

O ABISMO ENTRE A CIDADE DOS PENSADORES E A CIDADE DOS CIDADÃOS

THE CHASM BETWEEN THE THINKERS CITY AND THE CITIZENS CITY

Patrícia de Morais Monteiro¹

RESUMO

Mesmo com o elevado número de legislações específicas e procedimentos existentes para o licenciamento e fiscalização de edificações no Município de Curitiba, o número de construções irregulares é elevado, principalmente, em moradias populares. Neste contexto, o objetivo do trabalho é mostrar o distanciamento entre o planejado e o construído, contribuindo para que ocorra uma aproximação dos parâmetros legais e as necessidades edilícias em loteamentos populares. A pesquisa utilizou a metodologia de estudo de caso, por meio do levantamento fotográfico e dos dados quantitativos e qualitativos demonstra a discrepância entre a cidade dos pensadores e a cidade dos cidadãos.

Palavras-chave: Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; Curitiba; política habitacional.

ABSTRACT

Even with the high number of specific laws and procedures in place for the buildings' licenses and inspection in the city of Curitiba, the number of irregular buildings is high mostly in low-income constructions. In this context, the purpose of this work is to explain about the detachment between the planned and the built, therefore add to occur a link of legal parameters and building needs in popular allotments. The research methodology is case study, and through photographic report qualitative and quantitative data to evidence the discrepancy among the thinker's city and the citizens' city.

Keywords: *Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; Curitiba; housing policy.*

¹ Arquiteta e Urbanista, Especialista em Políticas Públicas pelo Instituto Federal do Paraná - IFPR, Especialista em Direito à Cidade e Gestão Urbana pela Universidade Positivo, Especialista em Administração Pública pelo Instituto Municipal de Administração Pública - IMAP.

1 INTRODUÇÃO

A vida nas cidades é um desafio, resultante da urbanização desigual e excludente, urbanização esta que é resultado das relações sociais que se reproduzem ao mesmo tempo no espaço. Segundo Lefebvre (1973):

[...] é neste espaço dialetizado (conflitual) que se realiza a reprodução das relações de produção. É este espaço que produz a reprodução das relações de produção, introduzindo nela contradições múltiplas, vidas ou não do tempo histórico. (LEFEBVRE, 1973, p. 72).

A ordenação dos espaços urbanos é uma medida necessária e deve sempre ser pensada de forma objetiva visando a coletividade. Para isso, temos por parte dos órgãos públicos as instâncias de criação, de coordenação e de regulamentação, a fim de garantir o bem comum, além dos direitos e deveres de todos. Portanto, a ordenação destes espaços urbanos não é um processo puramente técnico, é necessário também a participação da população que o utilizará. Esse tipo de interação, técnicos e população, é regulamentada pelo Estatuto das Cidades (2001), Lei nº 10.257/2001, que dispõe como obrigatória a participação popular no processo de desenvolvimento e expansão urbana da cidade.

É também definido pelo Estatuto das Cidades, entre outros instrumentos, o Plano Diretor (art. 40º), como instrumento básico de desenvolvimento urbano. O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Outra ferramenta importante e integrante do Plano é a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que segundo Cassilha & Cassilha (2012, p. 95) “o zoneamento urbano tem como função garantir a organização territorial, coordenando a localização das diversas atividades urbanas, buscando reduzir impactos e otimizar as relações de vizinhança do ponto de vista econômico e social”.

Entretanto, as regras criadas na LUOS, e todo o processo de licenciamento das construções, não garantem que o projetado seja o efetivado. É recorrente nas cidades a implantação do edificado aprovado e, em períodos relativamente curtos, essas edificações se tornam irregulares.

De acordo com Maricato (2003) “não se trata de um ‘Estado Paralelo’ ou universo partido. A realidade é bem mais complexa e a ambiguidade entre o legal e o ilegal perpassa todo o conjunto do qual a sociedade não escapa e, pelo contrário, ganha posição de destaque juntamente com as instituições públicas”.

É a partir da Lei nº 6.799/1979 que temos a formalização, por parte do Governo Federal, de instrumentos que flexibilizam parâmetros para regularização de assentamentos urbanos, voltados às camadas populares. E, após 1983, a cidade de Recife formaliza a utilização dos Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e, também, do Plano de Regularização e Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS) por intermédio da Lei nº 14.511/1983.

Nos anos seguintes o instrumento foi utilizado tanto em LUOS quanto em regularizações fundiárias, porém, somente com a Lei nº 11.977/2009 é descrita a definição de ZEIS pelo Governo Federal.

O principal objetivo desta pesquisa é enfatizar o distanciamento entre o planejado e o construído por meio de estudo de caso do Loteamento Boa Esperança III. Os objetivos específicos são:

- a. Estudar o instrumento urbanístico Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que em Curitiba especificamente recebe o nome de Setor Especial de Interesse Social (SEHIS);
- b. Analisar e comparar o projeto e o pós ocupação do loteamento, para embasar discussões técnicas na definição de parâmetros urbanísticos na LUOS;

- c. Identificar as ilegalidades edilícias recorrentes, que podem vir a oferecer aporte para futuras políticas de uso e ocupação do solo.

Conseqüentemente, tão importante quanto conhecer a área é refletir sobre o papel do agente público na compreensão das diversas realidades e das necessidades da cidade e do cidadão. As irregularidades urbanísticas consolidadas são problemas a serem enfrentados pelos legisladores, visto que estamos falando de construções de caráter definitivo - alvenaria e concreto.

Para os legisladores é necessário compreender por que mesmo com todos os mecanismos legais de processos e rotinas necessários para o licenciamento e execução de edificações, esses não inibem as irregularidades edilícias.

A pesquisa foi desenvolvida em três etapas. Inicialmente foi realizada aproximação de conceitos teóricos e históricos relativos às políticas de uso e ocupação do solo no país, com ênfase na questão habitacional; na segunda etapa efetuou-se o mapeamento analítico do loteamento e aproximação com a área recorte para entendimento das especificidades e, por fim, foi aplicada a avaliação das edificações para identificar as tipologias de ampliações gerando dados quantitativos e qualitativos.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE A QUESTÃO HABITACIONAL

Ao falarmos de políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano no Brasil precisamos destacar alguns fatos marcantes que ocorreram, principalmente, entre o final do século XX e a primeira década do século XXI. Com a Constituição da República de 1988 temos a inclusão do direito à moradia (art. 6º) e a promoção de políticas habitacionais (art. 23º) como dever da União, Estado, Distrito Federal e Municípios. Já em 2001 foi aprovado Estatuto das Cidades que passa a regulamentar o capítulo de Política Urbana (arts. 182 e 183) da Constituição de 1988, conforme Rolnik (2001, p. 01):

Encarregada pela constituição de definir o que significa cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, a nova lei delega esta tarefa para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, além de uma nova concepção de planejamento e gestão urbanos.

O Estatuto das Cidades tem por objetivo a garantia da função social da cidade, da propriedade e consequente implantação das ZEIS que, conforme Lei nº 11.977/2019 (art. 47), foi definida como “parcela de área urbana [...] destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”.²

As ZEIS incluem, nos zoneamentos das cidades, áreas destinadas a produção de Habitação de Interesse Social, seja em áreas vazias ou em regiões já ocupadas por assentamentos populares informais ou marcados por alguma forma de irregularidade (ZEIS de regularização). Ela permite anuir áreas irregularmente ocupadas para regularização fundiária e urbanística, podendo ser utilizado como um instrumento de gestão do solo para legalizar lotes em busca da produção de unidades habitacionais de interesse social.

² O texto foi revogado pela Medida Provisória nº 756/2016 e novamente pela Lei nº 13.465/2017 que, por fim, manteve a mesma definição para ZEIS (art. 18, §1º) e instituiu que é de competência dos municípios regulamentar o mesmo como instrumento de planejamento urbano.

Instrumento muito importante, devido a sua forma de garantir o acesso à terra para a população de baixa renda. Além disso, as ZEIS permitem regras especiais de zoneamento, flexibilizando os parâmetros urbanísticos, para que seja possível regularizar e desenvolver habitações sociais.

Outro evento a destacar é a criação do Ministério das Cidades (2003), segundo Maricato o Ministério “veio ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades” (2006, p. 214). Com a criação do Ministério passou-se a contar com um órgão de coordenação da política de desenvolvimento urbano no país, integrando as diferentes políticas setoriais (MCIDADES, 2011).

Em 2004 é aprovada a Política Nacional de Habitação que descreve a concepção de desenvolvimento urbano integrado: “habitação não se restringe à casa, incorpora o direito à infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir o direito à cidade” (BRASIL, 2004, p. 12).

Já em 2009, foi promulgada a Lei nº 11.977/2009 que criou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o objetivo de facilitar a aquisição de moradia própria por parte da população de renda de zero a dez salários-mínimos. Programa financiado e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal a juros reduzidos conforme as faixas de renda familiar.

Em janeiro de 2019, após mudanças políticas no Governo Federal, o Ministério das Cidades e o Ministério do Desenvolvimento Regional são fundidos em uma única pasta. O então Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) por meio do Decreto nº 10.290/2020 que tem a função de “planejar, coordenar e promover atividades de desenvolvimento organizacional e de modernização administrativa no âmbito da pasta.” (GOVERNO FEDERAL, 2020),

A mudança política mais recente aconteceu em 25 de agosto de 2020 com o lançamento do Programa Casa Verde e Amarela (PMCV) pelo atual Governo Federal (Medida Provisória Nº 996/2020), com objetivo de fomentar a regularização fundiária e a redução de taxas de juros de financiamento imobiliário.

O PMCV difere do MCMV. Enquanto o MCMV atuava apenas na produção habitacional o PMCV vai além, atuando tanto na produção habitacional, na melhoria habitacional (reformas e ampliações) e na regularização fundiária. Possui taxas de juros diferenciadas tanto entre rendas familiares quanto entre regiões do país e tem por finalidade, conforme definido pelo MDR (2020), dividir em três grupos, sendo o grupo 1 voltado às famílias com renda de até R\$ 2.000,00, grupo 2 com renda de R\$ 2.000,00 até R\$ 4.000,00 e o grupo 3 com renda de R\$ 4.000,00 a R\$ 7.000,00. Já as taxas de juros variam de 4,50% a 8,16% ao ano, sendo que para a região Norte e Nordeste do país estes valores diminuem em até 0,5 ponto percentual dependendo do grupo.

Mesmo com as inúmeras políticas públicas destacadas, é necessário ressaltar a importância da participação ativa e constante da sociedade em sua produção e atualização, garantindo o equilíbrio entre meio ambiente, a ocupação e as comunidades.

2.2 SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (SEHIS) - MUNICÍPIO DE CURITIBA

Ocorreu em 1965 a criação da Companhia de Habitação de Curitiba - COHABCT, que, inicialmente, atuava na eliminação de assentamentos irregulares seguindo as Políticas de Desfavelização da época. Com a implantação do Distrito Industrial na região leste da cidade, coube à COHAB-CT

implantar áreas de habitações sociais próximas ao Distrito. Este programa se estendeu de 1975 a 1980. Polucha & Neto (p. 6, 2019) em seu artigo sobre ZEIS x SEHIS, no Município de Curitiba contam que “a origem do SEHIS está ligada a essas pressões populares e ao Programa Habitacional da Cidade Industrial de Curitiba (CIC).

Implantado pelo Decreto Municipal nº 901 de 1980, o SEHIS surgiu como um instrumento de utilização de áreas vazias para produção de habitação de interesse social.” O SEHIS antecedeu o que mais tarde passaria a ser denominado ZEIS no Estatuto da Cidade.

Levando-se em consideração o contexto histórico à época, o Decreto nº 901/1980, em seu art. 1º estabelece-se que “Ficam declarados como Setores Especiais de Habitação de Interesse Social, as áreas destinadas à implantação, pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba, de núcleos habitacionais.” (CURITIBA, 1980).

A fim de viabilizar empreendimentos habitacionais no bairro CIC para apoio à recente Zona Industrial, em 1981 foi criada a Zona Especial Habitacional (ZEH). Esta zona buscou ocupar áreas previamente desapropriadas. Nos anos seguintes, a expansão desses empreendimentos. Há um estendimento das áreas delimitadas pelas ZEHs o que resulta nas primeiras SEHIS, entre 1982 e 1983.

Por fim, cabe ressaltar que o Setor Especial de Habitação de Interesse Social (SEHIS) foi consolidado pela Lei nº 9.800/2000, e é definido pelo art. 29º como área de interesse público para finalidade principal de regularização fundiária e implantação de habitações de interesse social.

Conforme a análise de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 9.800/2000) percebe-se as áreas regulamentadas como SEHIS, encontradas, em sua maior parte, no trecho onde está o bairro CIC, margeando zoneamentos industriais e de serviços, além de grande área do Bairro Novo e do bairro Cajuru. Cabe destacar que todas estas áreas estão localizadas nas extremidades da Cidade.

O SEHIS é criado para a ocupação por habitações de caráter social e comércios de pequeno porte. Tem como características o adensamento populacional e construtivo, utiliza-se de terrenos de pequenas dimensões - lote mínimo de 6,00m de comprimento de testada e área total de 180,00m², recuo frontal reduzido - mínimo de 3,00m, além de taxa de ocupação diferenciada - sendo permitido ocupação de até 60% da área total do terreno.

Com relação à taxa de permeabilidade, em coerência com às dimensões reduzidas da fração do lote e o incentivo a uma maior ocupação, não havia permeabilidade mínima - o padrão do município é o mínimo de 25% e abaixo disso era necessária execução de caixa de contenção de drenagem. O coeficiente de aproveitamento seguia o padrão de 1,00.

A adequação do Plano Diretor da Cidade, em 2004, destacou as premissas de desenvolvimento sustentável e os objetivos para a redução dos impactos do crescimento da Região Metropolitana de Curitiba (RMC). Porém, com relação à LUOS não houve atualizações, foram mantidas as especificações já regulamentadas e apenas algumas temáticas foram trabalhadas isoladamente. Podemos exemplificar a atualização de parâmetros construtivos que acontece em 2013, por meio do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU).

O Comissão de Zoneamento (CZ) foi implantado a partir da determinação do art. 5º da Lei nº 1.875/1960, com a finalidade de atuar na área de alvarás de construção flexibilizando o zoneamento, além de formulações de resoluções em temáticas específicas.

A CZ julga os casos omissos na legislação e diferenças de interpretação. Em 1991, a CZ passa a se

chamar Conselho Municipal de Urbanismo (CMU), instituído mediante a Lei nº 7.704/1991 e regulamentado pelo Decreto nº 636/1991. O Conselho passa a ser vinculado à Secretaria Municipal de Urbanismo, com caráter consultivo e de julgamento, assim como atribuição para formulação de políticas urbanas municipais.

Cabe destacar duas Resoluções criadas em 2013 pelo CMU, primeiramente a Resolução nº 05 de 26 de junho de 2013, estabelece que, além dos setores definidos e delimitados como SEHIS, os lotes oriundos de conjuntos habitacionais da COHABCT, poderão aplicar os mesmos parâmetros construtivos equivalentes ao do Setor Especial de Interesse Social - SEHIS. E a Resolução nº 07 de 26 de julho de 2013, resultante da consolidação das normativas internas,³ da Secretaria Municipal de Urbanismo, define que além da flexibilização dos parâmetros urbanísticos, os lotes e conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-CT poderão ter dimensões inferiores ao definido pela LUOS e taxa de ocupação superior até 60%.

Com relação à Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) vigente em Curitiba, seu processo de aprovação, incluindo concepção e discussões, se estendeu pelo período de 8 anos. Sua regulamentação aconteceu em 10 de outubro de 2019 pela Lei nº 15.511/2019 e deveria ter entrado em vigor 180 dias após sua publicação (04 de abril de 2020). Porém, em virtude da situação atípica, pandemia da covid-19, o município estabelece com o Decreto nº 421/2020 a situação de emergência em saúde pública e, pela Lei nº 15.626 de 27 de abril de 2020, a suspensão da vigência por mais 120 dias (05 de agosto de 2020) da aplicabilidade da nova LUOS.

É interessante destacar que a nova LUOS permite a continuidade da produção de SEHIS mesmo sem sua atualização (art. 159), sendo apenas necessário que a origem da área seja de interesse social ou de regularização fundiária. Se comparados os zoneamentos de 2000 com os da atualidade, percebe-se que as SEHIS continuam consolidadas e se expandindo nas mesmas regiões, ao sul do município nas bordas da cidade.

O objetivo da nova lei é unificar grande parte das legislações atualmente aplicadas pela Secretaria de Urbanismo, nas ZEIS (Resolução nº 2/2020). É interessante destacar, com relação aos parâmetros urbanísticos na nova lei, que tanto a taxa de ocupação quanto a permeabilidade, que anteriormente aplicava-se a todo o setor, agora são exclusivos dos usos habitacionais,⁴ assim ficam mantidas a taxa de ocupação máxima de 60%, sem permeabilidade mínima e a possibilidade de 3 pavimentos, desde que a edificação não ultrapasse a altura máxima de 10,00m. Já para os demais usos não habitacionais ficam definidos os parâmetros dito padrão: taxa de ocupação de 50% e permeabilidade mínima de 25%, difere apenas o porte comercial que agora passa a ser de 200,00m², sendo anteriormente de 100,00m².

Para o enquadramento na Lei nº 15.635/2020 que trata da regularização de edificações, o terreno deverá ser oriundo de loteamentos de interesse social e regularização fundiária e possuir indicação fiscal individual e regular.

Entre os parâmetros urbanísticos flexibilizados destacam-se: (I) possibilidade de a edificação ocupar até 100% do terreno isentando de recuo frontal; (II) não obrigatoriedade de permeabilidade mínima; e (III) o coeficiente de aproveitamento até 2. Poderão se enquadrar tanto edificações habitacionais quanto comerciais, com porte máximo de até 400,00m². Conforme levantamento da própria Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC) serão beneficiadas mais de 33 mil famílias que vivem em loteamentos já aprovados.

³ Portaria SMU n.º 110/2004, que dispõe sobre redução de recuo frontal para loteamentos de interesse social.

⁴ Este ponto era um conflito de interpretação dentro da própria Secretaria de Urbanismo pois o objetivo dos parâmetros definidos pelas Resoluções do CMU à época eram de incentivar os usos habitacionais, porém isso não estava formalmente especificado.

Mesmo com todos estes mecanismos de regulamentação, ordenação e controle, verifica-se que a grande maioria das edificações sofrem modificações edilícias logo após sua ocupação, as tornando irregulares. Todo este processo é coordenado pela Secretaria Municipal do Urbanismo (SMU) que, quando da fiscalização, aplica as sanções previstas no Código de Obras e Posturas do Município.

2.3 LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA III - BAIRRO TATUQUARA

A região onde encontra-se o bairro Tatuquara servia como rota de passagem de boiadas, e ao longo desses caminhos se estabeleceram os pioneiros na ocupação da área: caboclos e mestiços. É de 1786 o primeiro registro da Câmara Municipal de Curitiba de censo habitacional da região, além de dados sobre obras de infraestrutura.

Com a presença de imigrantes pela região, em meados da segunda metade do século XIX, tornou-se uma área predominantemente agrícola com produção voltada ao fornecimento de alimentos para a região central da Cidade.

A partir de 1993 a região começa a receber grandes investimentos em infraestrutura para a implantação de inúmeros conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAB.

Com base nos dados do Censo 2010, possuem maior densidade demográfica os bairros que compõem a Regional CIC (Mossunguê e Augusta) e da Regional Tatuquara (Tatuquara e Campo de Santana), todos inseridos onde há a predominância de loteamento e áreas SEHIS. Estas regionais também possuem grande porcentagem de seus territórios cobertos por áreas verdes e/ou áreas de risco ambiental.

O bairro Campo de Santana e Tatuquara margeiam o Rio Barigui e os bairros Augusta e Mossunguê encontram-se sobre porção da APA do Passaúna - a represa do Rio Passaúna é utilizada como fonte para abastecimento hídrico de Curitiba e da Região Metropolitana.

O bairro Tatuquara, em 2010, possuía população aproximada a 53 mil habitantes, tendo crescimento anual quase 4 vezes superior ao de Curitiba. A população local acompanha as características da população da cidade, isto é, de jovens adultos, como também a densidade habitacional média de pelo menos 3 habitantes por residência ocupada. Dentre as ocupações irregulares curitibanas apenas 5% (22) estão inseridas no bairro.

Compreende-se que a maior porcentagem de população local, quase 70%, possuía renda média de 1 a 3 salários-mínimos (SM 2010 - R\$510,00) estando ligeiramente acima da média das famílias curitibanas. Por outro lado, analisando em maiores rendimentos, o contraste com o município é dramático, apenas 5% das famílias possuem renda superior a 5 salários-mínimos.

Já com relação ao valor médio do m² construído, conforme levantamento mensal elaborado pelo site Imóvel Web - o *Index Curitiba*⁵, houve baixa variação no custo entre o período de 2017 a 2020 para o bairro Tatuquara, girando em torno de R\$ 2.826,00 a R\$ 2.908,00. Valores estes que relativamente também acompanharam a média do município de Curitiba, que no mesmo período teve variação de R\$ 4.580,00 a R\$ 4.781,00. Cabe ressaltar que para a região central da cidade o valor do m² está em torno de R\$7.600,00 (bairro Alto da XV), valor pelo menos três vezes maior do que o bairro estudado.

⁵ Criado em 2017, o *Index Curitiba* é uma ferramenta criada para retratar o mercado imobiliário com base em análises de venda, aluguel e rentabilidade além de variações e valores acumulados.

O *déficit* habitacional em 2010 para o bairro Tatuquara era de, aproximadamente, 6%. Já relativo ao licenciamento de construções, no ano de 2009 foram emitidos pela SMU 5.342 alvarás de construção sendo apenas 57 relativos ao bairro Tatuquara, o que significa pouco mais de 1% do total; em 2010 foram emitidos 5.481 documentos sendo 99 do bairro Tatuquara o que equivale a 1,8% do total; já em 2019 foram emitidas 4.199 licenças e deste 345 foram no bairro o que significando 8,22%⁶, aumentando em aproximadamente 5 vezes o número de licenças emitidas nos últimos 9 anos.

O aumento destes números está relacionado ao adensamento urbano da região, consequência também do custo relativamente baixo da moradia - se comparado com as demais áreas da cidade, tornando-a mais atrativa e acessível à população de baixa renda.

3 RESULTADOS

3.1 O PLANEJADO - CIDADE DOS PENSADORES

A área objeto do presente estudo está localizada em uma região de fácil acesso dentro do bairro Tatuquara pela Rua Presidente João Goulart, que liga em um dos seus sentidos ao bairro Campo de Santana e Caximba, em outro sentido aos bairros CIC - pela rodovia do Xisto e loteamento Vitória Régia, e bairro Pinheirinho - pela rodovia BR 116/Linha Verde.

A região é vastamente servida por comércios locais de diversos gêneros e é na Rua Presidente João Goulart onde se concentram as linhas de transporte coletivo que ligam os bairros da Regional Tatuquara aos terminais de transporte coletivo da CIC e do Pinheirinho. São linhas que servem à região: Ludovica, Rio Bonito/Pinheirinho, Rio Bonito/CIC.

Quanto aos equipamentos públicos, a região conta com: a Rua da Cidadania do Tatuquara, CRAS Monteiro Lobato, Armazém da Família Monteiro Lobato, Unidade de Saúde Monteiro Lobato, duas escolas Municipais, dois CMEIs e uma escola estadual, além da UPA do Tatuquara.

O entorno desta área é composto, de um modo geral, por edificações habitacionais e de caráter popular, além de comércios de pequeno porte voltados para o atendimento da comunidade local, resultado da inserção do bairro em zoneamentos de usos habitacionais de interesse social, que incentivam estas tipologias.⁷

O loteamento teve sua implantação aprovada em 2009 pelo Decreto nº 1.321 de 13 de outubro de 2.009, executado em parceria entre o Município de Curitiba e a empresa G. Laffite Incorporações e Empreendimentos Imobiliários, então proprietária da gleba⁸, com área total de 48.400,00m². O empreendimento conta com 167 lotes urbanos, sendo: 61 para unidades residenciais; 05 para comércios e serviços; 01 transferido ao Município de Curitiba para implantação de equipamentos urbanos⁹, ver Figura 1. Quanto as dimensões dos lotes residenciais, variam entre a faixa de 133,00m² (7,00x19,00m) até 275,16m² (terrenos de esquina, com formato irregular).

⁶ Todos os dados apontados estão disponíveis *site* da própria SMU, em seu Relatório Mensal.

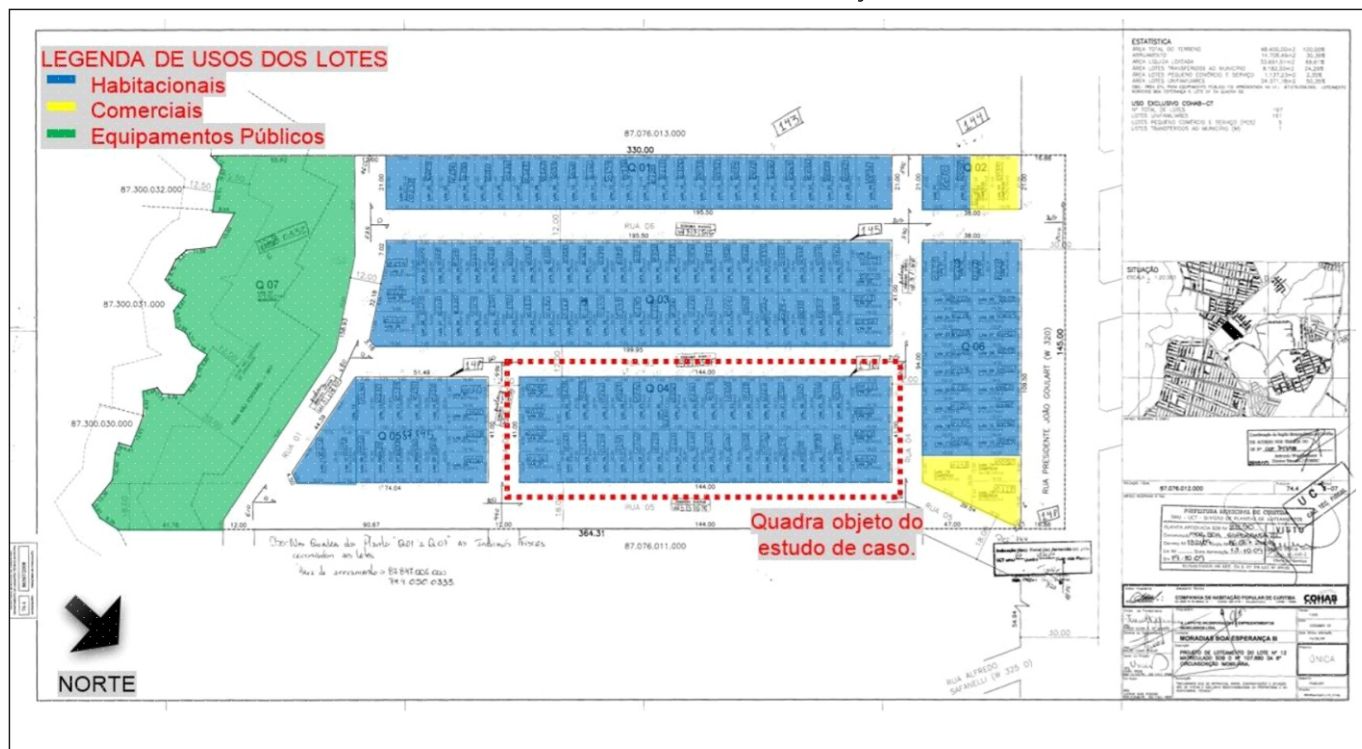
⁷ As áreas inseridas em Setor Especial de Ocupação Integrada (SE-OI) assumem características de SEHIS tratando-se de loteamentos implantados pela COHAB, assim como o loteamento Boa Esperança III.

⁸ Terreno nº 12 da Planta Chácara Boa Esperança.

⁹ Terreno cercado por fundo de vale e bosque, não sendo possível a implantação de nenhum equipamento que ofereça serviços à comunidade (escolas ou postos de saúde). Município fez parque e quadras de areia. Infelizmente pouco utilizada e dominada pelo tráfico de drogas local.

Cabe ressaltar que a pesquisa trata mais especificamente da quadra 04 (ver Figura 1), com total de 40 lotes e 76 habitações unifamiliares.

FIGURA 1: PLANTA DE LOTEAMENTO APROVADA - BOA ESPERANÇA III



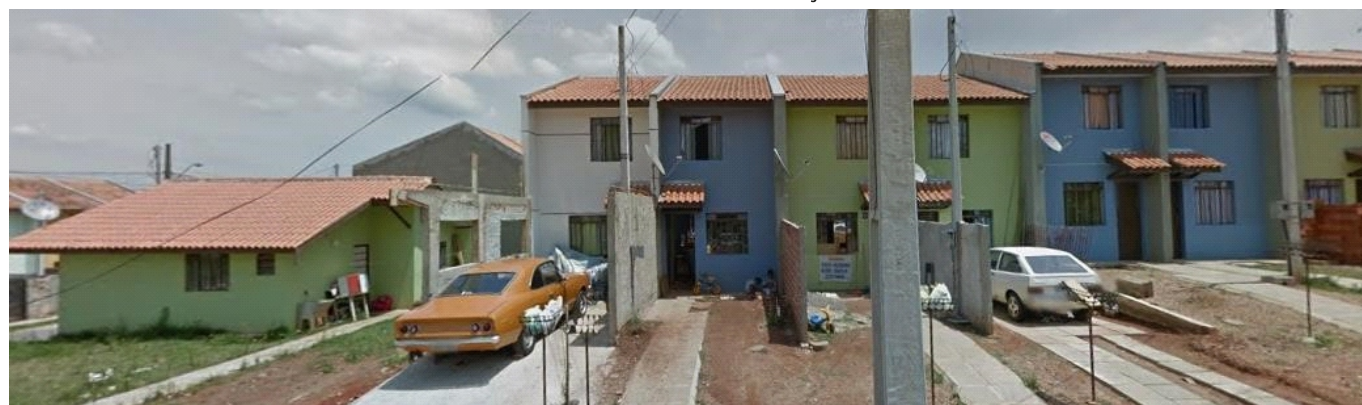
Fonte: Arquivo prefeitura municipal de Curitiba. Adaptado pela autora, ano. Obs. norte rotacionado.

Como já mencionado, o empreendimento é uma parceria público-privado, entre o Município e a G. Laffite, implantado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, porém com coordenação da COHAB-CT objetivando o atendimento da lista de espera.

As famílias que foram relocadas para o loteamento são, em sua maioria, de origem da ocupação Jardim Bela Vista da Ordem - assentamento que estava localizado em área de risco social e ambiental.

O início da ocupação da área pelas famílias foi em 29/11/2012 - conforme registros da base de dados da Prefeitura de Curitiba. O processo de conclusão do licenciamento construtivo das edificações e consequente entrega às famílias foi lento, o que ocasionou ocupação irregular por 41 famílias. A figura 2 ilustra a ocupação em 2013. Este evento resultou em ação da guarda-municipal para desocupação da área.

FIGURA 2: FACHADAS DO LOTEAMENTO À ÉPOCA DA OCUPAÇÃO - 2013



Fonte: Google Earth, acesso em 04/09/2020.

Segundo reportagem da Gazeta do Povo em 23/01/2013, e relato da representante deste grupo que ocupou irregularmente a área - "as famílias já não estavam dispostas a aguardar o tempo de ocupação informado pela COHAB-CT, além disso, informaram que a área já estava sendo depredada e vandalizada". Cabe ressaltar que as famílias que aguardavam a ocupação do loteamento já estavam na lista de espera por aproximadamente 10 anos.

Conforme relatos verificados no site da COHAB-CT, as famílias que ocuparam a região moravam em "barracos", na sua maioria, de madeira em más condições e risco de desabamento. A Ocupação Jardim Bela Vista da Ordem encontrava-se em área de preservação ambiental e fundo de vale, sem infraestrutura básica como água, luz, esgotamento sanitário e asfalto.

Cabe destacar que as famílias relocadas se enquadraram na Faixa 1¹⁰ do programa PMCMV e, ainda, as suas demandas deveriam ser atendidas pelos programas intersetoriais, disponibilizados pela PMC, a fim de minimizar o impacto da ocupação da nova área na infraestrutura instalada.

As principais Secretarias envolvidas foram a Secretaria da Educação - para absorver a inclusão de crianças e adolescentes em idade escolar; Secretaria da Saúde - para absorver a população em Postos de Saúde a fim de proporcionar atendimento adequado à comunidade; Fundação de Ação Social - todos os fatores sociais das famílias são observados principalmente com assistentes sociais.

3.2 O REAL - CIDADE DOS CIDADÃOS

O recorte da pesquisa será a Quadra 04 (ver Figura 3), com total de 40 lotes e 76 habitações unifamiliares independentes, com exceção dos lotes das esquinas, foram implantadas pelo menos 2 unidades habitacionais por lote. As construções desse loteamento foram aprovadas pelo Alvará de Construção nº 290.689 em 2009, com duas tipologias, sendo uma casa térreo (1 pavimento habitacional) de 37,84m² e sobrados (dois pavimentos) com 43,82m².

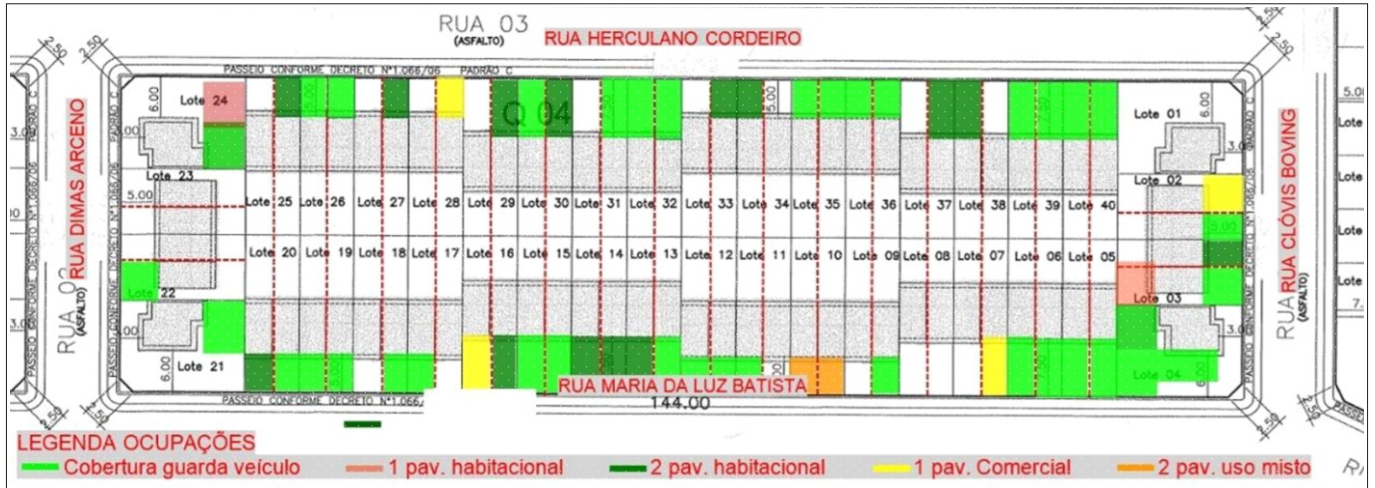
Devido ao período atípico enfrentado e a necessidade de isolamento social como medidas de contenção à pandemia da covid-19, para embasamento desta pesquisa optamos pelo levantamento e estudos das fachadas frontais das edificações que compõem a quadra 04. Em campo foi efetuado registro fotográfico de cada unidade, para posterior estudo das modificações edilícias, e identificação da continuidade ou não da finalidade original da construção.

Conforme demonstrado na Figura 3, verifica-se que no local há cinco tipologias de ampliações, que ocupam o recuo frontal do lote, todas sem o rito de aprovação pelo órgão competente. São elas: (I) cobertura para guarda de veículos; (II) construção de 1 pavimento para uso habitacional; (III) construção de dois pavimentos para uso habitacional; (IV) construção de um pavimento para uso comercial; (V) construção de dois pavimentos de uso misto sendo o térreo exclusivamente para uso comercial e o pavimento superior para uso habitacional.

De acordo com a Tabela 1, aproximadamente, 45% das unidades possuem ampliação do tipo (I), cobertura para guarda de veículos, conforme ilustrado na Figura 4. Em levantamento disponível na ferramenta Google Maps 2013 e apresentado à Figura 5, observa-se que esta modificação é a primeira a acontecer logo após a ocupação da área.

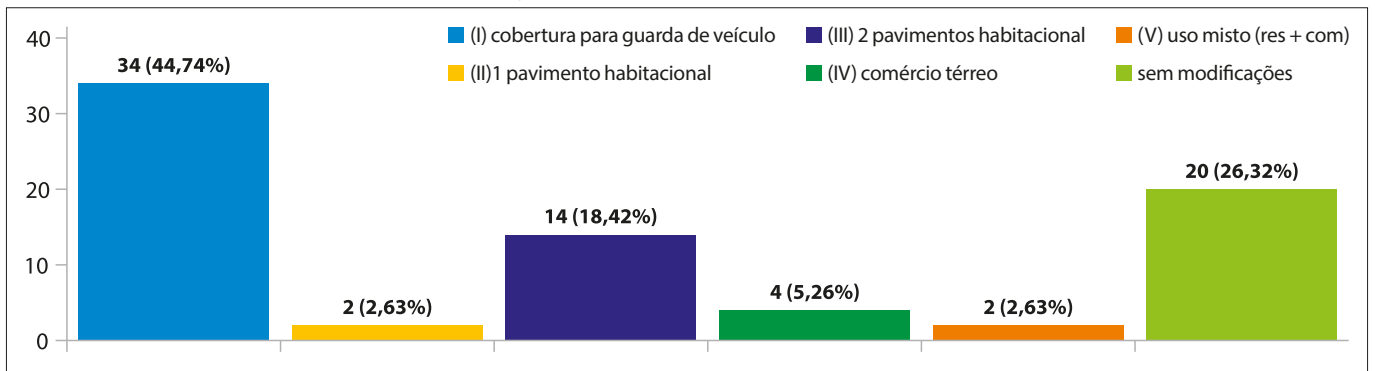
¹⁰O PMCMV em áreas urbanas é dividido em quatro faixas de rendas, de 1 a 3. A faixa 1 contempla famílias com renda bruta de até R\$ 1800,00, o prazo de financiamento poderá chegar até 120 meses e o valor de prestação variando de R\$ 80,00 a R\$ 270,00 (variável conforme a renda familiar). A garantia do financiamento é o próprio imóvel. Caixa Econômica Federal (2020).

FIGURA 3: IMPLANTAÇÃO APROVADA PELO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - LEVANTAMENTO DA QUADRA 04



Fonte: Arquivo Prefeitura Municipal de Curitiba, 2009. Adaptado pela autora.

TABELA 1: LEVANTAMENTO DE OCUPAÇÃO UNIDADES HABITACIONAIS.



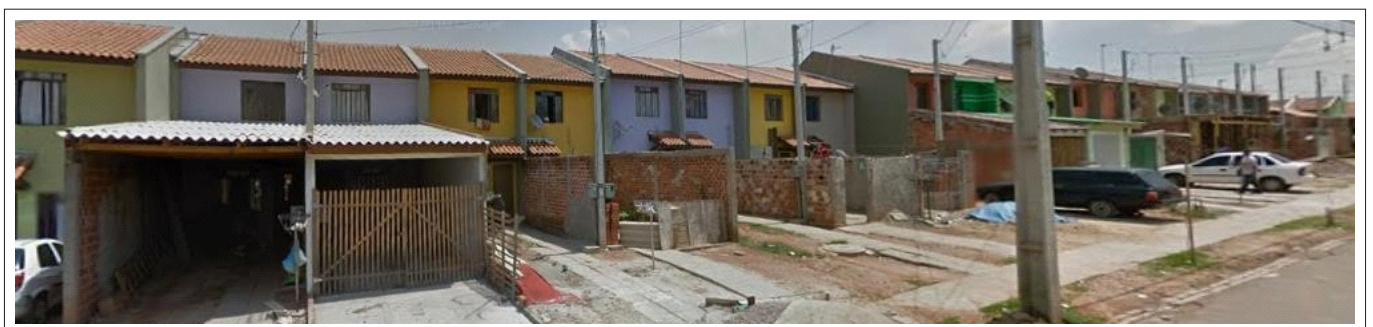
Fonte: A autora, 2020.

FIGURA 4: SITUAÇÃO ATUAL - FACHADAS MODIFICADAS TIPO (I)



Fonte: A autora, 2020.

FIGURA 5: FACHADAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS NO ANO DE 2013



Fonte: Google Earth. Acesso em: 03/09/2020.

Já o segundo tipo de modificação, com aproximadamente 19% é o tipo (III) construção de dois pavimentos para uso habitacional, em números absolutos foram encontradas 14 unidades. Basicamente este tipo de modificação é a construção de área para garagem de veículos no pavimento térreo e cômodo habitacional no segundo pavimento, conforme ilustrado pela Figura 6.

FIGURA 6: SITUAÇÃO ATUAL - FACHADAS MODIFICADAS TIPO (III)



Fonte: A autora, 2020.

Em menor quantidade, conforme Tabela 1, porém impactantes na alteração das fachadas das unidades habitacionais, são os demais tipos de modificações. O tipo (IV) construção de um pavimento para uso comercial está presente em apenas 4 unidades, que foram ampliadas para abrigar pequenas salas comerciais.

Cabe ainda destacar que a ocupação pela atividade comercial utiliza toda a extensão da fachada, inclusive o acesso à unidade habitacional, ocorre pelo interior do estabelecimento (ver Figura 7).

A tipologia de modificação do tipo (II) ocorre apenas nos lotes de esquina, que possuem área maior, devido às próprias características de dimensão reduzida das frações ideias dos lotes internos. Normalmente, as ampliações executadas contemplam duas situações: (a) ampliação de ambiente existente - exemplo uma sala ou um quarto, ou (b) ampliação para acrescentar um novo ambiente.

Já a modificação do tipo (IV), que pode ser observado à Figura 7, ocorre com a construção sobre a área do recuo frontal de dois pavimentos, sendo: o térreo para sala comercial e superior para a unidade habitacional. Ambas as tipologias se repetiram por apenas 2 vezes.

FIGURA 7: SITUAÇÃO ATUAL - FACHADAS MODIFICADAS TIPO (II) E TIPO (IV)



Fonte: A autora, 2020.

Das 76 unidades que compõem a quadra, apenas 20 ainda preservam a fachada em sua concepção original, sem qualquer tipo de modificação. Isso significa apenas 26% do total, conforme à Figura 8.

FIGURA 8: SITUAÇÃO ATUAL - FACHADAS SEM MODIFICAÇÃO



Fonte: Monteiro, 2020.

Cabe ainda salientar que, independente do tipo de modificação empregada na unidade habitacional, toda e qualquer construção precisa ser devidamente licenciada pelo órgão competente da municipalidade, neste caso, a Secretaria de Urbanismo (SMU).

Todas as tipologias de modificações aqui apresentadas se prolongam da fachada propriamente dita da edificação até o alinhamento predial do lote, não respeitando o recuo frontal definido pela Lei de Zoneamento. Cabe ainda destacar que a área do recuo frontal não pode receber qualquer tipo de edificação, além dos acessos de pedestres e veículos e devido ajardinamento.

Já nas ampliações que apresentam segundo pavimento, não se respeitou o afastamento das divisas laterais, sendo recorrente a existência de aberturas nas divisas, por exemplo, as janelas. Conforme definido pela Códigos de Obras e Posturas de Curitiba (2000), art. 157: “Nenhum compartimento poderá ter abertura para a divisa a menos de 1,50m [...] destas”. São consideradas aberturas para a divisas janelas, portas e até mesmo áreas com muros inferiores a 1,80m.

Aqui não discutiremos a relação entre os demais parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento), seria necessário levantamento complementar incluindo as áreas ao fundo de cada unidade habitacional.

Segundo Prado (2017, p. 269) “o problema da integridade nos conjuntos habitacionais modernos se manifesta exatamente pela concepção de que nada pode ser alterado sem ‘torná-lo pior’, criando uma espécie de rigidez imobilizadora [...]”.

O licenciamento de assentamentos urbanos, como o Boa Esperança III, com dimensões reduzidas de lote e taxa de ocupação máxima de 50% ou 60%, conseqüentemente, resultam em edificações com dimensões também reduzidas, não atendendo à demanda de área edificável da família o que acarretam modificações realizadas pelos ocupantes, o que torna a área irregular e irregularizável.

O próprio poder público é ciente do distanciamento do planejado e das necessidades do usuário, em função do número de irregularidades construtivas. Pode-se, a título especulativo, questionar a tipologia - lote unifamiliar com grande adensamento habitacional a fim de diminuir o *déficit* habitacional existente.

Apresenta-se às Figuras 9 e 10 que serve de comparativo entre as fachadas licenciadas pelo alvará de construção e as situações atuais.

FIGURA 9: ELEVAÇÕES PLANEJADO/REAL UN. TÉRREA- LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA III



Fonte: (A) Arquivo Prefeitura Municipal de Curitiba, 2009 e (B) a autora, 2020.

FIGURA 10: ELEVAÇÕES PLANEJADO/REAL UN. 2 PAVIMENTOS - LOTEAMENTO BOA ESPERANÇA III



Fonte: (A) Arquivo Prefeitura Municipal de Curitiba, 2009 e (B) a autora, 2020.

Dentre todas as modificações notamos que a construção de garagem para vaga de veículos se repete na maioria das unidades levantadas, independente do uso, habitacional e/ou comercial. Em números, aproximadamente, 65% dos lotes da quadra possuem ampliações utilizadas para vaga de veículos - foram consideradas as modificações do tipo (I), (II) e (III), com base nos números apresentados à Tabela 1. Já com relação às unidades habitacionais não modificadas a área frontal, em sua maioria. Também é utilizada para estacionamento de veículos - justificado com a presença de portões em dimensões da largura da fração do lote e guias rebaixadas junto à borda da pista de rolagem. Para Prado (2017, p. 270), com relação às intervenções dos conjuntos habitacionais:

A primeira e mais óbvia é a de que as mudanças socioeconômicas dos últimos anos, que deram a uma fatia considerável da população brasileira acesso a novos bens de consumo, criaram uma demanda não considerada nos projetos dos conjuntos habitacionais: seus habitantes agora têm carros.

Essa é a razão fundamental de alteração dos residenciais, hoje, para adaptá-los à essa nova conquista.

É possível confirmar que a legislação, seja à época do licenciamento ou a atual, não condizem com a situação real destes loteamentos populares. Tomamos como exemplo as áreas para a guarda de veículos, tipo de modificação mais recorrente, que deveriam ser consideradas na concepção das edificações, a fim de suprimir as irregularidades quando agregadas ao alvará de construção.

O uso do automóvel facilita a mobilidade, principalmente para áreas urbanizadas nas bordas da cidade e que possuem uma oferta de transporte coletivo ineficiente; o automóvel também permite maior flexibilidade quando possibilita inúmeras rotas a serem utilizadas, evitando inclusive congestionamento e horários de pico de trânsito; ou até mesmo o status que o bem agrega a quem o possui.

Cabe salientar que é na borda das cidades, em áreas periféricas, onde “o baixo preço da terra urbana [...] torna possível a construção de empreendimentos habitacionais que garantem lucratividade de capital, mas que, ao mesmo tempo, têm um preço final de venda acessível à classe trabalhadora” Padro (2017, p. 60).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo engloba uma discussão sobre irregularidades urbanísticas consolidadas em ZEIS, que no caso do Município de Curitiba recebe a denominação de SEHIS. Utilizou-se, para tanto, a comparação entre o planejado e o encontrado *in loco*.

Tendo em vista os resultados obtidos com o estudo comparativo do projeto aprovado e o encontrado *in loco* é possível elencar as seguintes considerações:

- a. O loteamento Boa Esperança III foi implantado em uma gleba de dimensões relativamente pequenas, resultando em lotes com dimensões inferiores ao mínimo previsto pelo próprio zoneamento. São exemplo lotes de meio de quadra que possuem 140m² (legislação é de 180m²);
- b. A área construída é diretamente proporcional à dimensão do lote, ou seja, lotes pequenos comportarão construções pequenas para enquadramento aos parâmetros urbanísticos definidos pela LUOS. Os parâmetros atualmente utilizados não refletem nem atendem às necessidades das famílias, visto as modificações e acréscimos de áreas executados nas unidades levantadas;
- c. A produção irregular edilícia nas habitações populares leva à precariedade das construções. Isso ocorre devido à forma informal como são executadas, sem o devido assessoramento técnico, descontínuas ao longo do tempo, conforme a necessidade ou possibilidade financeira de cada família;
- d. Qualquer modificação executada na edificação sem o devido licenciamento do órgão competente a torna irregular. Além disso, quando também não há atenção à legislação a mesma se torna irregularizável, problema este que é facilmente acometido devido aos parâmetros urbanísticos já justos e no limite do permitido;
- e. O projeto arquitetônico aprovado é genérico e não reflete a necessidade das famílias que ocuparam a área. O alvará de construção aprovou apenas duas tipologias de edificações - as unidades térreas e as com dois pavimentos, implantadas todas com a mesma locação (posição do edifício no lote), diferenciando apenas na distância do alinhamento predial. Como observado nas imagens do ano da ocupação pelas famílias (2013), a primeira modificação realizada nas unidades foi a construção de abrigos para guarda de veículos.
- f. Em comum a todas as modificações a ocupação da área frontal com estruturas de caráter definitivo (alvenaria e concreto, lajes e pilares) ligadas às unidades habitacionais padrão, sendo difícil demolir estas ampliações sem danificar ou fragilizar as estruturas das edificações que ficam;
- g. É necessário que os loteamentos reflitam a realidade das famílias que ocuparão o território. Famílias que, por vezes, são oriundas de reassentamentos e/ou lista de espera de programas sociais e já estão cadastradas antes mesmo de se iniciar o licenciamento da área. O Boa Esperança III foi licenciado no ano de 2009, e conforme relatos de jornais, as famílias selecionadas já aguardavam há mais de 10 anos para serem convocadas pela COHAB. Poderia, por exemplo, apenas com a utilização da informação do número de membros de

cada família planejar, mesmo com a utilização de projetos padrões e pré-definidos, o número de dormitórios de cada unidade a fim de melhor abrigá-las;

- h. A legislação aplicada pelo município de Curitiba não é atualizada constantemente. A última lei de zoneamento levou, aproximadamente, 20 anos para ser renovada medida que vai na contramão da dinâmica das cidades inclusivas e participativas;
- i. Trabalhar com parâmetros urbanísticos máximos, muito próximos dos definidos para as demais zonas e setores da LUOS da cidade - que possuem fração de lote com o dobro do definido para ZEIS e SEHIS, fará com que a edificação, mesmo que planejada utilizando o porte máximo permitido, tenha uma potencialidade construtiva menor e desproporcional;

Cabe destacar que a Lei Municipal nº15.635/2020, Lei de Regularização de Edificações, vem como medida paliativa para o problema das irregularidades edilícias existentes, pois apenas resolve o problema de legalidade das construções. Não há políticas complementares a fim de diminuir o impacto das construções consolidadas como, por exemplo, para o sistema de drenagem urbana.

É fato a importância do papel do agente público em todo o processo de licenciamento para as intervenções antrópicas no meio urbano, bem como o impacto das suas decisões na vida da comunidade. Cabe salientar que o processo não acaba com a licença da edificação e se estende, também, à constante fiscalização, que muitas vezes, não inibe as irregularidades.

Contudo, pretende-se, por meio desta pesquisa, sugerir um ponto de partida para novas investigações sobre as necessidades edilícias em loteamentos populares.

Devido ao período excepcional enfrentado durante a produção deste trabalho com a pandemia da covid-19 e a necessidade de isolamento social, o levantamento de campo foi sem interação com a comunidade local. Sugere-se que para produções futuras relacionadas ao assunto abordado sejam efetuados pesquisas e questionários *in loco* para conhecer a realidade socioeconômica e, até mesmo, suas necessidades físicas reais.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Governo Federal. **Lei nº 6766, de 1979**. Dispões sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF, dezembro. 1979.

_____. Governo Federal. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, outubro, 1988.

_____. Governo Federal. Ministério das Cidades. **Estatuto das Cidades**. 3ª ed., Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

_____. Governo Federal. **Lei nº 11977, de 2009**. Dispõe sobre o programa minha casa minha vida. Brasília, DF, julho. 2009.

_____. Governo Federal. Ministério das Cidades. **Política nacional de habitação**. Brasília, DF, novembro, 2004.

_____. Governo Federal. **Medida Provisória nº 759, de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, Brasília, DF, dez. 2016.

_____. Governo Federal. **Lei nº 13465, de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF, jul. 2017.

_____. Governo Federal. **Ministério do Desenvolvimento Regional** - Institucional. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/acesso-ainformacao/institucional/organogramas>. Acesso em: 10 set. 2020.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política nacional de habitação**. Caderno nº. 4. Brasília, DF, nov.; 2004.

CASSILHA, Gilda A.; CASSILHA, Simone A. **Planejamento urbano e meio ambiente**. 1ª ed., rev., Curitiba: IESDE Brasil, 2012.

COSTA, Juliana Camargos *et al.* **O desenvolvimento econômico Brasileiro e a Caixa**. Trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Caixa Econômica Federal: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.cidades.gov.br/>. Acesso em: 21 ago. 2020.

CURITIBA. **Lei Ordinária nº 1875, de 1960**. Aprova o Plano Piloto de Zoneamento de uso e sua regulamentação. Curitiba, PR, mar. 1960.

_____. **Decreto municipal nº 901, de 1980**. Dispõe sobre a criação de setores especiais de habitação de interesse social. Curitiba, PR, Curitiba, 1980.

_____. **Decreto nº 635, de 1991**. Regulamenta o artigo 6º da Lei 7704 de 23.08.91 que institui o Conselho Municipal de Urbanismo. Curitiba, PR, mai. 1991a.

_____. **Lei Ordinária nº 7.704, de 1991**. Altera dispostos da Lei 7671/91 e dá outras providências. Curitiba, PR, ago. 1991b.

_____. **Decreto nº 421, de 2020**. Declara situação de emergência em saúde pública. Curitiba, PR, março. 2020a.

_____. **Lei Ordinária nº 7704, de 1991**. Altera dispositivos da Lei nº 7671/1991 e dá outras providências. Curitiba, PR, agosto. 1991a.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Decreto nº 636, de 1999**. Designa membros para os órgãos do Conselho Municipal de Urbanismo. Curitiba, PR, agosto. 1991.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Lei nº 11095, de 2000**. Código de obras de Curitiba, Curitiba, PR, julho, 2000a.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Resolução nº 5, de 2013 do Conselho Municipal de Urbanismo**. Legislações SMU. Curitiba, PR, junho, 2013b.

_____. **Secretaria Municipal do Urbanismo. Resolução nº 7, de 2013 do Conselho Municipal de Urbanismo**. Legislações SMU. Curitiba, PR, junho, 2013c.

_____. **Lei nº 9.800, de 2000**. Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Curitiba. Curitiba, PR, jan. 2000d.

_____. **Secretaria Municipal do Urbanismo. Lei Ordinária nº 15511, de 2019**. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências. Curitiba, PR, outubro, 2019.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Lei Ordinária nº 15.626, de 2020**. Dispõe sobre a suspensão temporária da aplicação da lei municipal no 15511, de 10 de outubro de 2019, que dispões sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Curitiba e dá outras providências. Curitiba, PR, abril, 2020a.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Resolução nº 2, de 2020**. Conselho Municipal do Urbanismo. Legislações SMU. Curitiba, PR, agosto, 2020b.

_____. Secretaria Municipal do Urbanismo. **Relatório mensal de documentos emitidos**. Disponível em: http://www5.curitiba.pr.gov.br/gtm/pmat_alvaraconstrucao/Default.aspx. Acesso em: 11 set. 2020.

_____. Entra em vigor a nova Lei de Zoneamento de Curitiba. **CURITIBA@**, Curitiba. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/entra-em-vigor-anova-lei-de-zoneamento-de-curitiba/56800>. Acesso em: 14 ago. 2020.

_____. INDEX CURITIBA. **IMÓVEL WEB@**, Curitiba, 2020. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/noticias/imovelweb-index/imovelweb-index-umretrato-mercado-imobiliario-de-curitiba/>. Acesso em: 14 ago. 2020.

_____. Lei nº 15635/2020. Dispõe sobre a regularização das edificações em áreas de ocupações regularizadas e adquiridas pelo plano habitacional da COHAB. **CURITIBA@**, Curitiba, maio 2020. Disponível em: <https://mid.curitiba.pr.gov.br/2020/00299516.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2020b.

LEFEBVRE, H. **A re-produção das relações de produção**. Porto, Escorpião (1ª parte de La Survie du Capitalisme). Paris: Anthropos, ano.

MARICATO, E. **Metrópole, Legislação e Desigualdade**. Habitação e cidade. São Paulo: Editora São Paulo, 2003, p. 151-167. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ea/v17n48/v17n48a13.pdf>. Acesso em: 27 mai. 2019.

MIRANDA, Livia; MORAES, Demóstenes. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo. **Coleção Habitare**, Porto Alegre, v. 11. p. 415-435, 2007.

_____. Nova Lei de Edificações de Curitiba beneficia moradores na regularização de suas construções. **A SEMANA@**, Curitiba, jun. 2020. Disponível em: <https://asemananews.com.br/2020/06/23/nova-lei-de-edificacoes-de-curitibabeneficia-moradores-na-regularizacao-de-suas-construcoes/>. Acesso em: 24 ago. 2020.

POLUCHA, Ricardo Seraglio; NETO, Paulo Nascimento. ZEIS X SEHIS Análise crítica a partir do caso de Curitiba, PR. *In*: XVIII ENANPUR. **Anais...**, Natal, 2019.

PRADO, A. **AO FIM DA CIDADE** [online]. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2017.

RECIFE, Prefeitura Municipal. **Lei no 14511, de 1983**. Define diretrizes para o uso e ocupação do solo, e dá outras providências. Recife, PE, janeiro, 1983.

ROLNIK, R. Estatuto da Cidade - instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. **POLIS@** São Paulo, 2001. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2014/10/814.pdf>. Acesso em: 21 ago. 2020

_____. **Urbano**: minha casa minha vida - habitação. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minhavid/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 2 set. 2020.

VERDÉLIO, Andreia. Governo lança Programa Casa Verde e Amarela, **AGÊNCIA BRASIL@**, Brasília, ago. 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-08/governo-lancaprograma-casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 25 ago. 2020.