

## Habitação de Interesse Social: Instrumentos de Apoio para o Redirecionamento da Política Habitacional de Curitiba

Eng<sup>a</sup> Francilene Santos Gemaque<sup>1</sup>  
Bióloga Jussara Lopes da Costa<sup>2</sup>

<sup>1</sup> UFSC/EPS - Mestranda do Programa de Engenharia de Produção  
Cx. Postal 5067 - Fone(091)226-7622  
88040-970 - Florianópolis - SC  
✉ fgemac@eps.ufsc.br

<sup>2</sup> UFSC/EPS - Mestranda do Programa de Engenharia de Produção  
Rua Maria Eduarda, 517 - Fone (048)233-6405  
88040-250 - Florianópolis - SC  
✉ jussara@eps.ufsc.br

Conteúdo	
	1. Introdução
	2. Política Habitacional
	3. Os Programas
	3.1 Programa Lote Fácil
	3.2 Programa Casa Fácil
	3.3 Programa Convencional
	3.4 Programa Cooperativo Casa Fácil
	3.5 Programa Lote Legal
	3.6 Vila Tecnológica de Curitiba
	3.7 Vila de Oficinas
	3.8 Programa Parceria
	4. Programas Complementares
	4.1 Transporte Coletivo
	4.2 Curitiba Sempre Viva
	4.3 Sistema Curitiba
	4.4 Programa Lixo Que Não É Lixo
	4.5 Câmbio Verde
	4.6 Tudo Limpo
	5. O Contexto
	6. Conclusões
	7. Referências Bibliográficas

**Resumo:** Este trabalho relaciona os programas habitacionais que possibilitaram a integração da habitação - parte física - ao acesso e garantia de ocupação em áreas anteriormente consideradas como degradadas na cidade de Curitiba; através de alguns instrumentos como solo criado, sistemas de financiamentos (consórcio e cooperativas) para aquisição de terrenos, serviços gratuitos de elaboração de projetos e parceria entre os setores público e privado se viabiliza o atendimento à uma das necessidades básicas da população, oferecendo-lhes melhores condições de vida.

**Palavras-chaves:** Programas Habitacionais, Acesso e Garantia de Ocupação.

**Abstract:** This paper relates the habitation programs that facilitated the integration of the house with its access and its occupation warranty in areas previously considered degraded in Curitiba; some instruments as space land created, finance systems (consortium and cooperatives) for acquisition of lands, free projects and partnership between the public and private sectors made possible the attendance to one of population's basic needs, the house availability with adequate life conditions.

**Keywords:** Habitation Programs, Access and Occupation Warranty.

### 1. Introdução

Nos últimos dez anos o aumento da população urbana e o empobrecimento da população aliados à falta de recursos governamentais para investir em programas sociais, causaram uma queda sensível na qualidade de vida nas cidades. A habitação, um dos setores mais afetados por esta crise, apresentou um dos piores desempenhos de sua história.

O problema da falta de moradias, que sempre foi crítico, agravou-se. Ao mesmo tempo, os recursos para novas construções tornaram-se escassos e isso fez surgir, nas principais cidades brasileiras, um aumento da tensão social. Os municípios, sem dinheiro para aplicar em programas habitacionais, passaram a ser pressionados por uma demanda que não podia ser atendida a curto prazo.

Sem oferta satisfatória de novas moradias, muitas cidades apresentaram um crescimento desordenado em suas áreas periféricas, representado pelas ocupações irregulares. Terrenos públicos e particulares passaram a ser invadidos e ocupados, da noite para o dia, por milhares de famílias em condições absolutamente precárias, à margem de qualquer apoio oficial. As ocupações, normalmente, ocorreram em áreas consideradas impróprias à habitabilidade: fundos de vale, locais insalubres, sujeitos a alagamento ou ainda que

ofereciam risco de vida à permanência das famílias.

Curitiba não conseguiu evitar esta situação. Embora tenha, desde o início da crise no setor habitacional, procurado criar mecanismos para financiar seus programas, a cidade sofreu com os problemas de ocupações irregulares. Em janeiro de 1993, um levantamento feito por órgãos da Prefeitura Municipal indicava a existência de um total de 179 áreas de ocupação irregular, que abrigavam 31.690 famílias.

Destas áreas, cerca de dois terços eram representadas por ocupações mais antigas, muitas delas já dotadas de alguma infra-estrutura. Havia, então, um terço que correspondia à áreas de ocupações mais recentes, em que as condições de vida dos moradores eram muito precárias, sem qualquer benefício ou melhoria urbana. A necessidade premente de sanar estes problemas, então, impeliu as autoridades locais a estabelecer e adotar uma política habitacional arrojada e inovadora. De lá para cá, a implantação de soluções práticas e funcionais às carências habitacionais eliminou a necessidade de novas invasões, bem como promoveu um crescimento significativo de unidades habitacionais. Assim é que Curitiba vem se destacando no cenário nacional, nos últimos anos, principalmente por implementar um estilo de desenvolvimento urbano baseado na melhoria constante da qualidade de vida de sua população.

O programa habitacional, segundo o arquiteto João Carlos Borges da Fontoura, Diretor de Operações da Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT, principal órgão responsável pela execução da política habitacional conduzida pela administração municipal, compreende "um conjunto integrado de ações" ou "operações concentradas", que, além da habitação, abrangem equipamentos de lazer, sistema viário, saneamento, educação, urbanização e meio ambiente (1996).

Nacionalmente conhecida como "capital ecológica do Brasil", por contemplar cada um de seus moradores com uma área verde de 52 m<sup>2</sup>, abriga, em seus 432,418 km<sup>2</sup>, um total de 1.506.498 habitantes (IBGE - Contagem da População - 1996 ( IBGE ) em aproximadamente 375.740 unidades <sup>(2)</sup> residenciais.

Segundo a Base Pública de Dados do Estado do Paraná - BPUP, do número de domicílios existentes na capital paranaense, 99 % conta com ligação de água da rede, 99% com ligação elétrica, 61% com ligação à rede de esgoto e 97,5% com coleta de lixo. Segundo o IBGE (1991), entretanto, o percentual de domicílios que contam com ligação de água da rede é de 95,4%, enquanto que apenas 59,4% são ligados a rede de esgoto.

Hoje são 75 os bairros da cidade e neles cresce a população e a demanda por serviços públicos. Assim, as metas habitacionais têm sido, segundo o Instituto de Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC, constantemente revistas para que não se perca o crescimento harmônico e para que as oportunidades para a população se distribuam de forma homogênea.

## 2. Política Habitacional

A execução da política habitacional da cidade de Curitiba, entendida como um conjunto integrado de ações para resolver o problema de moradia, é de responsabilidade da Companhia de Habitação Popular. A falta de recursos para executar novos empreendimentos levou-a a adotar soluções alternativas para financiar seus programas. Uma das opções é o Fundo Municipal da Habitação, que utiliza principalmente o mecanismo do solo criado. Outra forma de assegurar a produção de loteamentos foi a adoção de uma nova sistemática de compra de áreas, que passou a ser feita de forma parcelada e com recursos da COHAB, a qual negocia com os proprietários um prazo de pagamento (geralmente 5 anos) idêntico ao que é concedido para retorno do financiamento concedido ao mutuário final. Isso possibilita que o órgão executor vá pagando pelas áreas ao mesmo tempo que recebe as prestações dos lotes. Outra vantagem desta prática é a possibilidade de lançar novos empreendimentos sem despendar antecipadamente recursos para a compra de áreas - o que certamente inviabilizaria muitos novos projetos.

O acesso ao imóvel (lote, casa ou apartamento) se dá exclusivamente através da inscrição na COHAB-CT, e o critério para o atendimento é o tempo de inscrição, estabelecido um limite máximo de espera de três anos. Assim, quem está há mais tempo na fila é atendido antes. A cada início de ano, aqueles candidatos inscritos que atingem este limite são convocados e, de imediato, têm acesso ao imóvel.

Nos empreendimentos, a infra-estrutura é simplificada, o que garante maior agilidade e rapidez na entrega. Os equipamentos comunitários e as melhorias em infra-estrutura são implantados gradativamente.

De modo a contemplar famílias, que dificilmente teriam condições de adquirir um imóvel, foi instituída a concessão de subsídios para a aquisição da mesma, e três faixas de prestação, que variam de acordo com a renda familiar (um, dois ou três salários mínimos). O benefício reduz o valor desembolsado em até 50%. Entretanto, de modo a evitar a especulação nos loteamentos, o subsídio é concedido à família e não ao imóvel, o que significa dizer que se ele for vendido o benefício é automaticamente extinto, e o valor da prestação imediatamente retorna ao nível normal. Com este mecanismo o Estado pretende evitar a criação de distorções como as verificadas há alguns anos no SFH, quando o governo concedeu indistintamente subsídios aos imóveis - independentemente da renda das famílias - e, com isso, fomentou a venda, com ágio, de imóveis financiados, cujas prestações eram irrisórias.

O programa de subsídios implantado pela COHAB-CT prevê o acompanhamento do serviço social que, além de fiscalizar a permanência das famílias originais nos imóveis, promove uma conscientização das famílias para a importância de manter um imóvel e garantir um patrimônio para o futuro.

## 3. Os Programas

### 3.1 Programa Lote Fácil

No cadastro, permanente de pretendentes a imóveis mantido pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba, a principal característica é que a maioria dos inscritos apresenta um perfil de renda familiar que não supera três salários mínimos. Assim, para viabilizar o atendimento às famílias que estão incluídas neste patamar de renda, o lote é considerado como o primeiro passo para a conquista da casa própria. O programa Lote Fácil, criado para compatibilizar o preço do produto (lote) ao nível de renda de sua clientela - garantindo, inclusive, o acesso ao financiamento a pretendentes que ganham um salário mínimo - introduz um novo conceito na implantação de loteamentos.

O programa prevê o desenvolvimento dos projetos com lotes menores e infra-estrutura simplificada. Adota-se, nos empreendimentos, o princípio da urbanização progressiva, que é o mesmo verificado no processo normal de crescimento de uma cidade. Os bairros são formados naturalmente e, no decorrer do tempo, ganham melhorias. Esta urbanização progressiva permite uma redução no valor global dos investimentos necessários à implantação de loteamentos, desonerando o futuro mutuário de custos que, mais tarde, serão

assumidos pelo poder público.

Quando os lotes são liberados a seus compradores, contam com um mínimo de serviços, como ruas abertas, demarcação topográfica e galerias de água pluviais, além de redes de água e energia elétrica. A partir do estabelecimento das famílias nos locais, é iniciada a execução de melhorias, todas previstas na elaboração do projeto, de maneira gradativa.

A família, por sua vez, orientada à utilizar o processo de auto-construção, viabiliza, num primeiro estágio, um módulo mínimo, com razoáveis condições de habitabilidade, para depois, ao longo do tempo, melhorar a unidade com ampliações e reformas.

O Programa Lote Legal é executado com recursos próprios da COHAB-CT ou do município. Muitas vezes, o empreendimento é viabilizado graças a uma nova sistemática de aquisição de áreas adotada pela Companhia, a compra com pagamento parcelado. A aquisição compatibiliza o prazo de pagamento da área ao retorno do financiamento que será concedido ao mutuário.

O Programa Lote Legal pode também ser desenvolvido em parceria com a iniciativa privada. Neste caso, proprietários de áreas no perímetro urbano de Curitiba podem, através da COHAB, implantar loteamentos, valendo-se dos mesmos parâmetros adotados pela Companhia. Podem ainda, utilizar um maior fracionamento do solo e reduzir a infra-estrutura, realizando um empreendimento que atende à área de interesse social. Uma parte das unidades, correspondente a 20%, é comercializada junto às famílias inscritas na COHAB, sendo o remanescente comercializado diretamente pelo empreendedor. Nestes loteamentos realizados em parceria com a iniciativa privada, o proprietário da área assume todos os custos do empreendimento.

### **3.2 Programa Casa Fácil**

O sistema de auto-construção tem sido, para uma grande parcela da população, a solução natural para seu problema de moradia. O Programa Casa Fácil foi criado a partir da constatação dessa realidade, visa facilitar às famílias com renda de até 3 salários mínimos o acesso à casa própria, oferecendo gratuitamente serviços como elaboração de projetos diferenciados com até 70 metros quadrados, orçamentos, orientação técnica durante a construção, isenção de taxas e dispensa de contratação de responsável técnico, além de apoio para obtenção da documentação e registro do imóvel. Quando há recursos, pode incluir o financiamento para a compra do material de construção e pagamento da mão-de-obra.

### **3.3 Programa Convencional**

O empreendimento pronto, casa ou apartamento, do chamado Programa Convencional é executado sempre que há financiamento para a construção, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

### **3.4 Programa Cooperativo Casa Fácil**

Um princípio do cooperativismo e do sistema de consórcio. A idéia é que as próprias famílias, reunidas em grupos, se autofinanciem para a compra do terreno e material de construção e pagamento de mão-de-obra. Prevê ainda, a execução de casas pelo sistema de auto-construção. O programa deverá incluir, futuramente, a construção de blocos de apartamento, alternativa esta que está merecendo estudos para sua viabilização.

### **3.5 Programa Lote Legal**

O Programa possibilita que áreas, que estavam distantes da área central da cidade e dos benefícios que ela deve oferecer aos cidadãos, sejam incorporadas à estrutura urbana e comecem a receber, do Poder Público, investimentos em melhorias.

O Lote Legal é desenvolvido preferencialmente em áreas que pertencem ao município de Curitiba, ou a órgãos a ele vinculados. Em alguns casos, quando se trata de terreno particular invadido e há anuência do proprietário, a regularização pode ser efetivada com intermediação da COHAB, que exerce a função de assessor técnico do processo, orientando e prestando serviços às partes envolvidas (proprietário e ocupante).

Quando a área não oferece condições de permanência às famílias ou é considerada inadequada à habitação, é realizada a relocação das famílias para loteamentos regulares da COHAB. Este procedimento, no entanto, somente é autorizado quando constatada tecnicamente a impossibilidade de regularização.

O Programa Lote Legal, criado com a finalidade de dar maior agilidade aos processos de regularização fundiária, geralmente morosos, é desenvolvido em etapas e prevê a implantação gradativa de melhorias nas áreas beneficiadas, de forma que a urbanização se completa ao longo do tempo, enquanto são vencidas as diversas fases técnicas e jurídicas da regularização.

Em um primeiro momento, quando é definida a intervenção na área, todos os seus ocupantes têm reconhecido o seu direito ao lote e, a partir daí, passam a contribuir com o pagamento de uma taxa mensal. Eles recebem um documento, a título precário, o termo de concessão de uso, que, no futuro, lhes garante a posse definitiva do terreno.

O pagamento feito nesta primeira etapa é deduzido do financiamento de aquisição do lote, mas corrige, desde logo, uma situação de injustiça criada com a ocupação.

O início do processo de regularização determina, também, a deflagração de uma série de obras que visam recuperar, gradativamente, as condições de vida da população e dotar a área de um padrão urbanístico adequado. Este processo é garantido, a médio prazo, por sucessivos investimentos em infra-estrutura e na implantação de equipamentos urbanos, e, pouco a pouco áreas degradadas vão se incorporando naturalmente ao restante da cidade.

Ao mesmo tempo em que ocorre o andamento à recuperação da área, são cumpridos todos os trâmites técnicos e jurídicos necessários ao processo de legalização. Quando a documentação do terreno está em situação regular a solução é mais rápida; caso contrário, a tramitação é mais complexa e demanda mais tempo.

Outro tipo de providência paralela é a regularização do loteamento, respeitando ao máximo a distribuição original das famílias na área. A ocupação é mantida, tanto quanto possível, observando-se a divisão inicial dos lotes, mesmo naqueles casos em que mais de uma

família convive no mesmo terreno. A prática mostra que estas famílias, com o tempo, acomodam-se e acabam por encontrar uma solução (geralmente, uma delas vende sua parte à outra).

A elaboração da planta do loteamento é precedida de um trabalho de aerofotogrametria, que permite ao órgão executor ter o que seria praticamente uma "radiografia" da ocupação. É com base nesta realidade que é desenhado o projeto que será mais tarde encaminhado à aprovação, dentro dos parâmetros mínimos exigidos pela legislação e posturas do município.

O Programa Lote Legal estabelece, também, que em todas as etapas haverá um cuidadoso trabalho social. Ele é iniciado logo que é decidida a intervenção na área; o primeiro passo, que precede todas as demais providências técnicas e jurídicas, é a realização do cadastro sócio-econômico de todos os moradores da ocupação. Este levantamento tem a finalidade de definir os ocupantes e determinar quem será alcançado pela regularização, além de propiciar elementos para que seja traçado o perfil de renda da população. Com base neste perfil é montado o plano de comercialização dos lotes, já que os valores a serem pagos pelas famílias deverão ser compatíveis com o orçamento doméstico.

O serviço social da COHAB acompanha toda a etapa de comercialização e os serviços de urbanização, mantendo um canal de comunicação permanente com as lideranças de cada área.

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Curitiba, o Programa Lote Legal já alcançou, desde a sua implementação, um total de 10.181 famílias, beneficiando cerca de 45 mil pessoas, em mais de 30 áreas.

### **3.6 Vila Tecnológica de Curitiba**

Inicialmente, havia o propósito de criar em Curitiba uma Rua das Tecnologias. A idéia, que vinha sendo desenvolvida pela COHAB-CT, estava fundamentada em alguns fatos: a tradição da cidade em criar ruas com finalidades específicas, o seu prestígio como laboratório bem sucedido de inovações urbanas e a sua capacidade em atrair visitantes interessados em conhecer suas experiências.

A Rua das Tecnologias, como estava sendo projetada, seria uma espécie de mostruário permanente de diferentes sistemas construtivos alternativos de moradias. A finalidade era reunir numa mesma área, para visitação pública e para estudos, diversos exemplos de tecnologias disponíveis no país. Até então, as várias experiências de habitação popular com construção industrializada estavam espalhadas em diferentes estados brasileiros, dificultando as visitas para conhecer o que estava sendo feito.

Concomitantemente, em Brasília, o PROTECH - Programa de Difusão de Tecnologia para Construção de Habitação de Baixo Custo, previa como um dos seus objetivos a construção de Vilas Tecnológicas em diversos pontos do Brasil. Vinculado à Secretaria Geral da Presidência da República, o PROTECH aglutina recursos de 11 ministérios e tem como principal característica a adoção de uma nova visão para a habitação popular no Brasil. Não é um programa habitacional como tradicionalmente se conhece, em que se prevê a execução de conjuntos de moradia e se propaga o combate ao déficit habitacional. Mais do que isso, é um programa ousado e inovador que convoca outros setores da sociedade para participar da solução da questão habitacional, como a iniciativa privada, as instituições de ensino e pesquisa e, sobretudo, a comunidade. Para o seu desenvolvimento, o PROTECH foi criado prevendo uma firme integração entre os governos federal, estadual e municipal, possibilitando a utilização de novas fontes de financiamento para a moradia popular e estimulando a valorização de aspectos regionais na concepção dos projetos, escolha dos materiais, sistemas construtivos e tipologia das casas.

Da união dos dois projetos, nasceu a Vila Tecnológica de Curitiba. Inaugurada há pouco mais de um ano, está localizada em uma área de 50 mil metros quadrados, junto a um loteamento implantado pela COHAB, o Bairro Novo, que atende a 10 mil famílias. Possui 120 casas, seis de cada sistema construtivo; destas, 100 são destinadas à moradia de famílias e 20 integram a Rua das Tecnologias que fica na área central da Vila com as casas restantes dispostas ao seu redor. Cada uma das quadras tem tipos diferentes de unidades, diversificando o conjunto ao mesmo tempo em que possibilita estudar o comportamento das tecnologias em condições diversas de topografia e insolação.

Junto à Rua das Tecnologias está a praça da Vila Tecnológica, que abriga a Casa do Pequeno Inventor e o Núcleo de Difusão Cultural Rocha Pombo - com um anfiteatro e área de recreação.

A Casa do Pequeno Inventor foi criada com o objetivo de oferecer espaço a profissionais ou pequenas empresas que detêm patente de novos sistemas, materiais ou componentes construtivos, mas não têm condições de colocar seu produto no mercado. Há também um local destinado à memória da Vila, onde estão guardadas e organizadas informações sobre os sistemas e materiais utilizados na execução do Projeto da Vila.

O Núcleo de Difusão Cultural Rocha Pombo, construído com recursos do Ministério da Educação e do Desporto, é um espaço para atividades culturais, recreativas e de aperfeiçoamento profissional; funcionando como escola convencional e de ofícios, é equipado com bibliotecas, laboratório e salas para desenvolvimento das atividades (como por exemplo reuniões da comunidade).

Primeira no Brasil, a Vila Tecnológica de Curitiba chamou, desde o início, a atenção de vários construtores do país e atraiu empresas de vários Estados, selecionadas através de licitação pública.

Os vinte sistemas construtivos classificados para integrar o projeto utilizam placas, painéis pré-montados, tijolos de encaixe ou blocos travados, e empregam materiais que vão desde a madeira até o concreto, passando pelo solocimento, fibrocimento, cerâmica, poliestireno (isopor) e fibra de madeira, entre outros.

As famílias que habitam as casas da Vila Tecnológica de Curitiba - selecionadas entre aquelas que estavam inscritas na COHAB - também participam do projeto e sua atribuição é colaborar na avaliação das unidades. É a primeira vez que uma experiência com construção alternativa realizada no país inclui a avaliação na fase pós-ocupação.

Foram adotadas duas formas de avaliação das tecnologias: uma, puramente científica, conta com a Participação do Instituto de Pesquisa e Assessoria Tecnológica da Pontifícia Universidade Católica do Paraná - INTEC, que realiza estudos e ensaios com os materiais, e outra que está sendo conduzida por um Conselho Técnico formado por representantes dos governos federal e municipal, instituições de ensino e pesquisa, organismos ligados à construção civil e às áreas de Engenharia e Arquitetura.

Com base nos resultados destes dois trabalhos, são definidos, ao final de um determinado período - provavelmente dois anos após o início da ocupação - as tecnologias mas adequadas às necessidades da habitação popular, e as empresas que atingirem os níveis exigidos recebem um Certificado de Aprovação.

### **3.7 Vila de Ofícios**

O programa Vila de Ofícios nasce da constatação de uma série de fatores que, juntos, desestimulam o estabelecimento de atividades de prestação de serviços nos grandes centros urbanos. São profissões como as de costureira, cabeleireira, confeitiro, ciclista, eletricitista, encanador, chaveiro, que quase sempre são exercidas por conta própria, no mercado informal. Para montar seu próprio negócio, estes profissionais se defrontam com dificuldades financeiras e têm ainda que enfrentar outros problemas, como a ausência de locais apropriados para se instalar. Estas dificuldades terminam por afastar pessoas que teriam interesse e habilidade para desenvolver ofícios que se tornam cada vez mais raros nas grandes cidades.

O programa, da Prefeitura Municipal de Curitiba, que nasceu para reverter este quadro, prevê a implantação de pequenos núcleos de oficinas de prestação de serviços junto a conjuntos habitacionais ou a locais de adensamento populacional. As Vilas de Ofícios são compostas por casas geminadas, construídas em dois pavimentos, que cumprem uma dupla finalidade: servem, ao mesmo tempo, de residência para a família e ainda tem espaço para a instalação de uma oficina de trabalho.

O objetivo básico do programa é possibilitar às famílias atendidas uma melhoria da qualidade de vida, permitindo sua inserção na rede de produção de bens e serviços, bem como a solução definitiva de seu problema de moradia.

Para garantir a efetivação do programa Vila de Ofícios, a Prefeitura Municipal acionou outros programas sociais que lhe dão suporte, destacando-se o Programa Liceus e Linhas de Ofícios<sup>(3)</sup>, o qual contribui com o treinamento e aperfeiçoamento das famílias nas atividades escolhidas. Este programa é desenvolvido pela Fundação de Ação Social - FAS. Soma-se a isso o apoio de instituições como a Secretaria Municipal da Indústria, Comércio e Turismo - SICT, o Serviço Brasileiro de Apoio à Pequena e Média Empresa - SEBRAE, cujas ações são executadas no sentido de estimular as pequenas atividades empresariais ali desenvolvidas; dos programas desenvolvidos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, com a preocupação de conscientizar a população para a importância de um meio ambiente saudável, incentivando práticas preservacionistas, além da ajuda de empresários locais. A COHAB-CT participa na construção das unidades habitacionais e no auxílio à seleção dos candidatos.

A primeira Vila de Ofícios, piloto do programa, foi construída na Vila Pinto e atende 21 famílias. Localizada à dois quilômetros do centro de Curitiba, no bairro Prado Velho, em região privilegiada, ela cumpre ainda outro objetivo, além daqueles inicialmente previstos no programa: tornou possível a recuperação de uma área ocupada irregularmente há mais de 15 anos. Extremamente precária em termos de saneamento, a ocupação era composta de barracos miseráveis, construídos na margem do Rio Belém, em faixa não edificável e que não oferecia as mínimas condições de habitabilidade aos seus moradores. O projeto tornou possível a recuperação e urbanização de uma área degradada e mudou completamente a paisagem local. Os barracos deram lugar aos coloridos sobrados e o rio Belém, utilizado pela população como depósito de lixo e detritos, recebeu tratamento ambiental.

As famílias selecionadas, que moravam no local, e que antes, em sua maioria, garantiam o seu sustento trabalhando como catadores de papel, foram treinadas para a prática de ofícios e receberam ajuda para montar suas oficinas. Com isso, houve melhoria não apenas na qualidade de vida (considerando-se os aspectos de saúde, saneamento e meio ambiente) mas, principalmente, foi dada às famílias a oportunidade de elevar seu padrão de rendimentos, incorporando-as ao mercado de produção e garantindo-lhes um reforço em seus orçamentos. A Vila de Ofícios da Vila Pinto foi entregue aos seus moradores em 05 de janeiro de 1995.

A segunda Vila de Ofícios, localizada no Bairro Novo, foi entregue às primeiras dezessete famílias selecionadas em 02 de outubro de 1995. Neste caso, a população alvo foi escolhida entre integrantes da lista de espera para aquisição de habitação popular, através de financiamento, na COHAB-CT, e suas características são bem diferentes daquelas encontradas na experiência piloto. Neste caso, as famílias já possuem uma certa inserção no mercado de trabalho, o que lhes permite a aquisição de uma casa própria. A seleção dos candidatos às unidades, neste caso, é realizada por técnicos da área social; a exigência é que, no mínimo, um dos membros das famílias candidatas ao benefício possua experiência prévia na prática de prestação de serviços, isto é, um ofício, ou exerça alguma atividade comercial no mercado formal ou informal de gerenciamento de comércio.

As Vilas de Ofícios são financiadas com recursos do município de Curitiba. As unidades são vendidas às famílias que se integram ao programa através de financiamento podendo ser pago em até 25 anos. Dependendo do perfil de renda da população a ser atendida, o contrato a ser assinado com as famílias podem incluir, nos primeiros anos, apenas o pagamento de uma taxa de locação social, que corresponde a 50% do valor da prestação. Essa facilidade é oferecida para permitir que o beneficiado possa assumir os custos de instalação de seu negócio e alcançar uma situação de maior estabilidade antes de iniciar o pagamento das prestações. Neste caso, todos os valores pagos a título de locação serão deduzidos do valor total de financiamento.

Hoje, além das 21 unidades entregues na Vila Pinto, e 17 no Bairro Novo, o programa já executa mais 83 unidades em várias vilas da cidade:

- Vila Pinto: 35 unidades (2ª etapa);
- Bairro Novo: 29 unidades;
- Paquetá: 06 unidades;
- Ana Cecília: 07 unidades;
- Laranjeiras: 06 unidades.

Existem ainda, em processo de contratação, mais 178 unidades, em sete locais da cidade:

- Bairro Novo: 02 vilas, com 19 e 21 unidades;
- Vila Pinto: 57 unidades (3ª etapa);
- Diadema: 34 unidades;
- Vera Cruz III: 10 unidades;
- Jacarandá: 13 unidades;
- Ferroviária: 24 unidades.

### **3.8 Programa Parceria**

Prevê a participação da iniciativa privada em empreendimentos populares, possibilitando que proprietários de área no perímetro urbano de Curitiba desenvolvam projetos com maior parcelamento de solo e infra-estrutura simplificada. A COHAB executa as plantas

e efetua as aprovações; o dono da área assume todos os custos e se obriga a destinar 20% das unidades para a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, que as vende aos inscritos; as restantes são comercializadas diretamente pelo empreendedor.

## 4. Programas Complementares

De modo a garantir o sucesso dos programas habitacionais, permitindo aos usuários usufruir de boas condições de habitabilidade, a Prefeitura Municipal de Curitiba preocupa-se em manter programas complementares, que garantem a satisfação das necessidades mais básicas da população. Estes programas aplicam soluções simples e funcionais ao transporte coletivo, à reciclagem do lixo, ao saneamento e à valorização do meio ambiente. Entre outros, pode-se citar:

### 4.1 Transporte Coletivo

O sistema de ônibus expressos de Curitiba é considerado eficiente, rápido e barato. Assim como o metrô, os ônibus tem uma rua dedicada só a estes, o que reduz significativamente o tempo de viagem, se comparado com outros sistemas de tráfego automotivo. A Prefeitura Municipal mantém à disposição dos usuários uma frota de 2.000 ônibus - que são propriedade de 10 companhias particulares sob contrato com a prefeitura - com média de idade de apenas 3 anos. A cidade paga aos proprietários dos ônibus, mensalmente, 1% do valor de cada ônibus, e após 10 anos obtém a propriedade daqueles retirados de circulação, e os recondiciona como ônibus de parques ou como escolas ambulantes (Linhas de Ofício).

Segundo a PMC, mais de ¼ dos proprietários de automóveis deixa seus veículos em casa para ir ao trabalho, utilizando-se do transporte coletivo. O aumento da demanda, ao longo dos anos, levou os administradores a aumentar a capacidade de suas vias de ônibus expressos pelo uso de veículos extra-compridos - o equivalente a composições de metrô. Os ônibus bi-articulados, em serviço desde 1992, têm três seções conectadas por sanfonas, o que lhes dá mobilidade para fazer curvas, e em sua plena capacidade transportam 270 passageiros, mais do que 3 vezes a de um ônibus comum.

Rotas de ônibus interbairros e alimentadores complementam os ônibus expressos ao longo dos eixos estruturais. Grandes terminais ao final dos cinco eixos de ônibus expressos permitem a transferência de uma rota para outra e a adoção de uma tarifa única possibilita aos usuários percorrer grandes distâncias desembolsando apenas uma passagem.

### 4.2 Curitiba Sempre Viva

É o maior programa de saneamento já desenvolvido, representando um investimento de cerca de US\$ 54,5 milhões, dos quais 53% bancados pelo município e o restante financiado pelo Banco Mundial, BIRD e Caixa Econômica Federal. As obras compreendem execução de pontes de bairros, canalização de rios com tratamentos de taludes, plantação de árvores em ruas e margens de rios, implantação de parque lineares, com ciclovias margeando rios, implantação de incinerador hospitalar e ampliação dos programas de educação ambiental. Todos os projetos estão voltados para o controle de cheias, proteção aos rios, proteção e aumento de área verde por habitante e saúde pública mais protegida.

### 4.3 Sistema Curitiba

Programa alternativo de coleta e tratamento de esgotos de baixo custo. É uma solução que aproveita a experiência da fossa séptica combinada com o sistema convencional de esgotos sanitários. O esgoto é coletado e tratado, quadra a quadra, por um sistema de fossas sépticas. O efluente tratado é dirigido à rede de águas pluviais já existentes, com ligação direta, através de manilha de barro, ou indireta, através de filtro biológico. O sistema, além de minimizar o problema de valetas a céu aberto, permite ser interligado, no futuro, aos coletores-tronco.

### 4.4 Programa Lixo Que Não É Lixo

O programa, implantado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 1989, visa a coleta seletiva de lixo, onde a população é o ator principal na separação dos resíduos por ela gerados. A coleta é feita de porta em porta e em alguns postos definidos pelo programa. Estes postos, geralmente localizam-se em áreas de grande adensamento populacional (favelas) e tem por objetivo o deslocamento dos catadores de lixo desde os locais tradicionais de depósito para atuação na cidade. Este procedimento reduz o risco de insalubridade no exercício de suas atividades e ajuda a manter a cidade mais limpa. A Prefeitura procura estimular a ação destes catadores:

1. doando-lhes carrinhos padronizados com os quais podem percorrer a cidade; e
2. trocando o material coletado por bens de interesse direto destes catadores.

Tais procedimentos proporcionam uma redução (não a substituição) da necessidade da coleta formal efetuada pelos caminhões.

O resultado desta coleta seletiva é encaminhado para uma usina de separação controlada pela Fundação Rural de Educação e Integração - FREI, designada como gestora e comercializadora do material. Os resultados financeiros auferidos pelo programa são destinados a obras sociais.

Segundo a Prefeitura Municipal, o programa tem conseguido estimular a população a separar mais de 70% do lixo doméstico para coleta.

### 4.5 Câmbio Verde

Programa de troca do lixo desenhado especialmente para as áreas de baixa renda, ajuda a manter limpos locais de difícil acesso para o sistema convencional de coleta. Famílias pobres podem trocar sacos cheios de lixo por vale transporte, parcelas de suplementação

alimentar e cadernos escolares. Publicações da Prefeitura Municipal informam que mais de 34 mil famílias, em 62 localidades pobres, têm trocado mais de mil toneladas de lixo por cerca de um milhão de vales transporte, e mil e duzentas toneladas de suplementação alimentar; durante os três últimos anos, estudantes de mais de cem escolas trocaram cerca de duzentas toneladas de lixo por mais de um milhão e novecentos mil cadernos escolares.

#### 4.6 Tudo Limpo

O programa estabelece a abertura de frentes de trabalho temporário para homens e mulheres desempregados. Terreno baldio, escola, creche, praça e bairro são limpos por estas pessoas, que também selecionam, empacotam e distribuem as sacolas de alimentos do programa Câmbio Verde.

### 5. O Contexto

A questão do déficit habitacional é mais um dos efeitos de uma conjuntura econômica por que passa o país, onde a classe de menor renda, com a perda de seu poder aquisitivo, encontra-se em uma situação marginal ao mercado imobiliário, caracterizado pelo desemprego, subemprego, inadequação cultural ao meio urbano e dificuldades de acesso aos serviços públicos de saúde e assistência social, tornando-se alijada dos programas oficiais de aquisição de moradias.

Segundo Samek (1996), em Curitiba, a falta de moradia atinge mais de 40 mil famílias, e 19.374 outras vivem em 137 áreas irregulares, aumentando a estatística de 244 áreas de ocupações desordenadas espalhadas pelo meio urbano. Cabe ao Estado, então, implantar estratégias que culminem na redução dos custos de produção da habitação, principalmente no que diz respeito aos insumos básicos da construção, possibilitando à população a retomada de sua melhor condição econômica.

Outra questão importante que deve ser abordada, e não mais reportando a exposição de Samek, diz respeito à satisfação do usuário dos diversos programas habitacionais implantados.

O cidadão, que constitui-se no principal componente do ambiente urbano, além de usuário é quem financia todo o investimento público realizado em uma cidade. Esse usuário certamente deseja um espaço digno para morar, o que significa que tal espaço deve dispor de alguns sistemas mínimos de suporte para a habitação. Esses sistemas são representados por transporte, lazer, serviços essenciais à saúde (água potável, esgoto e drenagem de águas pluviais, ...) e serviços essenciais à segurança (ruas iluminadas e transitáveis durante o ano todo, ...), além de serviços de educação e alimentação.

O planejamento constitui-se em uma necessidade em todo e qualquer processo gerencial; entretanto, deve haver também, por parte da administração pública, uma preocupação com a continuidade dos planos habitacionais após a sua implantação. Infelizmente, no Brasil, segundo De Oliveira (1996), "o usuário da habitação tem sido constante e gradativamente ignorado (...). Planejadores urbanos estão desprovidos de mecanismos de avaliação para os resultados de suas intervenções.(...)".

### 6. Conclusões

A cidade de Curitiba, através da implantação de uma série de iniciativas da própria administração municipal, mostra que com ousadia e criatividade é possível diminuir o déficit da habitação popular; demonstra, ainda, que a união dos vários setores da sociedade é uma alternativa viável, que possibilita minimizar alguns efeitos do problema econômico no qual se encontra o país.

Para a administração municipal, "o meio ambiente primário de cada um é a casa onde vive, a rua onde mora, a cidade onde reside, (...) e é neste universo que, em primeiro lugar, se devem construir as condições ecológicas da vida" (IPPUC, 1992). Assim, priorizando o homem e sua qualidade de vida, com a ação integrada de vários programas, e sua continuidade através de diferentes administrações, a cidade de Curitiba pode ser considerada hoje um laboratório vivo, que com certeza desenvolverá o padrão das cidades do terceiro milênio.

Curitiba ostenta hoje índices de qualidade de vida semelhantes aos das melhores cidades do mundo e, como consequência de um trabalho continuado, propicia plenas condições para a implantação de programas inovadores. Porém, muitos tem atribuído o "sucesso" de Curitiba na área habitacional mais uma estratégia de Marketing do que propriamente ações direcionadas; a prática, entretanto, tem demonstrado que houve uma evolução muito vantajosa no modelo de gestão e produção habitacional. Esse desenvolvimento foi gradativamente sendo incluído nos programas anteriores, como por exemplo o modelo de *Vila de Ofícios*, onde os moradores tem condições de trabalho no próprio local de moradia.

Maior que seus resultados físicos é o alcance social dessa política habitacional, que ultrapassa os limites das regiões beneficiadas, quer seja pela diminuição das pressões sociais ou pelo exemplo de respeito ao cidadão, gerando em toda a comunidade um comprometimento com o bem público e com a qualidade de vida da população.

Muito embora estes programas sejam um primeiro passo, importantíssimo, os problemas habitacionais em Curitiba não estão totalmente resolvidos. Se por um lado inúmeras unidades residenciais precisam ainda ser edificadas e disponibilizadas à população carente, por outro, deve-se procurar avaliar os resultados efetivos daquelas já existentes e ocupadas, verificando-se, junto aos usuários, se elas atendem às suas reais necessidades, conveniências e desejos.

Finalmente, cabe ressaltar que muito embora na imagem divulgada pela mídia haja um certo exagero, administrar uma cidade com 1,4 milhão de habitantes, e torná-la exemplo de preservação ambiental e social para um Brasil que precisa de soluções urgentes para todo tipo de carências, é, no mínimo, elogiável e prova que é possível aliar desenvolvimento urbano com qualidade de vida.

### 7. Referências Bibliográficas

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. *Censo Demográfico*, Rio de Janeiro, 1991., p. 441-451.

CHOAY, F. *O Urbanismo: Utopias e Realidades. Uma Antologia*. Perspectiva, São Paulo, 1965.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT. Diversos folders.

**DE OLIVEIRA, R.** *Habitação ou Construção?: Quem dinamiza a Economia, com uma proposta da Universidade.* In: Congresso Técnico-Científico de Engenharia Civil, Florianópolis-SC, 21 a 23 de Abril de 1996.

**DOCUMENTO DO FÓRUM MUNDIAL DAS CIDADES.** *Compromisso de Curitiba para o Desenvolvimento Auto-Sustentado.* In: Revista de Administração Municipal, Rio de Janeiro, 1992, v. 39, n. 203, p. 6-9.

**FREITAS, A.A.F.** *Modelagem Comportamental das decisões através de Técnicas de Preferência Declarada: Uma aplicação no Setor Imobiliário de Florianópolis-SC.* Dissertação, UFSC, 1995.

**FREITAS, A.A.F.; PAULINO, A.A.D.** *Estudo de pós-ocupação como fonte de avaliação da satisfação do cliente com o imóvel.* In: Congresso Técnico-Científico de Engenharia Civil (1996, Florianópolis). Anais, v. 2, p. 281.

**GONÇALVES JR, A. J. Et alli.** *O que é Urbanismo.* Ed. Brasiliense, 1990.

**INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA-IPPUC.** *Memória da Curitiba Urbana.* Curitiba, Jan. 1992, v. 8.

**LERNER, J.** *A experiência do Planejamento Urbano de Curitiba.* In: Revista de Administração Municipal, IBAM, Rio de Janeiro, 1983, v. 30, n. 168, p. 8-17.

**LUZ, G.** *Desenvolvimento de Metodologia para Avaliação de Ambientes Urbanos.* Dissertação, UFSC, 1997.

**MARQUES, E.** *Planos e Projetos para o Desenvolvimento Urbano.* Apostila do Curso de Especialização em Engenharia Urbana.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.** Diversos Papers.

**SAMEK, J.** *A Curitiba do Terceiro Milênio.* Curitiba, 1996. In: <http://samek.com.br/livro/index.html>.

**NUTAU - Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo.** FAU/USP. Anais. São Paulo, 1996.

---

<sup>2</sup> Este número foi estimado para 1997 a partir dos dados do Censo de 1991, ao qual foi aplicada uma taxa de crescimento de 2,2% a.a. (Fonte: IBGE).

<sup>3</sup> **Liceus de Ofício:** São escolas profissionalizantes que abrangem as áreas de administração, corte e costura, culinária, artesanato, higiene e beleza, indústria e informática. Os cursos têm duração de três meses.

**Linhas de Ofício:** Jovens com mais de 14 anos e adultos recebem iniciação profissional em ônibus fora de uso, transformados em salas de aula.