



Futuro da Tecnologia do Ambiente Construído e os Desafios Globais  
Porto Alegre, 4 a 6 de novembro de 2020

## **(RE) CONSTRUÇÃO DO TERRITÓRIO NO RESIDENCIAL VISTA BELA<sup>1</sup>**

**AYOUB, Thamine de Almeida Ayoub (1); LEÃO, Ana Luiza Favarão (2); KANASHIRO, Milena (3); FARACO, José Luiz (4); SUGUIHIRO, Vera Lucia Tieko (5).**

- (1) Universidade Estadual de Londrina, thamine@uel.br  
(2) Universidade Estadual de Londrina, analuiza.favarao@uel.br  
(3) Universidade Estadual de Londrina, milena@uel.br  
(4) Universidade Estadual de Londrina, faraco@uel.br  
(5) Universidade Estadual de Londrina, suguihiro@uel.br

### **RESUMO**

*Esta pesquisa insere-se no debate sobre a política habitacional, mais especificamente sobre os efeitos territoriais dos empreendimentos implantados pelo Programa Minha Casa Minha Vida. A partir do conceito de territorialização, investiga os aspectos demográficos, socioeconômicos e espaciais que influenciam os processos de (re)construção do território do Residencial Vista Bela, em Londrina-PR. A pesquisa utiliza como procedimento analítico, o mapeamento das informações do atendimento das famílias, que foram sistematizadas em uma base de dados georreferenciada do empreendimento de estudo. As aproximações sucessivas como método permitiram entender o processo de remoção a partir da origem dos moradores e dos aspectos de vulnerabilidade social, evidenciaram as relações de poder que sobre o território, e elucidaram como decisões institucionais se articularam com aspectos espaciais criando uma configuração territorial particular que impacta diretamente nos processos de (re)territorialização das famílias no novo local de moradia. Nesse sentido, a pesquisa contribui para a reflexão sobre ações e programas que visem a retenção das famílias nos empreendimentos e a criação de estratégias para fortalecimento dos vínculos afetivos com o lugar.*

**Palavras-chave:** PMCMV. Territorialização. Georreferenciamento. Política Pública.

### **ABSTRACT**

*This research is part of the debate on housing policy, more specifically on the territorial effects of projects implemented by the Minha Casa Minha Vida program. Based on the concept of territorialization, the demographic, socioeconomic and spatial aspects that influence the territory (re)construction processes of the Residencial Vista Bela in Londrina-PR are investigated. This research uses as an analytical procedure, the mapping of assistance information on the resident families from the analyzed housing development, systematized in a georeferenced environment. The successive approximations method allowed for an understanding of the*

---

<sup>1</sup> AYOUB, Thamine de Almeida Ayoub; LEÃO, Ana Luiza Favarão; KANASHIRO, Milena; FARACO, José Luiz; SUGUIHIRO, Vera Lucia Tieko. (Re) Construção do Território no Residencial Vista Bela. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 18., 2020, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2020.

*removal process, from the origin of the residents to aspects of social vulnerability, evidenced the power relationships present over the territory, and how institutional decisions are articulated with spatial aspects creating a particular territorial configuration that directly impacts the processes of (re)territorialization of families in their new place of residence. Thus, this research contributes to the reflection on measures and policies aimed at retaining families in housing developments and the creation of strategies to strengthen affective bonds with the place.*

**Keywords:** PMCMV. Territorialization. Georeferencing. Public Policy.

## 1 INTRODUÇÃO

A Política de Habitação de Interesse Social do Governo Federal, mais especificamente o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV criado em 2009, impulsionou o setor da construção civil em várias cidades brasileiras com a construção de empreendimentos habitacionais na última década. São vários os estudos sobre esses empreendimentos que evidenciam a localização periférica, funcionando como frentes de expansão da cidade em áreas sem infraestrutura, com padrões de implantação homogeneizantes e unidades habitacionais de baixa qualidade construtiva (CARDOSO, 2013; SANTO AMORE, SHIMBO E RUFINO, 2015). Cardoso e Lago (2013) apresentam um panorama de pesquisas que evidenciam diversos impactos dessas características sobre as comunidades locais.

Contudo, passados anos da entrega dos empreendimentos, novos estudos permitem um outro olhar sobre o debate, como a (re)construção desses territórios. É nessa dimensão, dialogando com os conceitos de Haesbaert (2007), que pretende-se discutir aspectos dos processos de implantação desses empreendimentos que contribuem para que eles sejam precariamente territorializados.

Durante ações extensionistas<sup>2</sup> no Residencial Vista Bela – empreendimento do PMCMV implantado em Londrina/PR em 2012 – verificou-se a existência de uma segregação interna no bairro que dificultava o desenvolvimento de ações coletivas. Esse fato trouxe a dimensão territorial para o debate do projeto. Por isso, para entender as possíveis razões para esta segregação e os potenciais locais para formação de núcleos menores e mais articulados, foi feito o levantamento de dados sociodemográficos da população atendida e, posteriormente, esses dados foram mapeados para uma primeira leitura do bairro.

Partindo da noção de territorialização (HAESBAERT, 2007), busca-se compreender os limites e os potenciais da (re)territorialização pela qual passam os moradores do Residencial Vista Bela, localizado em Londrina/PR. Considerado por muito tempo um dos maiores empreendimentos habitacionais do Brasil, com 2.712 unidades, aproximadamente 12.000 pessoas, é comparativamente maior do que a população de 60% dos municípios paranaenses. Embora a questão perpassasse pela subjetividade do morar, a sistematização de dados dos cadastros das famílias com o uso de medidas e representações do Sistemas de Informação Geográfica, permitiu a sobreposição e o mapeamento de diversas informações para apontar indícios da formação desse território.

Dessa maneira, o objetivo deste trabalho consiste em analisar, com base em dados georreferenciados, fatores demográficos, econômicos e espaciais que influenciaram os processos de (re)construção do território do Residencial Vista Bela, em Londrina/PR.

---

<sup>2</sup> Atividades realizadas em 2018 durante a vigência do Projeto de Extensão “Juventude e Violência: da violação à garantia de direitos” do Departamento de Serviço Social da Universidade estadual de Londrina.

Os resultados contribuem para a leitura do território, na sua totalidade. As relações de poder têm no espaço um componente indissociável tanto na realização de "funções" quanto na produção de "significados". Portanto, a territorialidade, que está intimamente ligada a uma dimensão política, também se refere às formas de uso de ocupação da terra, como as pessoas se apropriam e dão significado aos lugares (HAESBAERT, 2007, p. 22).

De acordo com Haesbaert (2007, p.22), os territórios podem se distinguir a partir da identificação dos agentes que os constroem, "sejam eles indivíduos, grupos sociais/culturais, o Estado, empresas, instituições como a Igreja etc". Segundo este mesmo autor, essa distinção também permite a interpretação dos "objetivos de controle social" que induzem e modificam os processos de territorialização.

Com base nessas aproximações, busca-se compreender como os moradores se organizam em diferentes grupos dentro do bairro, procurando encontrar núcleos que se distinguem entre si e que podem indicar áreas para ações mais precisas e direcionadas. Dessa forma, compreender os processos de (re)construção do território permite subsidiar ações e programas mais efetivos para promover a retenção das famílias no bairro, contribuindo para um assentamento humano mais inclusivo e resiliente.

## 2 METODOLOGIA

Após a constatação de que há uma segregação interna no Residencial Vista Bela durante as ações extencionistas realizadas em 2018, a pesquisa apresentada neste trabalho teve início com o levantamento, sistematização e análise dos fatores demográficos, socioeconômicos e espaciais extraídos do cadastro das famílias atendidas pela COHAB-LD, buscando identificar e dar luz aos aspectos contributivos da segregação diagnosticada.

A sistematização dos dados das fichas de atendimento da COHAB-LD foi realizada a partir da referência do lote e da quadra em que cada família foi atendida no empreendimento. Os dados de renda foram divididos em duas classes (até 1,5 e acima de 1,5 salários mínimos), tanto para apartamentos quanto para casas. Nesse caso, representando indivíduos com as faixas de renda indicadas, dentre a variedade de ferramentas espaciais que auxiliam no entendimento de agrupamentos de padrões de pontos, a densidade de kernel é a mais adequada (ANDERSON, 2009), pois cria uma unidade de análise definida e homogênea para a área de estudo, viabilizando as comparações internas.

No processo de coleta das informações observou-se duas categorias principais de dados solicitados na ficha do "Cadastro de Atendimento Social" pela COHAB-LD: os dados pessoais e as características das condições do domicílio anterior. Os dados pessoais referem-se ao nome e data de nascimento, sexo, números dos documentos, estado civil, escolaridade, ocupação e renda do titular do cadastro, companheiro(a) e dependentes. Identifica também a existência de problemas de saúde, algum tipo de deficiência, ou se utiliza de equipamento especial (como cadeira de rodas ou muletas, por exemplo).

Quanto às características das condições do domicílio, identifica as informações e a classificação sobre a habitabilidade, como a situação da posse/propriedade da moradia (comprada, alugada, cedida, ocupada irregularmente), tempo de residência no local, características da infraestrutura (água encanada e energia elétrica), valores pagos mensalmente, tipo de materiais da construção,

características do piso e da cobertura da residência. Também inclui os serviços públicos de saúde e assistência social e se a família recebe “benefícios” municipais ou federais. Por último, são levantadas a renda familiar e as despesas mensais da família. Já as variáveis do número de residentes por UH e dos bairros de origem, assim como as variáveis sociodemográficas quantitativas, foram representadas por quadra em função de seu número absoluto, em uma representação de gradação, sempre considerando a divisão natural dos dados em 4 classes homogêneas, através da Quebra natural de Jenks (NORTH, 2009).

As variáveis qualitativas, como tipo de benefício recebido, enquadramento no tipo de déficit habitacional, níveis de escolaridade e gênero, são fatores inerentemente classificados. Os gráficos de pizza são úteis para ilustrar como partes individuais contribuem para um conjunto geral, por isso estas variáveis foram representadas em função de suas quantidades absolutas. Os mapas, portanto, indicam a proporção relativa de pessoas em determinadas categorias em cada quadra. As operações de geoprocessamento foram realizadas utilizando o software ESRI® ArcMap 10.6 e o pré-processamento foi realizado no software R (R CORE TEAM, 2020).

### 3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para proceder a distribuição das unidades residenciais, de acordo com a COHAB-LD, foram considerados os critérios do PMCMV, sob a vigência da Lei 11.977/2009, no momento da seleção. Na época, foi dada prioridade às famílias residentes em área de risco ou que foram desabrigadas, mulheres responsáveis pela unidade familiar, e pessoas com deficiências<sup>3</sup>.

As UH correspondem a um total de 2.712 unidades, e estão distribuídas em casas geminadas (1.206), casas especiais para idosos e para pessoa com deficiência (66), locadas nas esquinas, e apartamentos em edifícios multifamiliares (1.440) (VICENTIM; KANASHIRO, 2016). Em termos gerais, o Residencial Vista Bela mantém as características de empreendimentos do PMCMV visíveis em todo o Brasil: é localizado na periferia<sup>4</sup> (SHIMBO, 2015), no extremo nordeste da cidade, com tipologias padronizadas, ausência de projeto urbanístico, e consequente desqualificação dos espaços de uso público (RUFINO, 2015).

A partir do georreferenciamento dos dados foi possível identificar como se deu o processo da formação do novo bairro. A primeira aproximação deu-se no mapeamento da localização dos núcleos de origem de cada família. Observa-se que, embora a discussão fosse de contemplar famílias residentes em áreas próximas aos novos empreendimentos (dentro de um raio de 2km), no caso de Londrina, as UH do Residencial Vista Bela foram destinadas às famílias de diversos setores, com predominância da origem da região leste, distantes aproximadamente 10km do empreendimento (Figura 01). A região leste é uma área em transição econômica decorrente da implantação de um grande complexo composto por

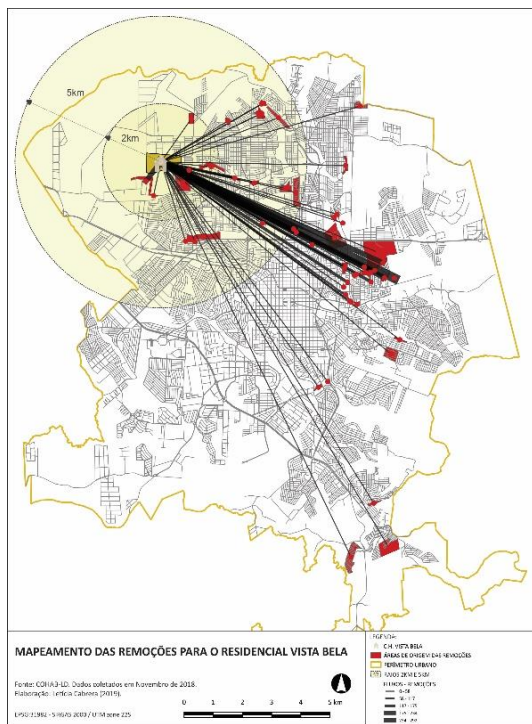
<sup>3</sup> No caso do Residencial Vista Bela, a COHAB-LD iniciou, em 2009, o cadastro e coleta das informações das famílias dando prioridade aos assentamentos irregulares e às ocupações localizadas em áreas de fundos de vale. Os critérios de prioridade de atendimento foram incluídos na Lei Federal pela MP nº 514 de 2010, posteriormente convertida em Lei Federal nº 12.424/2011. Segundo informações da própria COHAB-LD, a Caixa Econômica Federal exigia a realização de sorteios entre as famílias previamente cadastradas no Cad-único, por isso foi necessária a contratação de mais unidades habitacionais para contemplar outras famílias por meio do sorteio.

<sup>4</sup>Essas características são fundamentais para o lucro das construtoras que possuem papel central na política por serem responsáveis pela execução dos conjuntos (SHIMBO, 2015).

empreendimentos comerciais, residenciais, hoteleiros e institucionais que provocou uma valorização exponencial dos terrenos na região e o início do processo de verticalização. Portanto, muitas remoções desta área para o Residencial Vista Bela deram-se nessa sincronia temporal (AYOUB, 2019).

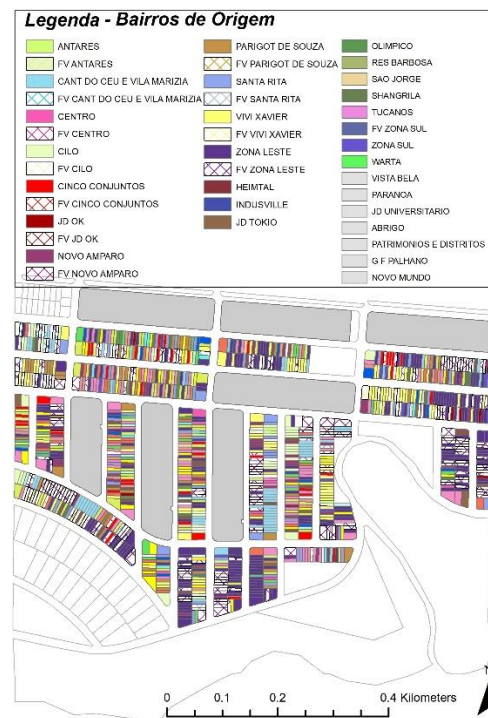
Em uma segunda aproximação, o georreferenciamento por lote e por quadra, excluídos desse mapeamento a origem dos moradores contemplado por UH nas habitações coletivas, o mapeamento permitiu uma análise detalhada das condições de origem e de vulnerabilidade social. O resultado evidencia uma setorização: nas porções leste e sul do empreendimento há uma concentração de famílias vindas dos mesmos setores, principalmente da zona leste, revelando núcleos de concentração por origem comum. Por outro lado, em outros há uma mescla maior em relação à distribuição das famílias de outras regiões da cidade. Infere-se que esse procedimento pode ter contribuído para uma segregação interna em função das diferenças entre esses grupos.

Figura 1 –Origem das famílias atendidas no Res. Vista Bela.



Fonte: Ayoub (2019)

Figura 2 – Origem das famílias por lote.



Fonte: Os autores (2020)

Deve-se considerar também, a entrega do empreendimento em 12 etapas, partindo das UH individuais da parte leste para oeste do empreendimento (VICENTIN; KANASHIRO, 2016). Nas primeiras entregas, a população alvo das ações foi aquela de remoção das áreas de ocupação irregular (Figura 02), sobretudo as localizadas em fundos de vale. Pesquisas mostram que a população removida de áreas de risco e favelas de instalações mais precárias foram as que mais sofreram os impactos das remoções, principalmente por não conseguirem arcar com os custos da nova moradia (RUFINO, 2015). Além dos gastos, foram relatadas dificuldades de adaptação às práticas condominiais, desde o pagamento das taxas, respeito às normas de convivência, entre outras incompatibilidades entre modos de morar. Em relação ao enquadramento nas categorias do déficit habitacional, predomina famílias que pagavam aluguel (41,87%), e residentes em áreas de risco (28,21%).



Também é notável a presença da coabitação (14,68%) e casas cedidas (14,95%). Tal dado revela que o déficit habitacional da cidade insere-se no debate sobre o predomínio do ônus excessivo com aluguel na composição do déficit nacional (RIZEK, 2016). Observa-se a partir do critério vinculado à renda, que as famílias contempladas com apartamentos vieram predominantemente do aluguel e que há diferença de concentrações de rendas mais baixas entre as habitações coletivas. Verifica-se em alguns edifícios concentração de famílias com rendas mais baixas.

Quanto aos “benefícios” sociais, a sistematização dos dados indica que a maioria, 62,5% não está inscrita em programas de benefícios federais, 24,51% dependem de bolsa família e 13,20% recebem aposentadoria do INSS. As quadras mais próximas aos limites do bairro concentram famílias que dependem desses benefícios. O georreferenciamento dos níveis de escolaridade reflete a relação com a renda e a dependência de “benefícios”. Somando os moradores sem escolaridade (4,06%) e com ensino fundamental incompleto (42,94%) tem-se quase a metade da população residente no Residencial Vista Bela. A porcentagem decresce para ensino fundamental completo (29,20%), médio (22,93%) e superior (0,87%).

Figura 03– Déficit Habitacional

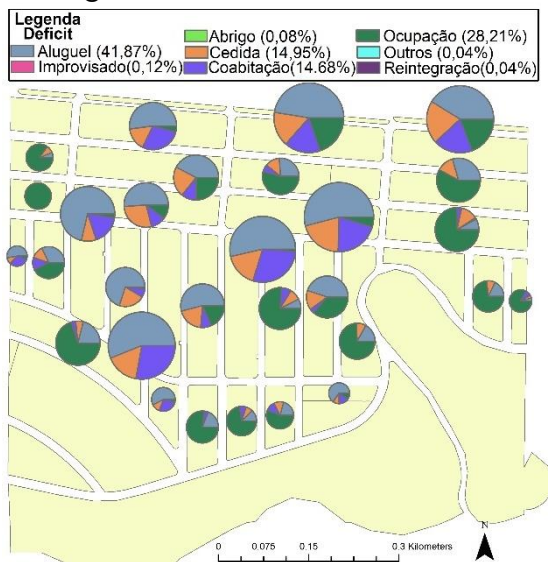


Figura 04– Escolaridade

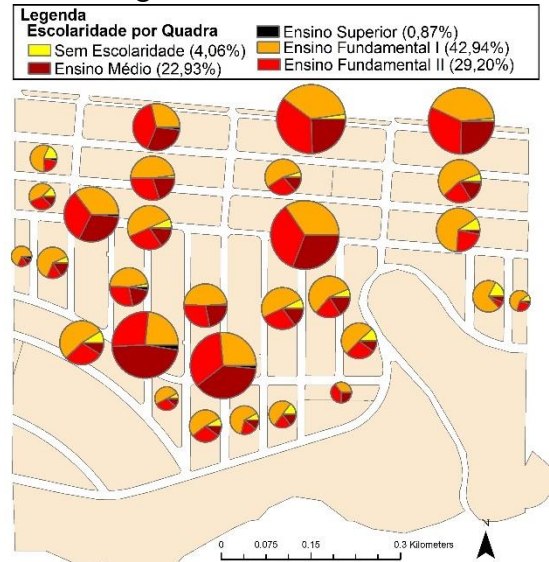


Figura 05– Renda

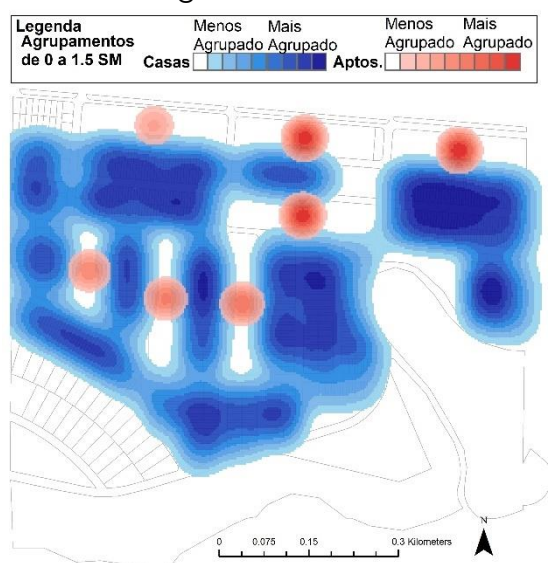
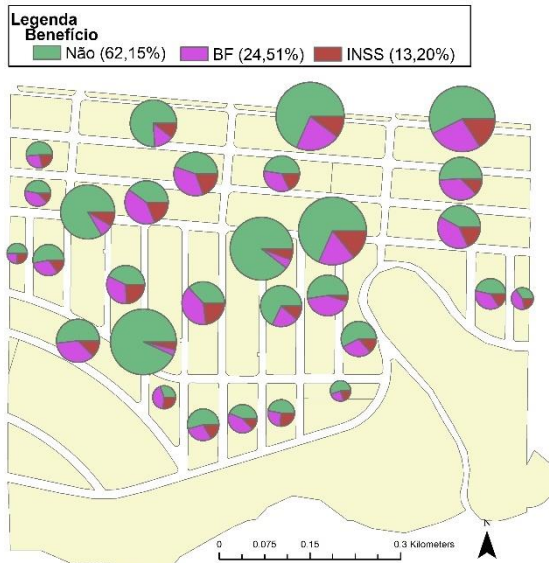


Figura 06– Benefícios Sociais



Fonte: Os autores (2020)

A sobreposição dos dados mapeados indicou núcleos de concentração da população mais vulnerável, que foi reassentada nas extremidades do bairro, principalmente nas unidades térreas (casas). As quadras de habitações coletivas localizadas na área central do empreendimento são as que apresentam escolaridades e rendas mais altas, contrastando, de certa forma, do restante do bairro.

Tal configuração é resultado de diferentes estratégias de remoção dos novos residentes. Essa criação de núcleos diferenciados se reflete nos espaços coletivos. Condomínios de habitações coletivas localizados em áreas mais centrais ou próximos à avenida apresentam um cuidado maior com a manutenção e apropriação dos espaços coletivos. Nas áreas de fundo de vale e em parte do espaço destinado a uma praça a apropriação dos espaços públicos está sendo feita pelos residentes “catadores” que demandam espaços para armazenamento dos materiais recicláveis.

A disponibilização de unidades residenciais próximas para grupos da mesma ocupação ou região deve ser avaliada com maior profundidade. Por um lado, a intenção de transferir uma relação de vizinhança preexistente poderia ser facilitadora de re-construção da territorialidade. Por outro lado, essa transferência definiu setores no Residencial Vista Bela e reflete uma segregação interna, que somada à escala do bairro e à morfologia do espaço precarizam o processo de re-construção da territorialidade.

Cabe destacar a limitação do georreferenciamento em duas dimensões, em que os dados das famílias residentes em apartamentos apresentam obstáculos na visualização de informações. Estudos futuros podem explorar a visualização tridimensional de dados georreferenciados, aumentando possibilidades de análise.

A partir dos resultados encontrados é possível fazer a leitura dos agrupamentos no bairro resultantes da distribuição das unidades habitacionais entre as famílias selecionadas pela COHAB-LD. Cruzando esses dados com os atuais sinais de sedimentação, podem ser validadas e é possível embasar o planejamento e direcionamento de ações extensionistas futuras mais efetivas que fortaleçam as relações positivas de vizinhança.

## **5 CONCLUSÕES**

A territorialização tem seu reflexo nos espaços coletivos e públicos, essenciais em áreas de habitação mínima. Nesse mesmo empreendimento Aragão e Hirota (2016), identificaram pouca importância dada pelos moradores a itens da UH e a priorização da segurança pessoal e do patrimônio, seguido de previsão de áreas verdes.

O processo de mapeamento dos dados, desde a origem, o arranjo das novas vizinhanças por quadra e dos aspectos de vulnerabilidade social permitiu uma leitura sobre a re-construção desse território. Nesse sentido, essa análise aprofunda e reafirma a necessidade de uma concepção de ações integradas para programas de habitação de interesse social. Além dos aspectos físicos decorrentes do grande porte do empreendimento e da falta de projeto urbanístico, como a homogeneização das construções e os espaços públicos desqualificados, a estratégia de distribuição das unidades residenciais teve um papel fundamental para a construção das relações de territorialidade.

## AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao MEC/SISU pelo financiamento; à CAPES pela bolsa de pós-graduação; à Fundação Araucária pela bolsa de pós-doutorado e aos integrantes do Grupo de Pesquisa que colaboraram na coleta e sistematização dos dados.

## REFERÊNCIAS

ANDERSON, T. K. Kernel density estimation and K-means clustering to profile road accident hotspots. **Accident Analysis and Prevention**, v. 41, p. 359–364, 2009.

AYOUB, T. A. A. **Programas Habitacionais e a Gestão dos Illegalismos: regularização fundiária e remoções em Londrina-PR** (Tese de Doutorado). Universidade de São Paulo: São Carlos, 2019.

CARDOSO, A. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. e LAGO, L. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. In: CARDOSO, A. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 7-17

CERIN, E. et al. Applying GIS in Physical Activity Research: Community 'Walkability' and Walking Behaviors. In: (Lai, PC and Mak, ASH, Ed.) GIS FOR HEALTH AND THE ENVIRONMENT: DEVELOPMENT IN THE ASIA-PACIFIC REGION 2007, **Anais...** [s.l: s.n.]

HAESBAERT, R. Território e multiterritorialidade: um debate. **GEOgraphia**. Ano IX. Nº 17. 2007

NORTH, M. A. A Method for Implementing a Statistically Significant Number of Data Classes in the Jenks Algorithm. In: SIXTH INTERNATIONAL CONFERENCE ON FUZZY SYSTEMS AND KNOWLEDGE DISCOVERY 2009, **Anais...** [s.l: s.n.]

R CORE TEAM. **R: A Language and Environment for Statistical Computing**. 2020. Disponível em: <<http://www.r-project.org/>>.

RIZEK, C. S. Um balanço de pesquisa, 10 anos na zona leste e um social reconfigurado. **Cidades**. São Paulo, v.13, n.22, p.94-140, 2016.

RUFINO, M. B. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: SANTO AMORE, C., SHIMBO, L., RUFINO, M. B. **Minha Casa...e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTO AMORE, C., SHIMBO, L., RUFINO, M. B. **Minha Casa...e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SHIMBO, L. Métodos e escalas de análise. In: SANTO AMORE, C., SHIMBO, L., RUFINO, M. B. **Minha Casa...e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

VICENTIM, T. N.; KANASHIRO, M. Análise do comércio e dos serviços nos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): estudo de caso do Residencial Vista Bela – Londrina, PR. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 16, n. 4, p. 227-250, out./dez. 2016