidade que cada cidadão possui, instituídos por leis, percebemos que não é somente a atitude de sanar o déficit habitacional (Tabelas 2 e 3), por meio da construção de casas, é também preocupação com as condições das habitações existentes e com a qualidade de vida de seus moradores.

Segundo a ANAMOP, “utilizando o custo médio, considerando as soluções apresentadas para adquirir 1.769 lotes serão necessários R\$ 5.307.000,00 apenas para a urbanização das áreas classificadas” (Caderno das Estratégias de Ação Habitacional – PLHIS, p.32, 2009). Podemos observar que urbanizar apenas um lote com 12 metros de parte frontal, acarreta custos elevados e que sem a ajuda das esferas estaduais e federais não seria possível sanar tal déficit habitacional, pois além da eventual melhoria em infraestrutura, seriam contabilizados os gastos com a construção das habitações previstas.



**Figura 5 – Ações habitacionais de baixa renda em Laranjeiras do Sul - PR.**

Fonte: Plano Diretor Municipal, 2003.  
Modificado e organizado por Duarte (2013).

**Tabela 2: Necessidades Habitacionais em Laranjeiras do Sul (2009)**

Modalidade no atendimento	Nº de Domicílios	%
Total de habitações no município	10.368	100%
Déficit habitacional	1.769	17,06%
Reassentamento por estar em área de risco	125	1,21%
Melhorias, reformas e ampliação das moradias.	495	4,77%
Regularização fundiária.	1.007	9,71%
Domicílios com carência de serviços de infraestrutura básica.	386	3,71%
Sanitários internos (inexistência)	387	3,73%

Fonte: ANAMOP (2009).  
Org.: Duarte (2013).

As metas financeiras para aplicação do Plano de Habitação de Interesse Social de Laranjeiras do Sul foi utilizado como padrão o déficit habitacional municipal em relação ao déficit nacional, como demonstrado na tabela 03 (Caderno das Estratégias de Ação Habitacional – PLHIS, 2009).

Com relação ao previsto no Plano Diretor (Lei N. 004/2003) e no conjunto das leis que afetam a habitação social (Quadro 2), compreende-se tentativas do poder público em promover legislação específica para minimizar efeitos da segregação socioespacial. Como acentua Schmidt (2009, p.26), a segregação socioespacial “é entendida pela ruptura dos interesses dos grupos sociais, motivada pelas intervenções do poder público e, de maneira mais incisiva, pelos interesses dos promotores imobiliários”.

**Tabela 3: Déficit Habitacional Absoluto e relativo em Laranjeiras do Sul (2000)**

Déficit	Brasil	Paraná	Laranjeiras do Sul		
	Absoluto-A	Absoluto-B	Relativo-B/A	Absoluto-C	Relativo-C/A
Déficit Habitacional Básico <sup>3</sup>	5.980.139	196.520	3,29%	1.296	0,002167%
Domicílios alugados	2.102.671	122.735	5,84%	1.662	0,079042%
Total	7.992.810	319.255	3,99%	1.769	0,022132

Fonte: FJP (2004), IBGE(2000) e ANAMOP(2009).  
Org.: Autores (2014)

O Plano Diretor, em sua seção que trata da Política Habitacional determina, no Artigo 21, com relação à população de baixa renda que:

São diretrizes e objetivos gerais da política habitacional: [...] II. Reduzir o déficit habitacional existente; III. Atender, prioritariamente, a população de baixa renda; [...] VII. Considerar como adequadas para os assentamentos habitacionais aquelas áreas definidas como prioritárias para urbanização no Plano Diretor, consoante mapa de macrozoneamento; VIII. A verificação dos impactos ambientais decorrentes da construção de conjuntos habitacionais; [...] IX. Consignar estoques de áreas públicas para o desenvolvimento de projetos habitacionais de baixa renda. (Plano Diretor Municipal de Laranjeiras do Sul, 2003, p.10-11).

Já o Plano Local de Habitação de Interesse Social (2009), define princípios, diretrizes, estratégias e instrumentos para a realização das ações de planejamento habitacional no Município de Laranjeiras do Sul e dá outras providências, como proposto no Caderno de estratégias e ação de Laranjeiras do Sul (Caderno de estratégias e ação de Laranjeiras do Sul, ANAMOP, 2009).

Com relação à habitação social em Laranjeiras do Sul - PR, por meio do caderno de diagnósticos finais do município, produzido pela empresa ANAMOP, será necessária a construção de 1.769 casas/lotês ou 442.250 m<sup>2</sup> para quitar o déficit acumulado até 2009, e mais 1.148 casas/lotês para atender a demanda resultante do crescimento demográfico até o ano de 2019, resultado da formação de novas famílias e famílias imigrantes entre as famílias de baixa renda. A prefeitura possui 54.000 m<sup>2</sup> ou 216 lotês, observando-se que a área a ser adquirida é de 388.250 m<sup>2</sup> ou 1.553 lotês, sendo esses lotês de 250 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Referente à coabitação familiar em domicílios improvisados e rústicos.

**Quadro 2: Leis que afetam a habitação social em Laranjeiras do Sul.**

Leis	Data	O que Prevê?
038/2003	07/10/2003	Autoriza firmar parcerias para obras de infraestrutura
015/2003	09/05/2003	Aprova medidas e especificações do Perímetro Urbano
012/2003	07/05/2003	Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano
011/2003	07/05/2003	Direito de Preempção e operações urbanas consorciadas
009/2003	30/04/2003	Código de Obras das Ações de Iniciativa Privada e Pública
008/2003	30/04/2003	Dispõe sobre Usucapião e o direito de superfície
007/2003	29/04/2003	Institui o Código de Posturas
006/2003	29/04/2003	Parcelamento do Solo Urbano
005/2003	29/04/2003	Política de Proteção do Meio Ambiente
004/2003	29/04/2003	Dispõe sobre o Plano Diretor

Fonte: Prefeitura Municipal. Câmara Municipal de Vereadores.

Org.: Autores (2014)

As áreas disponíveis pelo município estão nos locais onde a demanda habitacional é maior, principalmente na Vila São Miguel e no Loteamento Presidente Vargas. Com a reformulação prevista do Plano Diretor, aprovação das diversas leis propostas pelo PLHIS, poderá haver maior qualidade na política habitacional, posto que, aplicando e incorporando novos conceitos, mais adequados ao necessário aperfeiçoamento dos programas em andamento e, com a criação de novos, será possível superar e equacionar antigos limites legais.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Na construção de discussões e ideias entre a lógica do capital e os interesses públicos, o urbano torna-se um espaço de disputa por um lugar onde morar. A população de baixa renda, por vezes, ocupa áreas com carente infraestrutura, a margem da especulação e da expectativa imobiliária, que ‘atua’ através da implantação de aparatos do Estado, materializado nas suas estruturas.

Ao analisarmos a produção da habitação social numa pequena cidade, observamos a dinâmica da atividade imobiliária que amplia as diferenças espaciais existentes pela apropriação dos recursos e da ampliação do discurso pelo direito a cidade aos grupos de baixa renda. Podemos notar que com mudanças estruturais na área urbana em Laranjeiras do Sul o processo de segregação socioespacial é acentuado, na medida em que por não existir a infraestrutura urbana consolidada, a produção social da habitação produz novos espaços de reprodução do capital e dos valores impostos pela população local. Tal processo aproxima o local de moradia ao *status*.

A lenta aprovação de leis municipais voltadas a regularização fundiária, ora encontra alternativas na produção de novas áreas onde existem novos projetos de loteamentos e casas individuais, ora é ausente de

iniciativas que busquem alternativas aos grupos, como é o caso da aplicação de legislações específicas em Zonas de Especial Interesse Social.

O espaço urbano em Laranjeiras do Sul, a partir da produção dos loteamentos e de sua localização, amplia a fragmentação da atividade imobiliária e do assentamento da população em áreas afastadas das melhores áreas e acessos. Nesse caso, o movimento da atividade imobiliária conduz a intensa fragmentação e onde encontra base para associar-se ao discurso do governo local como revitalização de novas áreas.

Ainda, percebe-se que o proprietário fundiário, extrai um maior valor de troca, juntamente com a atividade imobiliária que, facilitados pelos recursos do Governo Federal, disponibilizam lotes para venda atendendo a população de baixa renda, refletindo um considerável aumento da construção das unidades habitacionais do tipo populares e a ampliação de áreas para circulação do capital.

Assim sendo, a periferia em Laranjeiras do Sul ainda representa distância em relação as áreas com melhor infraestrutura e também representa a escolha induzida para assentamento dos grupos empobrecidos. Tais áreas são ocupadas pela falta de recursos financeiros de parte da população, pela não aplicação de recursos municipais, cuja diretriz principal deveria ser o atendimento da população carente e da ausência de movimentos sociais que poderiam ampliar os debates e alternativas para a cidade.

Salienta-se o uso de recursos federais por meio do PMCMV, para fins de apoio a população em relação às questões habitacionais, como a principal oportunidade existente. Nas observações em campo, pode-se observar a atratividade das construções no âmbito do PMCMV e do acompanhamento dos governos locais que ampliam o discurso e de seu papel por meio do recurso federal. O Programa Minha Casa Minha Vida, favoreceu a ampliação das unidades habitacionais destinadas à população empobrecida, o que representou um aumento em mais de 30% dos alvarás de construção.

As principais oportunidades para estruturar as condições habitacionais de Laranjeiras de acordo com o Caderno de Diagnóstico Habitacional estão em modernizar sua legislação; disponibilidade de recursos estaduais e federais para apoio à população nas questões habitacionais, reorganizar a estrutura organizacional administrativa contemplando um departamento voltado às questões habitacionais; promover parcerias; ampliar os projetos em execução e promover a qualificação urbana e a responsabilidade social.

Espera-se com a pesquisa contribuir sobre particularidades da produção da habitação para grupos de baixa renda numa pequena cidade, ampliando, assim, possibilidades de futuras pesquisas no território paranaense.

## REFERÊNCIAS

ANAMOP. Caderno de Diagnósticos Finais. Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - PR, 2009.

\_\_\_\_\_. Caderno de Estratégias de Ação. Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - PR, 2009.

\_\_\_\_\_. Caderno de Proposta Metodológica. Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - PR, 2008.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação**: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. Curitiba: Juruá, 2004.

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, vol. XXIX (127), 3ªed., 1994. pp.711-732.

BRASIL. Lei Nº 11.977/09, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília 7 de julho de 2009

CAMARGO, J. Olivir. **NERJE, Laranjeiras do sul** – Raízes da Nossa Terra, A História Épica e Contemporânea. Laranjeiras do Sul: Gráfica e editora Vicentina,1999.

CARDOSO, A. Lúcio. **Desigualdades Urbanas e Políticas Habitacionais**. Rio de Janeiro, IPPUR-UFRJ, 2002

CORREA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

FRESCA, Tania Maria. **Centros Locais e Pequenas Cidades**: diferenças necessárias. Mercator: número especial, dez. 2010. Disponível em: <[www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/398](http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/398)>. Acesso em 03 de junho de 2012.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2010. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?codmun=411330>> Acesso em: 01 de Junho de 2012.

\_\_\_\_\_. 2007. Disponível em: <<http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=POP122>> Acesso em: 01 de Junho de 2012.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (IPARDES). Perfil do município de Laranjeiras do Sul <[http://www.ipardes.gov.br/perfil\\_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=85300](http://www.ipardes.gov.br/perfil_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=85300)> Acesso em 23 de outubro de 2011.

LARANJEIRAS DO SUL (Município). Lei 018/2007 de 09/05/2007. Autoriza o Poder Executivo a fazer doação de imóvel a COHAPAR e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 038/2003 de 07/10/2003. Autoriza firmar parcerias para obras de infraestrutura e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 015/2003 de 09/05/2003. Aprova medidas especificações do Perímetro Urbano e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 012/2003 de 07/05/2003. Aprova a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do perímetro urbano e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 011/2003 de 07/05/2003. Aprova a Lei de Direito de preempção e operações urbanas consorciadas e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 009/2003 de 30/04/2003. Aprova a Lei de Código de Obras das Ações de Iniciativa Privada e Pública e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 008/2003 de 30/04/2003. Dispõe sobre usucapião e o direito de superfície e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 007/2003 de 29/04/2003. Institui o Código de Posturas e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 006/2003 de 29/04/2003. Aprova a Lei de Parcelamento do Solo urbano e dá outras providências.

\_\_\_\_\_.Lei 004/2003 de 29/04/2003. Aprova a Lei de Dispõe sobre o Plano Diretor e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, 2009. Segunda Fase do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Consolidação do Caderno do Diagnóstico Habitacional. Relatório das atividades desenvolvidas na elaboração do Diagnóstico Habitacional. Ministério das Cidades, Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul.

MOURA, Rosa. Qual o papel dos pequenos municípios na escala local do desenvolvimento? In: ENDLICH, Ângela Maria; ROCHA, Márcio Mendes (orgs.). **Pequenas cidades e desenvolvimento local**. Maringá: PGE, 2009. p. 15-40.

RAMOS, Maria Helena Rauta; Sá, Maria Elvira Rocha. Avaliação da política de habitação popular segundo critérios de eficácia societal. In: RAMOS, Maria Helena Rauta Ramos. **Metamorfoses Sociais e Políticas Urbanas**. Rio de Janeiro: DP & A, 2002.

SHIMIZU, Júlio Yukio. **Projeção de impactos econômicos do Programa Minha Casa, Minha Vida: uma abordagem de equilíbrio geral computável**. 2010. Dissertação apresentada ao curso de Mestrado em Economia do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais. Disponível em: <[http://web.cedeplar.ufmg.br/cedeplar/site/economia/dissertacoes/2010/Julio\\_Yukio\\_Shimizu.pdf](http://web.cedeplar.ufmg.br/cedeplar/site/economia/dissertacoes/2010/Julio_Yukio_Shimizu.pdf)> Acesso em: 04 de junho de 2013.

SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A (re) produção de um espaço desigual: poder e segregação socioespacial em Guarapuava (PR)**. 2009. 281 f. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

SOUZA. Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos de personalidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

TRINDADE, Mário. **Habitação e Desenvolvimento**. Petrópolis: Editora Vozes Ltda, 1971.