



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

Boa Vista da Aparecida Fase 2 - Análise Temática Integrada

Parte 2

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ
CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DE OBRAS PÚBLICAS
JOÃO CARLOS ORTEGA Secretário
FRANCISCO LUIS DOS SANTOS Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE
JOÃO CARLOS ORTEGA Superintendente
ALVARO JOSÉ CABRINI JUNIOR Superintendente Executivo
JOSE ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças
CAMILA MILEKE SCUCATO Diretora de Operações
VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos
HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador de Operações
JOSE EDMIR MIRO GASPARG FALKEMBACK Coordenador ER Maringá
RAFAEL GUSTAVO MANSANI Coordenador ER Ponta Grossa
LUIZ ANTONIO XAVIER DA SILVEIRA Coordenador de Escritório Regional e da
Região Metropolitana e Litoral
JOSÉ FERNANDO DILLENBURG Coordenador ER Cascavel
CELSON CARLOS CAROLLO SILVESTRI Coordenador ER Guarapuava
ANDRÉ COTRIN ABDO Coordenador ER Londrina

MUNICÍPIO DE BOA VISTA DA APARECIDA

Prefeito

LEONIR ANTUNES DOS SANTOS

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

Boa Vista da Aparecida Fase 2 - Análise Temática Integrada

Parte 2

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 154/2020

REF.: EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 006/2019

Junho/2021

EQUIPE TÉCNICA DA CONSULTORIA

COORDENAÇÃO

COORDENAÇÃO GERAL

Arquiteta e Urbanista Esp. Sandra Mayumi Nakamura CAU A28547-1

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Arquiteta e Urbanista Leticia Schmitt Cardon de Oliveira..... CAU A46913-0

COORDENAÇÃO TÉCNICA ADJUNTA

Arquiteto e Urbanista MSc. Walter Gustavo Linzmeyer CAU A33842-4

Arquiteta e Urbanista Patrícia Pellizzaro.....CAU A28564-1

EQUIPE TÉCNICA

Advogada Lucia Benedita de Camargo Blicharski.....OAB-PR 37.951

Advogado Rafael Gustavo Cavichiolo.....OAB-PR 34.517

Arquiteta e Urbanista Ana Gabriela Texeira CAU A182428-7

Arquiteta e Urbanista Debora Rocha Faria Jorge.....CAU A50457-2

Economista Jackson Teixeira Bittencourt.....CORECON-PR 5.954

Engenheira Ambiental Lídia Sayoko Tanaka CREA-PR 87.131/D

Engenheiro Civil/Sanitarista Nilo Aihara CREA-PR 8.040/D

Engenheira Cartógrafa Rosane Schulka Scariotto.....CREA-PR 28.724/D

Geólogo Gilliano Antonio Ribeiro.....CREA-PR 69.098/D

Turismóloga Giovana Gohr Serenato

Zootecnista Milton Kentaro NakamuraCRMV-PR 0568/Z

APOIO TÉCNICO

Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo – Alessandro Lunelli

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Giulia Mazeto

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Raquel Guidolin de Paula

Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo – Carolina Gama

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

(Portaria nº 052, de 23 de fevereiro de 2021)

COORDENAÇÃO

Servidor	Cargo	Matrícula	Função
Rosmir Marcos Dellabrida	Engenheiro Civil	11378-6	Coordenador Técnico

EQUIPE TÉCNICA

Servidor	Cargo	Matrícula	Função
Rosenilda Aparecida Ozório	Advogada	11754-2	Membro
Rafaela Ganzala	Engenheira Ambiental	117982-9	Membro
Eliziane Simeia da Silva Araújo	Contadora	117950-0	Membro
Mario Henrichs	Contador	117855-5	Membro
Danieli Sebold	Engenheira Ambiental	11799-0	Membro
Itacir Berlanda	Analista Contábil Financeiro e Planejamento	117392-8	Membro
Roseli Klauss	Secretária de Saúde	117469-0	Membro
Lucilene Fidel	Secretária de Assistência Social	11754-5	Membro
Celia Regina Petes Weierbacher	Secretária de Educação	118052-5	Membro
Eduardo Boiczuk	Departamento de Agricultura e Meio Ambiente	117953-5	Membro
Édio de Oliveira	EMATER	-	Membro
Reni Heerdt	Sanepar	-	Membro
Cleverson Silvestro Ramos	Técnico de Informática	117408-8	Membro

GRUPO DE ACOMPANHAMENTO

(Decreto N° 108, de 26 de abril de 2021)

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL:

Nome	Instituição	Membro
Vania Regina Cruz	APAE - Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais	Titular
Sirlei dos Santos	APAE - Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais	Suplente
Isabella de Mello	ABEUC - Associação Boavistense dos Estudantes Universitários e congêneres	Titular
Fernanda Araudi	ABEUC - Associação Boavistense dos Estudantes Universitários e congêneres	Suplente
Fausto Gonçalves Batista	ACIBA- Associação Comercial e Industrial de Boa Vista da Aparecida	Titular
Renata Santiago de Mello	ACIBA- Associação Comercial e Industrial de Boa Vista da Aparecida	Suplente
Jefferson Elão Dias	ACIBA- Associação Comercial e Industrial de Boa Vista da Aparecida	Suplente
Junior Rodrigo Gasparello	ACIBA- Associação Comercial e Industrial de Boa Vista da Aparecida	Suplente
Valdevino da Cruz	Igreja Quadrangular	Titular
Lucia Lourdes Trapp Gilio	Igreja Quadrangular	Suplente
Marisete Henkelmann	ONG Amigo Bicho Boa Vista da Aparecida	Titular
Luis de Jesus Dias	Congregação Cristã no Brasil	Titular
Oswaldo de Abreu	Ministério Templo da Salvação	Titular
Leandro Pereira de Oliveira	Ministério Templo da Salvação	Suplente
Enivaldo Luiz Teixeira	Associação Casa Familiar Rural	Titular
Jefeson Dalla Costa	Associação Casa Familiar Rural	Suplente

Nome	Instituição	Membro
Cléber Teodoro Becker	SICOOB	Titular
Vilian Granville	SICREDI	Titular
Joseane Helena Signorini Trevisan	CRESOL	Titular
Rodrigo Chaves Ferreira Leite	ACARB- Associação de Catadores de Recicláveis de Boa Vista da Aparecida	Titular
Elizandra Bonfim	ACARB- Associação de Catadores de Recicláveis de Boa Vista da Aparecida	Suplente
Zeni Rodrigues	Pastoral do Idoso	Titular
Lenir Dalla Costa	Pastoral do Idoso	Suplente
Valdir das Dores Manzani	Câmara de Vereadores	Titular
Gilvair Antonio Alves	Câmara de Vereadores	Suplente
Sidnei Laudemiro da Silva	Igreja Católica	Titular
Aparecido Castilho da Silva	Igreja Católica	Suplente
Reni Heerdt	SANEPAR	Titular
Diego Rafael Ribeiro	COPEL	Titular

REPRESENTANTES DA PREFEITURA MUNICIPAL:

Nome	Cargo
Rosenilda Aparecida Ozório	Advogada
Rosmir Dallabrida	Engenheiro Civil
Rafaela Ganzala	Engenheira Ambiental
Rosilange Daros	Secretária de Educação

Nome	Cargo
Rildo Peloso	Secretário de Saúde
Elisane Mieczikowski	Secretária de Assistência Social, família e Habitação
Rosecler Nonato	Vigilância Sanitária
Valdemar Daros Junior	Diretor da Divisão de Comunicação
Ivoneis Terezinha Bonatto	Secretária de Planejamento
Mario Henrichs	Contador
Danieli Sebold	Engenheira Ambiental
Rafael Antônio Pazza	Engenheiro Agrônomo

SUMÁRIO

SUMÁRIO	9
LISTA DE FIGURAS.....	10
LISTA DE QUADROS	10
LISTA DE TABELAS.....	10
LISTA DE MAPAS.....	11
LISTA DE SIGLAS	12
APRESENTAÇÃO	13
1 CAPACIDADE DE SUPORTE PARA O USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO.....	14
1.1 Capacidade de Atendimento e Distribuição de Infraestruturas, Equipamentos e Serviços Públicos.....	14
1.2 Pertinência da Legislação Urbanística Vigente no Município	17
2 CAPACIDADE DE SUPORTE PARA A EXPANSÃO URBANA.....	21
2.1 Possibilidades e Restrições para a Expansão Urbana	21
3 CONDIÇÕES GERAIS FUNDIÁRIAS E DE MORADIA.....	34
3.1 Regularidade Fundiária	36
3.1.1 Renda, mercado e acesso à moradia	37
3.1.2 Assentamentos precários e ocupações irregulares	45
3.1.3 ZEIS e demais instrumentos	49
3.2 Características das Moradias.....	50
3.2.1 Características dos domicílios.....	53
3.2.2 Tipologias dos domicílios	54
3.3 Necessidades Habitacionais	55
3.3.1 Déficit habitacional	56
3.3.2 Demanda habitacional.....	57
3.4 Produção Habitacional e Programas em Andamento	58
REFERÊNCIAS	63

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Vazios urbanos em áreas de aptidões ao uso e ocupação antrópicos na Sede Urbana	26
Figura 2: Vazios urbanos e áreas susceptíveis a movimentação de massa na Sede Urbana	27
Figura 3: PACUERA e áreas aptas à expansão urbana na faixa de 1.000 metros do entorno do reservatório UHE Salto Caxias	30
Figura 4: Possibilidades e restrições à expansão urbana na faixa de 1.000 metros do entorno do reservatório UHE Salto Caxias	32
Figura 5: Características gerais do Município, no Centro (A) e no Conjunto CRESSOL-COHAPAR (B).....	37
Figura 6: Setores da Plana Genérica de Valores na Sede Urbana	39
Figura 7: Setores da Plana Genérica de Valores no Município.....	40
Figura 8: Quantidade de domicílios que cobram aluguel por setor censitário.....	44
Figura 9: Deslizamentos de terra próximos à Favela do Morro.....	48
Figura 10: Domicílios da Favela do Morro.....	48
Figura 11: Quantidade de domicílios particulares permanentes por setor censitário no Município.....	51
Figura 12: Quantidade de domicílios particulares permanentes por setor censitário na sede urbana	52
Figura 13: Domicílios de madeira em Boa Vista da Aparecida	54
Figura 14: Domicílios de alvenaria em Boa Vista da Aparecida	54
Figura 15: Conjunto Habitacional do Casa Fácil Paraná - Itaipu.....	61
Figura 16: Conjunto Habitacional do CRESSOL-COHAPAR	61

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Principais leis urbanísticas vigentes em Boa Vista da Aparecida.....	18
Quadro 2: Questões Habitacionais atreladas ao Plano de Ação e Investimentos (PAI) do Município	61

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Síntese das áreas urbanas e respectivas aptidões ao uso e ocupação antrópicos	23
Tabela 2: Síntese das áreas e respectivas aptidões ao uso e ocupação antrópicos no município de Boa Vista da Aparecida	23
Tabela 3: Vazios urbanos e áreas de aptidão ao uso e ocupação antrópicos na Sede Urbana	25
Tabela 4: Número de Domicílios e População Residente em Boa Vista da Aparecida – Série Histórica.....	36
Tabela 5: Valores de terrenos não edificadas e localização em Boa Vista da Aparecida	41

Tabela 6: Valores de Edificações e localização em Boa Vista da Aparecida	41
Tabela 7: Posse da Moradia em Boa Vista da Aparecida - 2010	42
Tabela 8: Distribuição de renda per capita por domicílio em Boa Vista da Aparecida - 2010	45
Tabela 9: Assentamentos Precários e Domicílios em Assentamentos Precários em Boa Vista da Aparecida	46
Tabela 10: Número de domicílios vazios em Boa Vista da Aparecida	50
Tabela 11: Material construtivo dos domicílios em Boa Vista da Aparecida - 2010	53
Tabela 12: Tipologia dos domicílios em Boa Vista da Aparecida - 2010	55
Tabela 13: Levantamento de pessoas interessadas em programas habitacionais	57
Tabela 14: Faixa de Renda (Salários Mínimos) das Famílias interessadas em programas habitacionais (prefeitura)	57
Tabela 15: Domicílios e pessoas em assentamentos precários em Boa Vista da Aparecida	58
Tabela 16: Produção de Unidades Habitacionais em Boa Vista da Aparecida	58

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Síntese das possibilidades e restrições à expansão urbana da Sede	33
Mapa 2: Assentamento Precário na Sede Urbana	47
Mapa 3: Conjuntos Habitacionais no Município	60

LISTA DE SIGLAS

CMEI	Centro Municipal de Educação Infantil
COHAPAR	Companhia de Habitação do Paraná
CRAS	Centro de Referência da Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
FJP	Fundação João Pinheiro
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PACUERA	Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial
PAI	Plano de Ações e Investimentos
PARNA	Parque Nacional
PDM	Plano Diretor Municipal
PEHIS-PR	Plano Estadual de Habitação de Interesse Social - Paraná
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMGRS	Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico
RDO	Resíduos Domésticos
SISPEHIS	Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná
UHE	Usina Hidrelétrica
UHE	Usina Hidrelétrica
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social/Zonas Especiais de Interesse Social

APRESENTAÇÃO

O presente documento refere-se ao **Produto 02 – Avaliação Temática Integrada**, integrante do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) do município de Boa Vista da Aparecida, estado do Paraná e constitui o objeto do Contrato firmado entre a empresa Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda. e a Prefeitura Municipal de Boa Vista da Aparecida - PR, sob nº 154/2020, e em atendimento ao Termo de Referência anexo ao Edital de Concorrência nº 006/2019 – PMBOA VISTA DA APARECIDA. Trata-se de um documento preliminar que deve ser apreciado pelas equipes municipais da Equipe Técnica Municipal (ETM), Grupo de Acompanhamento (GA) e pela supervisão do Paranacidade.

O documento é referente à Parte 2 de 3 da Fase 2, Análise Temática Integrada, em sua versão preliminar, e contempla o conteúdo previsto nos itens 2.7 a 2.9 do Termo de Referência. Dessa forma, o presente relatório discorre sobre os seguintes tópicos do TR: Uso e ocupação do solo atual *versus* as capacidades de suporte ambiental, turístico e de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos; Expansão urbana *versus* as capacidades de suporte ambiental, turístico e de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos; e condições gerais de moradia e fundiárias.

1 CAPACIDADE DE SUPORTE PARA O USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO

Com base no diagnóstico municipal desenvolvido na presente Análise Temática Integrada, sobretudo no Capítulo 2 pertencente à Parte 1 do produto, que abordou as infraestruturas urbanas, equipamentos e serviços públicos, este item tem como objetivo analisar a capacidade de atendimento e distribuição dos serviços básicos prestados à população de Boa Vista da Aparecida. Estes serviços são compartilhados entre os entes federativos e serão avaliados, na sequência, a partir da infraestrutura pública, da qual fazem parte os serviços: saneamento básico, rede elétrica e iluminação pública, tipologia de cobertura das vias; e dos equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência social, segurança pública, cultura, esporte, lazer e turismo.

O procedimento metodológico utilizado consiste na avaliação sistemática da situação municipal, a partir dos dados primários e secundários, coletados e apresentados anteriormente.

1.1 Capacidade de Atendimento e Distribuição de Infraestruturas, Equipamentos e Serviços Públicos

A capacidade de suporte de um município está relacionado ao atendimento dos direitos sociais de seus cidadãos, conforme preconizado pela Constituição Federal de 1988, e dessa forma, às dinâmicas de uso e ocupação do solo que se desenvolvem nesta escala territorial. Nesse contexto, a existência de infraestrutura e serviços públicos urbanos adequados afetam diretamente a qualidade de vida dos moradores e a sua verificação permite analisar as condições atuais e antever questões relevantes ao planejamento futuro.

O município de Boa Vista da Aparecida possuía uma população estimada em 2020 de 7.540 habitantes (IBGE, 2021b), sendo que aproximadamente 62% viviam na área urbana na ocasião do último censo demográfico (IBGE, 2010). Esta condição permite antecipar aspectos relacionados à distribuição da infraestrutura urbana e serviços públicos, tendo em vista que a maior densidade populacional está concentrada na Sede urbana, e consequentemente, devendo abrigar a maior parte dos equipamentos comunitários, maior capacidade de atendimento dos serviços e maiores redes de infraestruturas. Não menos obstante, há outras áreas do município consideradas urbanas, e ainda, embora possua menor parcela significativa da população boa-vistense habitando em localidades e vilas rurais, também devem ter seus direitos atendidos.

No âmbito do saneamento básico, constata-se que o município se encontra em estágios bastante distintos para os quatro componentes: abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e coleta de resíduos sólidos. Importante destacar aqui a existência de dois instrumentos de planejamento municipal em Boa Vista da Aparecida, o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), instituído em 2013 através da Lei Municipal nº 133, e revisto no ano de 2020 através da Lei nº 451 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2020b), e o Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PMGRS), instituído em 2019 pela Lei Municipal nº 365 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2019).

O abastecimento de água municipal é o componente que mais se apresenta em estágio avançado, sendo a população urbana totalmente atendida pelo sistema de abastecimento de água da concessionária (Sanepar), e quanto à população total do município, apresentou crescimento de aproximadamente 66% em 2004 para 68% em 2010, e chegando a mais de 95% em 2019. Na Sede Urbana tem-se o abastecimento realizado por rede através de duas formas de captação, pelo Rio Jacutinga, manancial de abastecimento público da Sede, e por meio de um poço tubular profundo do manancial subterrâneo Aquífero Serra Geral, o qual possui uma capacidade de vazão de 16 m³/h, que atenderá o sistema até 2025. (BOA VISTA DA APARECIDA, 2020c). A maioria das comunidades rurais utiliza captação subterrânea, enquanto nas comunidades isoladas (não interligadas ao sistema de abastecimento) o abastecimento se dá em poços em propriedades particulares ou poços comunitários. Estes poços também abastecem os condomínios localizados nas margens do reservatório da UHE Salto Caxias.

O componente esgotamento sanitário, por outro lado, é o mais deficitário, tendo em vista que o município não conta com sistema de coleta e tratamento, e, assim, a população se utiliza de outros meios como as fossas rudimentares, em sua maioria. Apesar de haver um declínio na utilização deste tipo de fossa no município, verifica-se a necessidade a curto prazo de ações para fiscalização e conscientização sobre a importância da utilização de fossas sépticas (fossa, filtro e sumidouro), por ser considerada a forma alternativa mais adequada para o tratamento e destinação dos efluentes sem riscos de contaminação. Ao mesmo tempo, deve-se atuar no avanço dos projetos do sistema de esgotamento sanitário, em andamento, e posterior implantação prevista em duas etapas: a primeira em 2027 onde atenderá 65% da população, e a outra em 2033 atingindo 90% da população.

Já para o componente drenagem das águas pluviais urbanas, em especial a microdrenagem, está presente apenas na Sede Urbana e em pequena porção do tecido urbano. A expansão deste sistema vem ocorrendo em associação ao avanço da pavimentação das vias. E por fim, o componente resíduos sólidos vem evoluindo em seu sistema de gerenciamento ao longo dos últimos anos, apresentando um percentual de 89% da população total do município atendida com a coleta convencional (resíduos sólidos domiciliares e públicos) em 2019 (SNIS, 2019). Há o atendimento integral da população moradora na Sede Urbana e localidades rurais, bem como existe a coleta nos condomínios situados às margens do reservatório da UHE Salto Caxias. O manejo dos resíduos também conta com pontos de entrega voluntários, uma estação de transbordo para armazenamento dos resíduos até que sejam destinados ao aterro sanitário situado em Cascavel.

Dentre as infraestruturas públicas de Boa Vista de Aparecida, menciona-se a tipologia de pavimentação das vias. Na Sede urbana houve um avanço nos últimos 15 anos, onde em 2017 contava com 45% das vias com pavimentação asfáltica, porém, era notória a existência de vias em leito natural (22%). As vias principais, e a região central, são as que possuem pavimentação asfáltica, enquanto na periferia predominam a pavimentação poliédrica. Na área urbana da localidade de Flor da Serra, tem-se pavimentação asfáltica apenas na via principal, sendo as demais em leito natural. Situação esta que vem se alterando com a implementação de ações de pavimentação, tanto na região da Sede urbana como no meio rural.

O diagnóstico do serviço funerário aponta a necessidade de realizar a regularização dos cemitérios quanto ao seu licenciamento ambiental, bem como é de se pensar em alternativas para ampliação ou novas áreas, conforme já é apontado no plano de ações e investimentos em vigência no município.

No que diz respeito aos equipamentos comunitários de educação, o município encontra-se bem assistido por estabelecimentos, ofertando todas as modalidades de ensino, desde a educação infantil até o ensino médio, educação especial e ensino de jovens e adultos, contabilizando ao todo 14 estabelecimentos. A distribuição espacial desses equipamentos foi mapeada para o território municipal, para a qual foram atribuídos raios de abrangência que representam a capacidade territorial de atendimento de cada um. Assim, a partir deste mapeamento, pode-se inferir que: a Sede Urbana possui situação de atendimento satisfatória de um modo geral. Exceção ocorre para o ensino infantil que é insuficiente para abranger toda a área ocupada pelo tecido urbano, além de demonstrar sobreposições por equipamentos muito próximos uns aos outros e que atendem a mesma modalidade, como o CMEI Menino Jesus e a Escola Municipal Pe. Jandir Zanchettin; quanto às demais modalidades, de Ensino Fundamental e Ensino Médio, verificam-se uma abrangência completa da área atualmente ocupada por seu tecido urbano. A área urbana da localidade de Flor da Serra é atendida integralmente em todas as modalidades de ensino. Já a área urbana compreendida nas margens do reservatório da UHE Salto Caxias (faixa de 1.000 metros do seu entorno) não conta com equipamentos de educação, sendo as mais próximas aquelas localizadas na localidade urbana de Flor da Serra e Linha Progresso. Ressalta-se a ausência de estabelecimentos de ensino superior e profissionalizante, demandando serviços de transporte escolar para o deslocamento de estudantes para cidades vizinhas e polos regionais.

Os equipamentos de saúde estão distribuídos na Sede Urbana, na localidade urbana de Flor da Serra e nas Linhas Progresso e São Sebastião, sendo a maioria situada na Sede, onde concentra o maior contingente populacional. Segundo o mapeamento realizado na parte 1 da Análise Temática Integrada, os equipamentos comunitários situados tanto na Sede Urbana como em Flor da Serra, compreendem, de maneira satisfatória, todo o território, conforme os raios de abrangência adotados na metodologia aplicada. Da mesma forma que para a educação, também se observa que os equipamentos de saúde mais próximos do território urbano situado às margens do reservatório estão situados na localidade urbana de Flor da Serra e Linha Progresso.

Com relação aos equipamentos de assistência social, verifica-se que o município possui boa estrutura organizacional e de planejamento, contando com Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), Conselho Tutelar, Clube da Terceira Idade, sendo todos esses localizados na Sede Urbana, além de diversos clubes de mães que prestam assistência social no município. Para os equipamentos de segurança pública, nota-se o atendimento integral da população boa-vistense que conta com uma Delegacia de Polícia Civil, o 6º Batalhão da Polícia Militar e um Batalhão da Polícia Florestal. Contudo, vale ressaltar que em estudo mais aprofundado com relação ao atendimento da população nesta modalidade, por meio dos raios de abrangência destes equipamentos, estes conseguem suprir toda a área ocupada na Sede Urbana e no Distrito Industrial, mas não alcança as áreas e localidades inseridas no perímetro urbano que poderão servir para a expansão urbana, como a localidade Flor da Serra e a faixa de mil metros da margem do reservatório da

UHE Salto Caxias. E ainda, o Corpo de Bombeiros, que presta assistência ao município, está localizado no município lindeiro de Capitão Leônidas Marques.

Por último, os equipamentos relacionados às práticas esportivas, de lazer e de turismo apresentam-se suficientes no município, estando localizados de forma esparsa por todo o território boa-vistense, compreendendo a Sede Urbana onde está concentrada a maior parte, localidades rurais, localidade urbana de Flor da Serra e às margens do reservatório da UHE Salto Caxias. Nesta estão situadas as praias artificiais, condomínios residenciais voltados ao lazer e à prática esportiva, apresentando grande atrativo e procura principalmente na temporada de verão, tanto pela população boa-vistense como da região oeste do Paraná.

Diante do exposto, pode-se assegurar que Boa Vista da Aparecida apresenta questões importantes relacionadas ao uso e ocupação do solo atual, no tocante à repartição da população e a capacidade de atendimento e distribuição das infraestruturas e serviços públicos, tanto no meio rural, como na Sede Urbana, e às margens do reservatório da UHE Salto Caxias que comporta uma extensa área urbana, e deste modo, devem ser dotados de infraestruturas e serviços públicos. Deve-se atentar para o planejamento futuro que deve garantir o acesso e o atendimento pleno das demandas dos habitantes do município.

1.2 Pertinência da Legislação Urbanística Vigente no Município

A pertinência da legislação urbanística vigente será avaliada no presente item como um fator que indica a capacidade de suporte do município para o uso e ocupação do solo, uma vez que são esses instrumentos legais que normatizam e orientam o desenvolvimento urbano.

As principais leis urbanísticas em vigor no município de Boa Vista da Aparecida relacionam-se ao Plano Diretor Municipal de 2006, que foi regulamentado através da Lei Municipal nº 20 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2006a). Em conjunto com este instrumento, foram criadas e aprovadas, também no mesmo período, as leis que tratam do uso e ocupação do solo urbano, do parcelamento do solo urbano, do sistema viário básico, da instituição do Código de Obras e Edificações municipais, e ainda a respeito dos perímetros urbanos da sua Sede municipal, da localidade de Flor da Serra, do Distrito Industrial e da faixa de 1.000 metros no entorno do reservatório da UHE Governador José Richa. O quadro a seguir identifica as leis mencionadas e suas posteriores alterações.

Quadro 1: Principais leis urbanísticas vigentes em Boa Vista da Aparecida

LEI VIGENTE	ALTERAÇÕES VIGENTES
<p>Lei Municipal n.º 20/2006 Institui o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal de Boa Vista da Aparecida, estabelece diretrizes para o planejamento do Município e dá outras providências</p>	-
<p>Lei n.º 23/2006 Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências</p>	<p>Lei n.º 70 / 2014 - altera o § 2º do art. 6º da Lei nº 23/2006, que trata de nova delimitação de zonas no Município.</p> <p>Lei n.º 173 / 2016 - Altera dispositivo da Lei n.º 023/2006 de 21/08/06, e dá outras providências.</p> <p>Lei n.º 94 / 2017 - Altera o Anexo XVIII da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 025/2006 (SIC – Lei n.º 23/2006), que delimita o uso e ocupação do solo da cidade de Boa Vista da Aparecida e Distrito Industrial e dá outras providências.</p>
<p>Lei n.º 18/2007 Dispõe sobre os Perímetros das Zonas Urbanas do Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências.</p>	<p>Lei n.º 87/2017 - Altera o item I, Anexo VII e XIII da Lei dos Perímetros Urbanos nº 018/2007, que delimita o perímetro urbano da cidade de Boa Vista da Aparecida, e dá outras providências.</p> <p>Lei n.º 339/2019 - Altera o anexo I da Lei Municipal nº 18/2007 de 31/05/2007, que dispõe sobre os Perímetros das Zonas Urbanas do município de Boa Vista da Aparecida, Estado do Paraná, e da e dá outras providências.</p>
<p>Lei n.º 24/2006 Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências.</p>	<p>Lei n.º 87/2017 - Art. 3º. O sistema viário para as área incluídas será nível V – vias locais – classe 3 – tráfego leve, conforme Lei Municipal do Sistema Viário.</p> <p>Lei 67/2015 - Cria estrada vicinal dentro do sistema viário do Município, e dá outras providências</p> <p>Lei 77/2015 - Cria estrada vicinal dentro do sistema viário do Município, e dá outras providências</p> <p>Lei 81/2015 - Cria estrada vicinal dentro do sistema viário do Município, e dá outras providências</p> <p>Lei 164/2016 - Cria estrada vicinal dentro do sistema viário do Município, e dá outras providências.</p> <p>Lei 95/2017 - Altera Anexo XXII da Lei Municipal de Sistema Viário nº 024/2006, que define as diretrizes de arruamento da cidade de Boa Vista da Aparecida, e dá outras providências.</p>
<p>Lei n.º 21 / 2006 Dispõe sobre as Posturas no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências</p>	-
<p>Lei n.º 22/2006 Dispõe sobre as Edificações no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências</p>	-
<p>Lei n.º 25/2006 Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências</p>	-

LEI VIGENTE	ALTERAÇÕES VIGENTES
<p>Lei n.º 147/2010</p> <p>Declara como área de expansão urbana os imóveis lindeiros a Estrada Municipal Arcenirio Pichek, localizada entre o perímetro urbano da cidade de Boa Vista da Aparecida e a localidade de Flor da Serra, e dá outras providências</p>	-
<p>Lei n.º 454 /2020</p> <p>Dispõe sobre a alteração da localização de imóvel, passando este a ser localizado na zona de expansão urbana ao município, e dá outras providências.</p>	-
<p>Lei n.º 427/2020</p> <p>Dispõe sobre a aprovação e implantação de condomínios fechados de lotes no município de Boa Vista da Aparecida - Paraná, e dá outras providências.</p>	-

Fonte: Organizado por ECOTÉCNICA, 2021.

A Lei Municipal n.º 16/1996 delimitou os perímetros urbanos do município, criando os perímetros urbanos da Sede e núcleos urbanos, durante o processo do Plano de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Boa Vista da Aparecida de 1995. Esta sofreu alterações nos anos posteriores, em 1999, 2000, 2007, 2017 e 2019, sendo três delas após a elaboração do Plano Diretor Municipal (PDM) em 2006. Destaca-se a incorporação das áreas próximas ao espelho d'água como áreas urbanas em 1999, ano de inauguração da operação da UHE Salto Caxias, que compreendiam a Praia Artificial Municipal, Associação Comercial de Cascavel, Marinas Salto Caxias, Marinas Boa Vista, Marinas Doce Vida e Hotel JL. Posteriormente, em 2000 as diversas áreas passam a ser unificadas por uma extensa faixa urbana de mil metros a partir da cota de segurança do reservatório de 326 m. Atualmente as áreas urbanas são compreendidas pelos perímetros da Sede, Distrito industrial, Flor da Serra e a faixa de 1.000 metros no entorno do reservatório da UHE Salto Caxias. Ademais, destaca-se a alteração realizada em 2017 no perímetro urbano da Sede, que além de expandir o seu perímetro urbano, também estabelece quais serão as zonas, e consequentemente, os parâmetros de uso e ocupação do solo nestas expansões, e ainda, como quais categorias de vias no âmbito da hierarquia viária municipal.

Não menos obstante, chama a atenção no município para alterações de áreas rurais para áreas de expansão urbana, contudo sem uma definição clara ou mesmo apontando coordenadas georreferenciadas para localização e melhor compreensão da área, e portanto, fora do que se orienta as mais recentes normas técnicas sobre o tema.

O macrozoneamento municipal, instrumento de planejamento territorial que visa o equilíbrio ambiental e socioeconômico do território, foi regulamentado no município no Plano Diretor de Boa Vista da Aparecida, elaborado em 2006 (Lei municipal n.º 20). Ressalta-se que, apesar de citadas como anexos na Lei do PDM do município de 2006, não se encontra disponível e não há especificações de objetivos ou diretrizes a estas macrozonas no normativo, ficando estes a serem cumpridos em zonas específicas (zoneamento urbano).

Do ponto de vista do zoneamento, a Lei municipal n.º 23/2006 trata do zoneamento, uso e ocupação do solo no município, onde elenca algumas zonas, tanto rurais quanto aquelas áreas urbanas, atingidas pelo zoneamento ambiental às margens do reservatório da UHE Salto Caxias, e portanto, estão vinculadas e alinhadas ao seu Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial (PACUERA).

Conforme já exposto em documento anterior¹, durante os últimos 15 anos, período decorrido do último zoneamento até a presente revisão do Plano Diretor Municipal em Boa Vista da Aparecida, houve algumas alterações no zoneamento, contudo de menores montas, quase todas de forma a ajustar, ou questões de ocupações das edificações, ou denominações de mapas e anexos, tanto da Lei do Plano Diretor, quanto do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

Ao analisar tais regulamentações, importante mencionar que são verificadas inconsistências em relação à espacialização das zonas dentro do perímetro urbano da Sede, uma vez que há porções desta área urbana sem a identificação de zona, e assim, sem indicação de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo. Estas compatibilizações e adequações no perímetro urbano *versus* zoneamento urbano deverão ocorrer no atual processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

Outro ponto a ser considerado no âmbito do macrozoneamento municipal, e urbano no caso de Boa Vista da Aparecida, é a existência da revisão do PACUERA da UHE Salto Caxias, realizado em 2017/2018, e publicado em abril de 2018, por meio da Portaria IAP n.º 71/2018 (PARANÁ, 2018b), onde ocorreu alterações no zoneamento, uso e ocupação do solo nas margens do reservatório, e que incide sobre a faixa de mil metros no território boavistense, enquadrada como área urbana no município. Sendo, portanto, necessário considerar os dispositivos dessa nova normativa para que as futuras normas de uso e ocupação do solo decorrentes da revisão do Plano Diretor Municipal estejam em consonância com o PACUERA.

Quanto ao instrumento legal denominado Código de Posturas, o município editou, por intermédio da Lei municipal n.º 21/2006 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2006a), a qual não revogou de forma expressa o Código de Posturas anterior, veiculado na Lei municipal n.º 35/1995. Desta forma, ambos os diplomas permanecem vigentes. Questão esta também aplicada ao Código de Obras, atualmente disciplinado pela Lei municipal n.º 22/2006 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2006b), a qual não revogou o conteúdo da Lei municipal n.º 22/1996.

Sendo assim, ressalta-se a importância e necessidade de se realizar ajustes nos instrumentos legais urbanísticos de Boa Vista da Aparecida, visando erradicar inconsistências e alinhar posturas que se desenvolvem na prática com as premissas do desenvolvimento urbano definidas pelo arcabouço legal. Tais ajustes deverão ser realizados no processo revisional do PDM em curso, como parte da institucionalização do Plano, a ser apresentado ao final do processo (Fase 4), bem como serem efetivadas pela Câmara Municipal a partir da aprovação dos regulamentos e dispositivos urbanísticos democraticamente debatidos e construídos durante o processo de revisão do PDM.

¹ Ver Produto 02 – Parte 1 da Análise Temática Integrada, documento integrante do processo de revisão do PDM de Boa Vista da Aparecida.

2 CAPACIDADE DE SUPORTE PARA A EXPANSÃO URBANA

O presente capítulo tem por objetivo realizar uma síntese da capacidade de suporte para a expansão urbana em Boa Vista da Aparecida, em complemento ao que se abordou no capítulo anterior quanto à ocupação realizada até então. Para isso, se baseia em considerações e apontamentos realizados sobre alguns dos itens diagnosticados anteriormente, tais como características socioeconômicas, infraestrutura e equipamentos públicos municipais e a identificação de dinâmicas atuais de parcelamento e ocupação das áreas urbanas do município.

Desse modo, prioriza a avaliação da adequação de áreas não urbanizadas para expansão urbana, sejam internas ou externas aos perímetros urbanos, em especial da Sede Urbana, considerando as respectivas capacidades de suporte ambiental e a viabilidade de investimentos para ampliação das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, frente às dinâmicas demográfica, imobiliária e das principais atividades produtivas, em especial o desenvolvimento turístico no entorno do Lago da Usina Governador José Richa.

2.1 Possibilidades e Restrições para a Expansão Urbana

Conforme indicado na Parte 1 da Avaliação Temática Integrada, em documento separado, referente à Aptidão ao Uso e Ocupação Antrópicos, existem algumas restrições físicas que constituem obstáculos à expansão urbana para determinados vetores de ocupação. Vale esclarecer que o que se entende aqui por “expansão urbana” não se refere à expansão do perímetro urbano, mas sim a expansão da ocupação de caráter urbano, seja dentro ou fora do perímetro urbano atual, sobre a qual serão analisadas as possibilidades e restrições.

O levantamento realizado indicou que, o território municipal de Boa Vista da Aparecida apresenta questões físicas que refletem na ocorrência de inaptidões, sendo praticamente restritas às áreas de preservação permanente, porções com declividade mais acentuada, e estas associada à tipologias de solos mais susceptíveis à movimentação de massa. Estas áreas inaptas perfazem um total de 6.110,71 hectares, que corresponde a 21, 44% de seu território.

Especificamente nas áreas urbanas, considerando os perímetros urbanos da Sede, Distrito Industrial, da localidade de Flor da Serra e da faixa de mil metros no entorno do reservatório da UHE Salto Caxias, tem-se um total de 2.453,45 há como inapta (40% das áreas inaptas existentes no município).

A esse respeito, apenas 18,41% do território da Sede urbana foi caracterizada como inapta à ocupação urbana, correspondendo à uma porção no sudoeste do perímetro, assim como no morro ao norte de menor dimensão associadas principalmente à declividade moderada a alta com solos transportados, constituindo áreas de moderada a muito alta susceptibilidade a movimentações de massa, além de áreas de preservação permanente de córregos que cruzam esta região e às áreas passíveis de inundação, dos cursos d’água próximo a Rua Tapajós,

assim como parte da bacia que se inicia em parque próximo à Av. Tancredo Neves, passando pela Rua Elidio Gasparini e Rua Abatie, na região central, à leste do perímetro urbano.

Na localidade de Flor da Serra as áreas inaptas também são menos expressivas, contabilizando apenas 6,75% do perímetro urbano, relacionadas às áreas de preservação permanente de corpo hídrico. Já no perímetro urbano compreendido pela faixa de 1.000 metros no entorno do reservatório da UHE Salto Caxias, 33,56% do seu território é caracterizado área inapta à ocupação, uma vez que todo o entorno do reservatório é delimitado por uma faixa de APPs, somadas as APPs dos demais corpos hídricos (contribuintes do Rio Iguaçu), e áreas de risco de inundação e deslizamentos nas áreas de declividade acentuada nas áreas de várzea.

Porções ao longo da região norte, central e sul da Sede Urbana foram identificadas como aptas, porém com restrições de uso e ocupação, definidas por apresentarem declividades de 0 a 20% com solos transportados, declividades de 10 a 20%, e/ou especificidades ambientais, podendo ser ocupadas, mas seguindo alguns critérios de controle do tipo de ocupação que ali pode se instalar, tais como, menor taxa de ocupação, maior permeabilidade do solo, maiores cuidados com a instalação de redes de drenagem, entre outras de infraestrutura. Estas áreas correspondem a 28,21% do território.

No Distrito Industrial e na localidade de Flor da Serra as áreas com restrição à ocupação também são menos expressivas em relação ao total dos seus perímetros, apresentando 7,61 % e 19,61%, respectivamente. Já, dentro da Faixa de 1.000m do espelho d'água da represa, encontram-se esparsas por este território, nas áreas intermediárias entre áreas aptas e inaptas, associadas à declividades moderadas (10 a 20%) e/ou restrições ambientais (reserva legal ou existência de vegetação expressiva), totalizando assim 34,38% do território.

Em relação às áreas aptas à ocupação antrópica, no âmbito da Sede Urbana de Boa Vista da Aparecida, as principais áreas aptas se localizam onde atualmente está a maior parte da malha viária urbana, que compreende boa parte da ocupação inicial, consolidada, sendo também bem atendida por serviços e infraestrutura públicos, além de áreas periféricas do perímetro urbano em sua porção norte e sul. Correspondem a 53,57% do seu território. No Distrito Industrial 92,39%, ou seja, praticamente todo o seu perímetro é considerado apto para a ocupação de atividades antrópicas, neste caso, pelas atividades industriais e serviços de maior porte. Igualmente, a localidade de Flor da Serra, com 73,64% da área como apta a ocupação antrópica. E por fim, nas margens do reservatório, as áreas aptas correspondem a 32,05% do seu território, distribuídas ao longo de toda a sua extensão.

As tabelas a seguir apresentam uma síntese das áreas urbanas e suas aptidões ao uso e ocupação antrópicos.

Tabela 1: Síntese das áreas urbanas e respectivas aptidões ao uso e ocupação antrópicos

ÁREAS	SEDE URBANA		DISTRITO INDUSTRIAL		FLOR DA SERRA		FAIXA 1000 M	
	ÁREA (ha)	%	ÁREA (ha)	%	ÁREA (ha)	%	ÁREA (ha)	%
Áreas Inaptas	60,13	18,41	0,00	0,00	1,27	6,75	2392,05	33,56
Áreas Com Restrições	92,14	28,21	0,48	7,61	3,69	19,61	2450,53	34,38
Áreas Aptas	174,30	53,37	5,81	92,39	13,84	73,64	2284,34	32,05
Perímetro Urbano	326,58	100,00	6,29	100,00	18,79	100,00	7126,93	100,00

Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Tabela 2: Síntese das áreas e respectivas aptidões ao uso e ocupação antrópicos no município de Boa Vista da Aparecida

ÁREAS	MUNICÍPIO	
	ÁREA (ha)	%
Áreas Inaptas	6.110,71	21,44
Áreas Com Restrições	8.557,99	30,03
Áreas Aptas	11.144,41	39,10
Rio Iguaçu no município	2.688,37	9,43
Município	28.501,47	100

Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

De todo modo, a leitura do meio físico não é a única variável a ser analisada no que diz respeito às possibilidades de expansão urbana, devendo considerar também o pleno acesso aos serviços oferecidos pela cidade. Desse modo, levando-se em consideração a distribuição das infraestruturas e equipamentos públicos da Sede Urbana, as porções ao sul e ao norte do perímetro urbano também passam a apresentar restrições. No que diz respeito às infraestruturas, a rede de abastecimento de água atende praticamente toda a sede urbana, desta forma não teria maiores empecilhos quanto à expansão da sua rede a partir da existente, exigindo menores investimentos. Importante ressaltar também que a porção noroeste faz parte do manancial de abastecimento público de água (Rio Jacutinga), o que restringe algumas atividades e ocupação mais densa nesta região e exige infraestrutura sanitária de modo a balizar eventual poluição hídrica. Já a rede de coleta e tratamento de esgoto exigirá um acréscimo em área a ser implantada, tendo em vista que é inexistente atualmente. A abrangência de pavimentação asfáltica e drenagem das águas pluviais apresenta situação mediana, sendo mais presente em algumas vias principais e na região central, apontando assim, a necessidade de expansão para as áreas periféricas do perímetro para que se possa promover a ocupação mais intensiva.

No tocante aos equipamentos públicos (educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer), a concentração dos raios de abrangência de tais equipamentos para algumas categorias permite apontar uma visualização das possibilidades de expansão.

Na educação, nota-se que toda a sede urbana, e seu entorno imediato, são abrangidos pelos raios referentes ao ensino fundamental e médio, contemplando áreas que poderiam abarcar a sua expansão, porém, apresenta carência quanto ao atendimento na educação infantil em sua porção norte, sudeste e sul. Vale mencionar aqui, que apesar da região sul não ser assistida pelo raio de abrangência do equipamento mais próximo, encontra-

se em situação mais favorável do que aquela na porção norte, onde exige maior deslocamento do que o ideal adotado.

Situação similar ocorre quanto aos equipamentos de saúde, onde há carência de equipamentos como Unidades Básicas de Saúde, tanto na porção norte como ao sul, sendo que nesta última a ocupação existente é menor, bem como a área desassistida. Já no que diz respeito a equipamentos de cultura, esporte e lazer, verifica-se uma carência de espaços públicos de maneira geral, uma vez que espaços culturais e de lazer estão concentrados no Centro da Sede Urbana, e ocorrem apenas poucos equipamentos relacionados ao esporte nas bordas da região central, sendo estes anexos a escolas municipais em sua maioria.

Por fim, considerando as condicionantes e análises relatadas, conclui-se que a porção sul do perímetro urbano é aquela mais adequada para abrigar a expansão da Sede urbana de Boa Vista da Aparecida, ainda que não servida por infraestrutura e serviços públicos de forma integral. Deve-se ainda, incentivar a ocupação de lotes vazios e glebas não parceladas existentes nesta região, em áreas livres de inaptidões físicas, além de mais próximas dos equipamentos públicos existentes, e respeitando-se as áreas de preservação permanente dos corpos hídricos. Externo ao perímetro urbano também se aponta a porção sul/sudeste do perímetro urbano como vetor de expansão urbana, por apresentar grandes áreas aptas à ocupação antrópica, e de fácil ligação com eixo viário principal tanto da Sede como do município, por meio da estrada municipal sentido localidade de Flor da Serra (continuação da Avenida Tancredo Neves). Ressalta-se inclusive que esta região ao sul da Sede foi enquadrada como área de expansão urbana pela Lei municipal n.º 147 em 2010.

De forma complementar, ao analisar as áreas não ocupadas dentro do perímetro urbano da Sede, apuradas por meio de geoprocessamento de dados, constatou um total de 394 lotes vazios, compreendendo os lotes inseridos em loteamentos implantados, sendo que destes, 268 (68%) estão em áreas aptas, concentrados em sua porção sudeste, e 126 (34%) em áreas com alguma restrição à ocupação, porém, passíveis de torna-las viáveis se tomadas as medidas de controle necessárias, conforme aponta a Tabela 3, Figura 1 e Figura 2. Considerando a ocupação dos lotes vazios situados em área apta por residências unifamiliares (3,05 habitantes/residência²), estes poderiam absorver 817 pessoas, e em lotes vazios em áreas aptas com restrição 385 pessoas, somando um total de 1.202 pessoas.

Já em relação às glebas, ou seja, áreas que não passaram por parcelamento do solo, têm-se 437.414,094 m² em áreas aptas (61%) e 182.364,455m² em áreas aptas com restrição. Considerando a ocupação de 50% das glebas em áreas aptas, ainda há possibilidade de implantar aproximadamente 607 lotes de 360,00m², e mais 253 lotes de mesma metragem em áreas aptas com restrição.

Diante do exposto, no perímetro atual da sede, compreendendo os lotes vazios e o parcelamento futuro, estima-se aproximadamente 875 lotes em áreas aptas e 379 lotes em áreas aptas com restrição, totalizando 1.254 lotes, onde poderão residir mais 3.825 pessoas. Estes dados indicam que a capacidade de absorver o crescimento populacional da Sede é muito superior ao horizonte do Plano Diretor (10 anos), onde se estima uma população em

² Média do número de habitantes por domicílio em Boa Vista da Aparecida segundo o IBGE (2010).

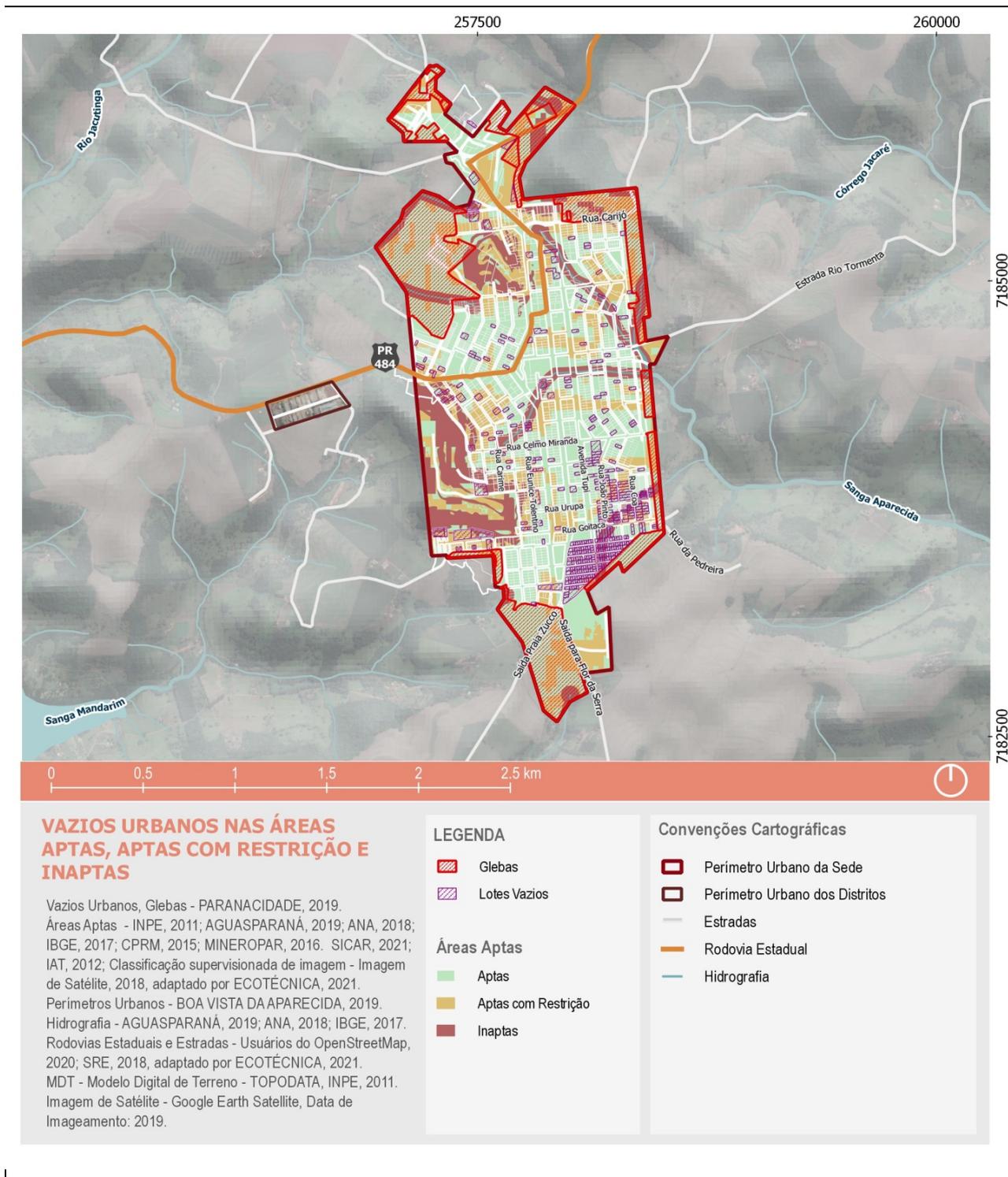
2030 de 7.352 habitantes no território como um todo, não havendo, portanto, necessidade de ampliar o perímetro urbano atual.

Tabela 3: Vazios urbanos e áreas de aptidão ao uso e ocupação antrópicos na Sede Urbana

VARIÁVEL	Total	Em área apta	Em área apta com restrição
Número de lotes	1.993	1.033	960
Número de lotes vazios	394	268	126
Área de gleba	715.846,29m ²	437.414,094 m ²	182.364,455m ²

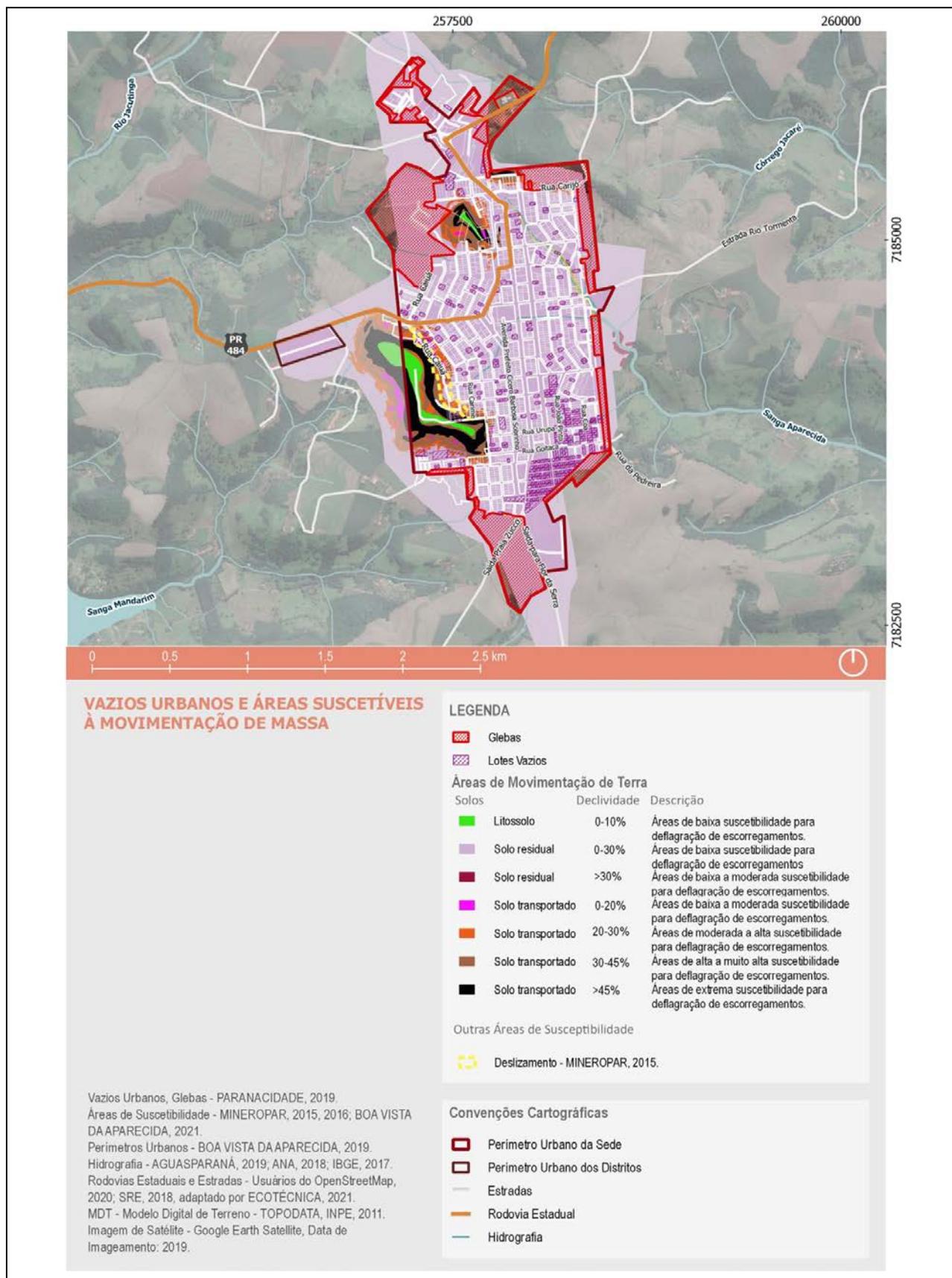
Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Figura 1: Vazios urbanos em áreas de aptidões ao uso e ocupação antrópicas na Sede Urbana



Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, 2021.

Figura 2: Vazios urbanos e áreas susceptíveis a movimentação de massa na Sede Urbana



Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, 2021.

O Distrito Industrial, localizado em áreas aptas ao uso e ocupação antrópicos, encontra-se praticamente todo ocupado atualmente, e assim, a sua porção ao sul é a mais adequada para a sua expansão. E apesar da porção ao norte também conter áreas aptas do ponto de vista físico, não se recomenda por estar inserida em área de manancial de abastecimento público da Sede Urbana.

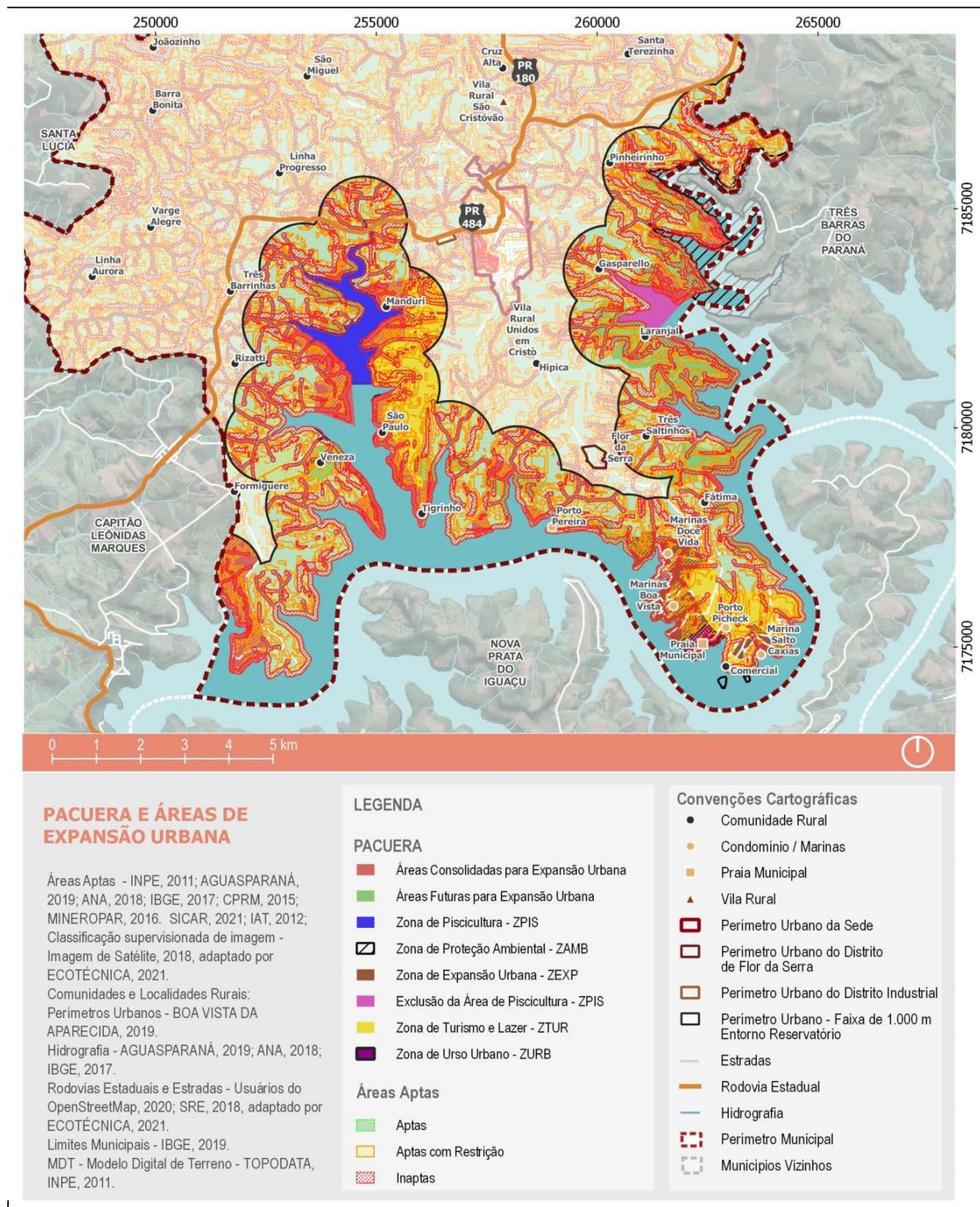
Ao analisar as infraestruturas e serviços públicos na área urbana compreendida pela faixa de 1.000 metros no entorno do reservatório da UHE Salto Caxias, nota-se a inexistência de rede de abastecimento de água, sendo realizada por poço profundo (isolado ou comunitário) nas localidades rurais e nos condomínios de lazer ali instalados; o esgotamento sanitário também se dá por meio de fossas. Vale ressaltar que também incide uma pequena parcela do manancial de abastecimento público de água da Sede sobre território, situado na região da Localidade Linha Progresso, restringindo o seu uso e a ocupação antrópicos. E quanto aos equipamentos comunitários de saúde os mais próximos estão situados na localidade de Flor da Serra, e na localidade de Linha Progresso, ambas ao norte desta faixa, porém esta última de difícil ligação com a região se comparada à localidade de Flor da Serra. Da mesma forma, aponta-se para os estabelecimentos de educação, existentes nestas localidades próximas. Já quanto aos espaços de esporte e lazer a porção é assistida pela Prainha Municipal, pela Praia do Zucco, além de áreas de lazer contidas nos condomínios fechados.

Destaca-se que a porção leste do território municipal, e conseqüentemente toda a área incidente na faixa de 1.000 metros nesta porção, está inserida na Área Prioritária 05 - Bacias dos rios Adelaide e Tormenta do Corredor Ambiental Iguazu – Paraná, classificada como Alta Importância por conter áreas entre Floresta Estacional Semidecidual e Floresta Ombrófila Mista, apresentando área de ecótono e deslocamento de espécies entre o Parque Estadual do Rio Guarani e o Parque Nacional (PARNA) do Iguazu. Criado com o objetivo de recuperar a biodiversidade na região, sendo assim, área restrita à ocupação e expansão urbana.

Conforme já exposto, nesta área urbana compreendida pela faixa de mil metros no entorno do reservatório incide o zoneamento do Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatórios Artificiais (PACUERA) da UHE Salto Caxias, aprovado pela Portaria IAP nº 71/2018 (PARANÁ, 2018). Este zoneamento compreende um conjunto de diretrizes e proposições com o objetivo de disciplinar a conservação, recuperação, o uso e ocupação do entorno do reservatório artificial. Especificamente voltado para o uso de caráter urbano este instrumento delimitou algumas zonas tais como: Zona de Uso Urbano, onde atualmente encontra-se a Praia Municipal; a Zona de Expansão Urbana, situada na porção sudeste e lindeira à Zona de Uso Urbano, onde atualmente tem-se implantado alguns condomínios de lazer (Marinas Doce Vida, Marinas Boa Vista e Marinas Salto Caxias). Estas áreas encontram-se em áreas aptas e/ou com restrição à ocupação antrópica de acordo com o mapeamento realizado. Também são apontadas algumas Áreas Consolidadas para Expansão Urbana, estando de forma esparsa em toda a faixa, contudo, nota-se uma maior quantidade na sua porção norte, na foz do Rio Jacutinga e próximo a Zona de Psicultura, além de outras áreas na região da Praia do Zucco e Localidades São Paulo, Manduri e Tigrinho. Além destas, são indicadas Áreas Futuras para Expansão Urbana, distribuídas ao longo deste território, compreendendo na sua porção oeste a Localidade Veneza, áreas próximas às áreas consolidadas

para expansão urbana ora mencionadas, contudo, a maior parte está situada na porção leste do território, na região das localidades Pinheirinho, Gasparello, Laranjal e Três Saltinhos (Figura 3).

Figura 3: PACUERA e áreas aptas à expansão urbana na faixa de 1.000 metros do entorno do reservatório UHE Salto Caxias

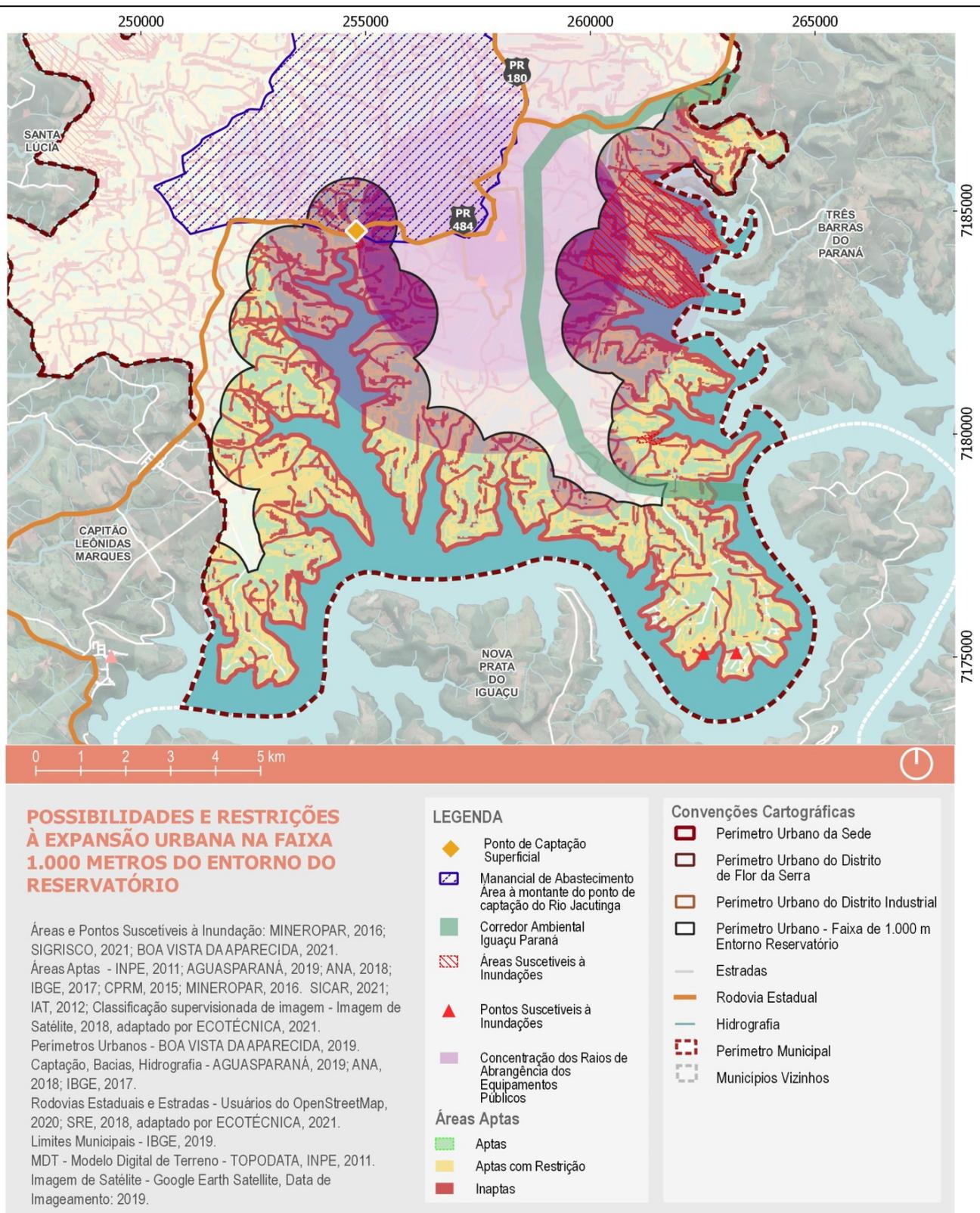


Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, 2021.

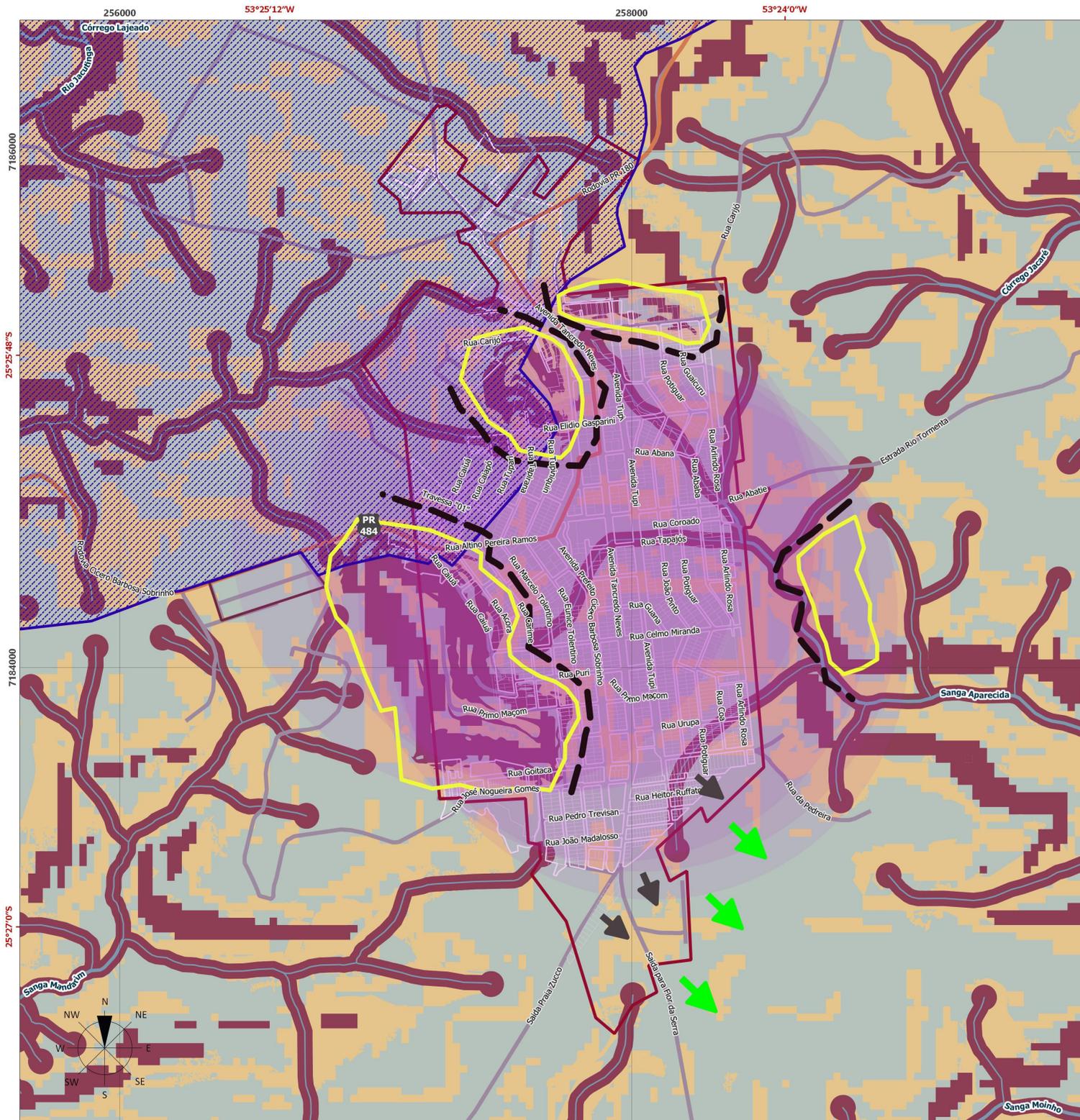
A partir do exposto, conclui-se que todo o território compreendido pela faixa de mil metros no entorno do reservatório contém áreas aptas ao uso e ocupação antrópicos, entremeadas às áreas de restrição, principalmente em função da moderada declividade existente na região, além de fragmentos florestais expressivos, e às áreas inaptas impostas por restrições ambientais (áreas de preservação permanente do reservatório e corpos hídricos), sendo assim, áreas aptas a um possível uso antrópico e de caráter urbano no futuro. Contudo, ao relacionar com as infraestruturas existentes, tanto dentro da faixa como no seu entorno próximo, com próprio zoneamento do PACUERA, e ainda o Corredor Ambiental Iguaçu – Paraná, visando a conservação ambiental, aponta-se a sua porção sudeste como a mais adequada para a expansão urbana.

A Figura 4 e o Mapa 1 vistos a seguir expõem cruzamentos de informações entre as possibilidades, entendidas como a proximidade das infraestruturas e equipamentos públicos, *versus* as restrições, seja a inaptidão, que representa áreas cuja ocupação não se pode realizar, ou as áreas de manancial, onde a ocupação é possível embora com diversas restrições.

Figura 4: Possibilidades e restrições à expansão urbana na faixa de 1.000 metros do entorno do reservatório UHE Salto Caxias



Fonte: Elaborado por ECOTÉCNICA, 2021.



LEGENDA

- Manancial de Abastecimento - Área à montante do ponto de captação do Rio Jacutinga
- Concentração de Equipamentos
- Áreas Suscetíveis à Movimentação de Massa
- Barreiras à Expansão Urbana Associadas à Movimentação de Solo
- Possibilidade de Expansão Urbana Externa ao Perímetro Urbano Atual
- Possibilidade de Expansão Urbana Interna ao Perímetro Urbano Atual

Áreas Aptas

- Áreas Aptas
- Áreas Aptas com Restrição
- Áreas Inaptas

Convenções Cartográficas

- Perímetro Urbano da Sede
- Perímetro Urbano do Distrito Industrial
- Lotes
- Loteamentos Não Implantados
- Estradas
- Rodovia Estadual
- Hidrografia

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Fonte de Dados Utilizados

Raios de Abrangência - BOA VISTA DA APARECIDA, 2021.
 Áreas Aptas - INPE, 2011; AGUASPARANÁ, 2019; ANA, 2018; IBGE, 2017; CPRM, 2015; MINEROPAR, 2016. SICAR, 2021; IAT, 2012; Classificação supervisionada de imagem - Imagem de Satélite, 2018, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 Perímetro Urbano - BOA VISTA DA APARECIDA, 2019.
 Lotes, Arruamento - PARANACIDADE, 2019; BOA VISTA DA APARECIDA, 2021, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 Captação, Bacias, Hidrografia - AGUASPARANÁ, 2019; ANA, 2018; IBGE, 2017.
 Rodovias Estaduais e Estradas - Usuários do OpenStreetMap, 2020; SRE, 2018, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.

Formato: A3

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM) - Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
 Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84



ESCALA 1:15.000

Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas
 Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

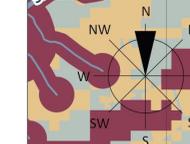
Município de Boa Vista da Aparecida

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa 01 SÍNTESE DAS POSSIBILIDADES E RESTRIÇÕES PARA EXPANSÃO NA SEDE URBANA

Prancha Única Data Junho/2021

Responsável Técnico Ana Gabriela Teixeira CAU nº 238281-4



3 CONDIÇÕES GERAIS FUNDIÁRIAS E DE MORADIA

O presente capítulo discute questões ligadas à regularidade da terra urbana, do acesso à terra e à moradia, as características e tipologias habitacionais, o déficit habitacional e os programas em andamento no município de Boa Vista da Aparecida, como subsídio às futuras definições de soluções específicas para a garantia dos direitos à terra urbana, à moradia, à infraestrutura, aos serviços públicos e ao saneamento ambiental.

Seja por meio do mercado imobiliário ou por programas de financiamento junto à órgãos federais, municipais ou estaduais com políticas de subsídio, historicamente, na sociedade brasileira, a pauta da moradia frequentemente é associada à propriedade da terra, ou seja, à aquisição de um imóvel. Isto é, no Brasil, mesmo que exista apoio ou subsídio do Estado, o direito à moradia é associado à posse, bem como à parceria constante com o mercado imobiliário, havendo uma financeirização deste direito (ROLNIK, 2015).

Contudo, não significa que a questão da moradia não seja tratada como Política Pública pelo Estado Brasileiro. Isto apenas acontece de forma recente. É certo que a Constituição Federal de 1988 deu passos importantes para a legitimação do acesso universal à moradia, tendo reconhecido as funções sociais da propriedade e os direitos possessórios (BRASIL, 1988, Art. 182 e 183), mas foi somente em 2001 que o assunto foi de fato regulamentado no âmbito federal pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

Com o objetivo de auxiliar as cidades na melhor organização do espaço, promoção do direito à moradia digna, o controle da especulação imobiliária e a melhoria da distribuição dos ônus e dos bônus decorrentes do processo de urbanização, o Estatuto apresenta uma série de instrumentos ligados à questão urbana, como o IPTU progressivo, o usucapião coletivo, a concessão de direito real de uso, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dentre outros.

Outro instrumento de garantia do direito à moradia e que traça diretrizes e estratégias para a política habitacional é o Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Criado em 2009 pela Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, o Plano formula estratégias que busquem equacionar a questão habitacional no Brasil até 2023. Dentre os principais objetivos do PlanHab (BRASIL, 2009) pode-se citar:

- Criação de um novo modelo de financiamento e subsídios que garanta recursos para a urbanização de assentamentos precários e para a produção de unidades habitacionais com foco no atendimento das populações de baixa renda.
- Implementação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) aliado à descentralização da política habitacional, com articulação intergovernamental e intersetorial, participação e controle social.
- Promoção de acesso à terra urbanizada, legalizada e bem localizada para a provisão de habitação de interesse social.
- Regularização dos assentamentos informais com foco na permanência dos moradores no local de moradia, quando possível.
- Obter qualidade, menor custo, ganho de escala e agilidade da produção de habitação de interesse social e do mercado popular com o estímulo da modernização da cadeia produtiva da construção civil (BRASIL, 2009).

Entretanto, independentemente da característica da ação com a qual apodera-se a pauta do acesso à moradia, a moradia não é um fator em si só, ou seja, não representa apenas o acesso ao domicílio ou a casa

própria. Pelo contrário, o direito à moradia também é garantido por meio do lugar, do entorno, das condições de acesso, saneamento, da forma como o morar implica na vida cotidiana. Desta forma, avaliar as condições gerais de moradia implica também em avaliar as condições gerais de infraestrutura, de acesso à terra, de acesso à cidade, de equipamentos públicos, entre outros. Isto é, quando o direito à moradia é garantido, outros direitos, como saúde, educação, trabalho e lazer, também são protegidos.

No que se refere à escala municipal, além dos mecanismos e instrumentos previstos em legislação federal, estrutura-se como uma das ferramentas de política habitacional o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Esse plano setorial tem como objetivo quantificar e propor estratégias de enfrentamento do déficit habitacional municipal, além de estruturar a política habitacional, atrelada ao plano de desenvolvimento do município. Após realizar um diagnóstico acerca da produção de moradia de interesse social no município, o déficit habitacional, a demanda habitacional, programas e políticas existentes e realizar uma leitura das dinâmicas e atores existentes nesse setor do município, o PLHIS deve realizar um levantamento acerca das necessidades habitacionais e definir linhas programáticas, programas e ações de enfrentamento da questão habitacional municipal.

Contudo, para a implantação de qualquer política pública para moradia e para Habitação de Interesse Social (HIS), é necessário que o arranjo institucional seja eficiente. Como será visto adiante, Boa Vista da Aparecida não possui uma política habitacional consolidada, tampouco se utiliza dos instrumentos de política urbana que podem colaborar com a pauta – muito embora constitua em seu Plano Diretor como diretrizes do desenvolvimento social a implementação de programas habitacionais populares e a oferta de padrões satisfatórios de qualidade de vida para a população, através de condições adequadas de trabalho, habitação, saneamento, alimentação e meio ambiente.

Em Boa Vista da Aparecida, segundo a lei da Estrutura Administrativa (BOA VISTA DA APARECIDA, 2017), as atribuições da pasta da Habitação estão na Secretaria da Família, Assistência Social e Habitação. Mesmo que tenha sido afirmado ao Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná (SISPEHIS) da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) em 2019 (COHAPAR, 2019) que na prefeitura existe órgão, setor, departamento ou técnico responsável pela elaboração das políticas e ações voltadas para a habitação, aferiu-se que a prefeitura não possui o PLHIS elaborado, configurando dificuldades para definir diagnóstico, diretrizes, objetivos e executar medidas previstas para a política habitacional.

Desta forma, no município o departamento responsável pela política municipal de habitação deve elaborar a Política Municipal de Habitação, desenvolver planos e programas, definir projetos prioritários e orçamentos, identificar fontes de recursos financeiros para a execução das ações previstas pela política e pelo plano municipal de habitação, bem como monitorar e avaliar essas ações. Essa pauta defende que a política urbana e o direito à moradia sejam geridos pelo Município, de forma articulada e integrada.

Ademais, no presente capítulo são avaliadas características habitacionais do município de Boa Vista da Aparecida, perpassando a produção habitacional de mercado, a produção informal, as tipologias residenciais, a precariedade habitacional existente, as necessidades do município, ações realizadas para atender essas demandas.

3.1 Regularidade Fundiária

Na literatura é extenso o debate acerca do acesso à terra urbana infraestruturada. O processo de urbanização, conforme coloca Maricato (1996), historicamente se deu com baixos salários. O movimento do êxodo rural foi comum a muitos municípios brasileiros, sobretudo na década de 1980 e, para Rolnik (2008), a migração de camponeses pobres para as cidades privou as faixas de menor renda de condições básicas de urbanidade. O consenso é que o grande nó da dinâmica imobiliária se dá pelo valor da terra ser incompatível com o poder de compra de grande parte da população, considerando justamente as taxas de urbanização das cidades brasileiras e os padrões mínimos de ocupação, que muitas vezes contribuem para a especulação da terra.

Conforme visto na Parte 1 da presente Análise Temática Integrada, a população de Boa Vista da Aparecida era predominantemente rural até a década de 1990. Essa característica já não mais prevaleceu para o ano de 2000, tendo atingindo um grau de urbanização de 61,9% em 2010. Segundo o IBGE, em 2019, o Município contava com 2.491 domicílios (IBGE, 2020), nove a mais do que o contabilizado no censo de 2010, 2.482 domicílios (IBGE, 2010).

Tabela 4: Número de Domicílios e População Residente em Boa Vista da Aparecida – Série Histórica

ANO	DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO RESIDENTE
1991	2.306	10.370
2000	2.292	8.423
2010	2.482	7.911
2019	2.491	7.591

Fonte: IBGE, 2021a; IBGE, 2020.

Os domicílios do Município possuem características distintas. Conforme visto na Parte 01 da presente Análise Temática Integrada, o Município carece na abrangência dos serviços públicos e urbanos, como acesso às redes de água e esgoto, por exemplo – isto é, na dinâmica imobiliária, comum que qualidades urbanísticas se acumulem em setores mais restritos e mais onerosos, para uma minoria da população.

Figura 5: Características gerais do Município, no Centro (A) e no Conjunto CRESSOL-COHAPAR (B)



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Ainda, o Município possui diversas áreas vazias em seu perímetro urbano, sejam lotes oriundos de parcelamento do solo ou glebas. O Mercado Imobiliário, neste caso, forma o preço da terra enquanto mercadoria para o acesso à utilização destes passos – frequentemente, a procura pode ser menor que a oferta, também contribuindo para a especulação da terra.

Por isso, para Rolnik (2008), as camadas mais pobres ocupam terras à margem da legislação, originando loteamentos clandestinos, ocupações e favelas, produzidos "(...) por seus próprios moradores com os meios que se encontravam à sua disposição: salários baixos (...); falta de acesso aos recursos técnicos e profissionais; e terras rejeitadas ou vetadas pela legislação ambiental e urbanística para o mercado imobiliário formal" (ROLNIK, 2008, não paginado).

Neste tópico, parte-se da Regularidade Fundiária, isto é, do acesso formal e informal à terra e a moradia em Boa Vista da Aparecida.

3.1.1 Renda, mercado e acesso à moradia

Como apresentado na Parte 1 de 3 do Relatório de Avaliação Temática Integrada no processo de revisão do Plano Diretor Municipal, em Boa Vista da Aparecida, o processo de urbanização da sede urbana ocorreu a partir da década de 1950. A evolução da ocupação urbana para além da sede e dos distritos Industrial e Flor da Serra aconteceu principalmente após a implantação da UHE Salto Caxias, quando o município passou a reconhecer as áreas próximas à represa como áreas urbanas.

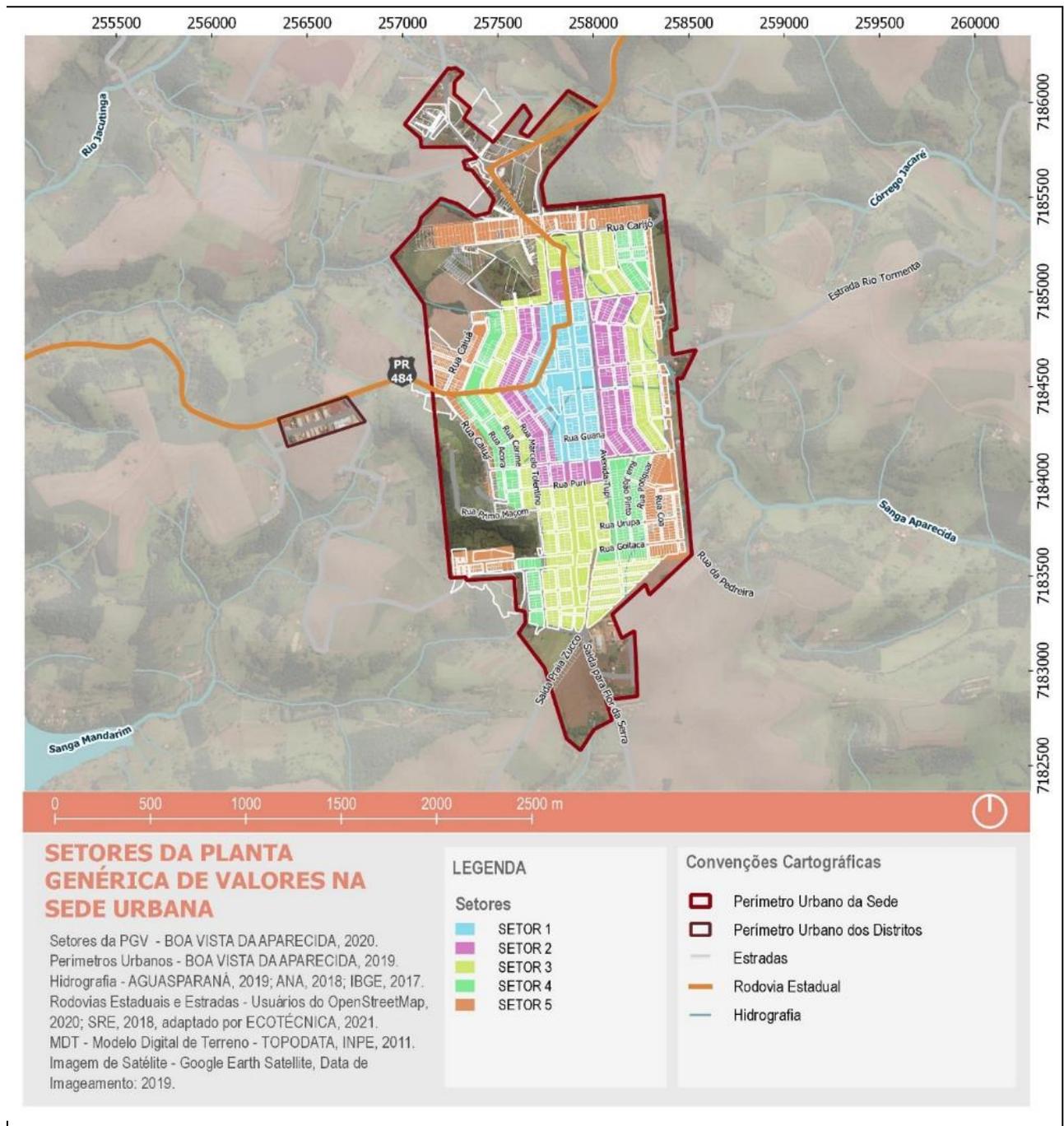
Nestas áreas foram criados diversos condomínios, em sua maioria de alto padrão, restringindo o acesso ao lago artificial às pessoas que possuem casas ou lotes dentro dos condomínios. Destacam-se, ainda, três alterações no perímetro urbano da sede urbana, realizados após a aprovação do Plano Diretor em vigência. Isto é, a

produção do mercado muda e induz a ocupação das áreas urbanas em Boa Vista da Aparecida. Com a nova oferta de lotes urbanizados, especialmente às margens da represa, há uma valorização da terra que acontece nos novos loteamentos.

Esta dinâmica está traduzida na Planta Genérica de Valores elaborada pelo Município em 2020 (BOA VISTA DA APARECIDA, 2020). A Figura 6, Figura 7 e Tabela 5, na sequência, apresentam os setores e os valores por metro quadrado em Boa Vista da Aparecida. O preço da terra está sendo valorizado nas regiões de expansão próximas à represa artificial, em que os lotes com margens para o reservatório no Rio Iguaçú possuem o preço da terra mais alto do Município (R\$64,81). Junto a isso, há também a valorização da terra que acontece nas áreas localizadas próximas ao centro da cidade, especialmente no Setor 01 (R\$59,41). A Figura 6 revela este foco máximo no centro da sede, diminuindo até atingir um mínimo nas bordas do perímetro urbano da sede, e valores também altos nas áreas de expansão e novos loteamentos (Figura 7).

Ainda, a Tabela 6, demonstra os valores de edificações em relação à localização no Município – isto é, para o cálculo do valor venal de um imóvel, soma-se o preço do terreno ao preço da edificação. Esta tabela demonstra que o preço máximo se refere ao metro quadrado dos imóveis de alvenaria padrão alto presentes também nas marinas localizadas às margens do reservatório da UHE Salto Caxias (R\$313,33). Este valor é mais de 400% maior que o valor do metro quadrado de uma construção popular na sede urbana, por exemplo (R\$75,63).

Figura 6: Setores da Plana Genérica de Valores na Sede Urbana



Fonte: BOA VISTA DA APARECIDA, 2020.

Figura 7: Setores da Plana Genérica de Valores no Município



Fonte: BOA VISTA DA APARECIDA, 2020.

Tabela 5: Valores de terrenos não edificadas e localização em Boa Vista da Aparecida

ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$ POR METRO QUADRADO
ÁREA URBANA	
Setor 01	R\$59,41
Setor 02	R\$43,20
Setor 03	R\$32,40
Setor 04	R\$21,60
Setor 05	R\$10,80
Distrito de Flor da Serra	R\$10,80
MARINAS DE BOA VISTA E MARINAS DOCE VIDA	
Lotes com margens para o Rio Iguçu	R\$64,81
Lotes sem margens para o Rio Iguçu	R\$43,20
PLANTAR, COLINA VERDE E VALE DO SOL	
Lotes com margens para o Rio Iguçu	R\$43,20
Lotes sem margens para o Rio Iguçu	R\$32,40

Fonte: Boa Vista da Aparecida, 2020.

Tabela 6: Valores de Edificações e localização em Boa Vista da Aparecida

ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$ POR METRO QUADRADO
ÁREA URBANA	
Casa em alvenaria padrão alto	R\$216,06
Casa em alvenaria padrão médio	R\$162,04
Casa em alvenaria padrão baixo	R\$140,44
Apartamento em Alvenaria	R\$162,04
Casa Mista	R\$129,64
Casa em Madeira	R\$119,49
Construção Popular	R\$75,63
Estabelecimento Comercial	R\$108,03

ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$ POR METRO QUADRADO
Estabelecimento Industrial	R\$86,42
Galpão/Barracão	R\$54,01
Telheiro	R\$43,20
MARINAS DE BOA VISTA, MARINAS DOCE VIDA, PLANTAR, COLINA VERDE E VALE DO SOL	
Casa em alvenaria padrão alto	R\$313,33
Casa em alvenaria padrão médio	R\$270,08
Casa em alvenaria padrão baixo	R\$194,46
Casa Mista	R\$162,04
Casa em Madeira	R\$140,44
Galpão/Barracão	R\$75,63
Telheiro	R\$54,01

Fonte: BOA VISTA DA APARECIDA, 2020.

Ainda, é relevante destacar que o mercado de aluguéis é presente em todo território urbano do Município, conforme dados da Tabela 7. Segundo dados do Censo de 2010 (IBGE, 2010), 9,46% dos domicílios permanentes em Boa Vista da Aparecida eram alugados e 12,05% dos domicílios permanentes eram imóveis cedidos (por empregador, patrão, família, entre outros). Isto é, os moradores de, aproximadamente, um em cada cinco domicílios da cidade não utilizavam imóvel próprio, quitado ou em aquisição.

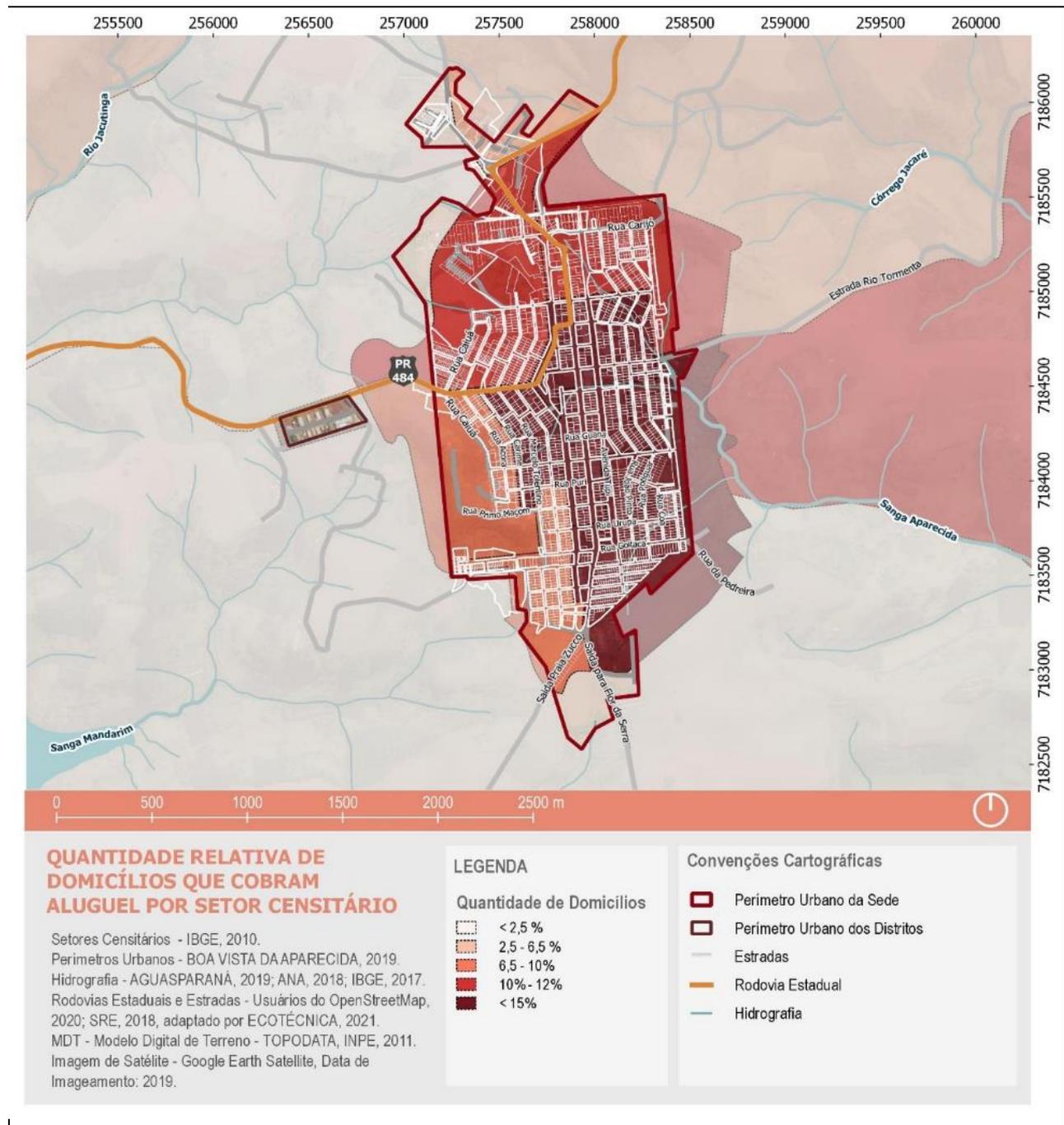
Tabela 7: Posse da Moradia em Boa Vista da Aparecida - 2010

POSSE DA MORARIA	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS
Imóvel próprio quitado	1.784	72,14%
Imóvel próprio em aquisição	152	6,15%
Imóvel alugado	234	9,46%
Imóvel cedido	298	12,05%
Outros	5	0,20%
TOTAL	2.473	100%

Fonte: IBGE, 2010.

A Figura 8 apresenta a quantidade relativa de domicílios que cobravam aluguel por setor censitário, segundo o IBGE (2010), para a Sede Urbana em Boa Vista da Aparecida. Os setores censitários com maior quantidade de domicílios alugados estão representados pelas cores mais escuras, com destaque à região central e sudeste do perímetro urbano da Sede, em que alguns setores passam de 15% de domicílios alugados em relação ao total de domicílios. A maior oferta de serviços, comércio e equipamentos públicos na Sede urbana pode explicar a concentração do aluguel ali.

Figura 8: Quantidade de domicílios que cobram aluguel por setor censitário



Fonte: IBGE, 2010.

Ainda, aproximadamente 71% dos domicílios de Boa Vista da Aparecida possuíam em 2010 (IBGE, 2010) renda igual ou menor que um salário mínimo, 23% entre 1 e 3 salários mínimos, e pouco mais de 5% possuíam renda maior que 3 salários mínimos, conforme aponta a Tabela 8. A distribuição de renda per capita por domicílio estar predominantemente concentrada até a faixa dos três salários mínimos é um fator que influencia diretamente na possibilidade de aquisição de um imóvel e consequente acesso à moradia – sendo, ainda, a faixa utilizada por programas habitacionais de interesse social como enquadramento das populações beneficiada pela produção de

HIS.

Tabela 8: Distribuição de renda per capita por domicílio em Boa Vista da Aparecida - 2010

ANO	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS
Renda < =1 salário mínimo	1.773	71,6%
Renda > 1 e < = 3 salários mínimos	572	23,1%
Renda > 3 e < = 5 salários mínimos	45	1,8%
Renda > 5 e < = 10 salários mínimos	19	0,8%
Renda > 10 salários mínimos	7	0,3%
Sem renda	59	2,4%
TOTAL	2.475	100%

Fonte: IBGE, 2010.

3.1.2 Assentamentos precários e ocupações irregulares

Segundo definição da Organização das Nações Unidas (ONU) o assentamento precário é um “assentamento contíguo, caracterizado pelas condições inadequadas de habitação e/ou serviços básicos” (ONU, 2020). São cinco componentes que determinam as condições que caracterizam os assentamentos precários: status residencial inseguro; acesso inadequado à água potável; acesso inadequado a saneamento e infraestrutura em geral; baixa qualidade estrutural dos domicílios; e adensamento excessivo (BRASIL, 2009). Para Cardoso (2008, p.1), o termo “assentamento precário” é utilizado como um termo global para categorizar a tipologia de assentamentos urbanos brasileiros que são irregulares, ocupados por moradores de baixa renda e que, além disso, apresentam infraestrutura e acessibilidade deficientes.

Contudo, a definição dos termos acerca da precariedade habitacional e da irregularidade, que intitulam o presente tópico, é difícil. A Prefeitura Municipal de Boa Vista da Aparecida não possui mapeamento atualizado de Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares, estando disponíveis apenas os dados disponíveis no SISPEHIS (COHAPAR, 2019). Portanto, torna-se relevante entender o conceito dispostos nesta fonte.

Para a COHAPAR, os assentamentos precários são caracterizados por domicílios contíguos, com condições inadequadas de habitação e/ou serviços básicos, tais como status residencial inseguro; acesso inadequado à água potável; acesso inadequado a saneamento e infraestrutura; baixa qualidade estrutural dos domicílios e adensamento excessivo. A COHAPAR estipula, também, um número mínimo de 10 domicílios para que se considere a área como assentamento precário. Os assentamentos podem ser categorizados como: favelas, loteamentos irregulares e/ou clandestinos, cortiços e conjuntos habitacionais degradados. As duas áreas de

assentamento precário cadastradas junto à COHAPAR para Boa Vista da Aparecida são consideradas “favelas”, isto é, “um conjunto de no mínimo 10 domicílios (casas, barracos, etc.) ocupando terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Em sua maioria os domicílios são precários e carentes de serviços públicos essenciais” (COHAPAR, 2016, não paginado).

Ainda, segundo o IBGE (2020), no ano de 2019 não haviam cadastradas áreas de Aglomerados Subnormais no Município. Segundo o IBGE, a definição de “Aglomerados Subnormais” passa por critérios de formalidade da propriedade da terra e/ou carência de infraestrutura, podem ser identificados como

(...) formas de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação (IBGE, 2020, p. 5).

Contudo, para o IBGE, são espacializados em forma de setor censitário apenas os aglomerados subnormais que contam com mais de 51 domicílios. Muito embora, como será visto a seguir, exista um Assentamento Precário no Município com 89 domicílios, este assentamento não foi espacializado pelo IBGE.

Os parcelamentos irregulares ou clandestinos também podem ser considerados Ocupações Irregulares quando não atendem aos padrões estipulados pela prefeitura, ou aos regulamentos da legislação federal. Portanto, nem sempre as definições de Assentamentos Precários e Ocupações Irregulares conseguem atender a realidade municipal quanto às ocupações irregulares existentes. Dados disponíveis não apontam loteamentos irregulares ou clandestinos em Boa Vista da Aparecida.

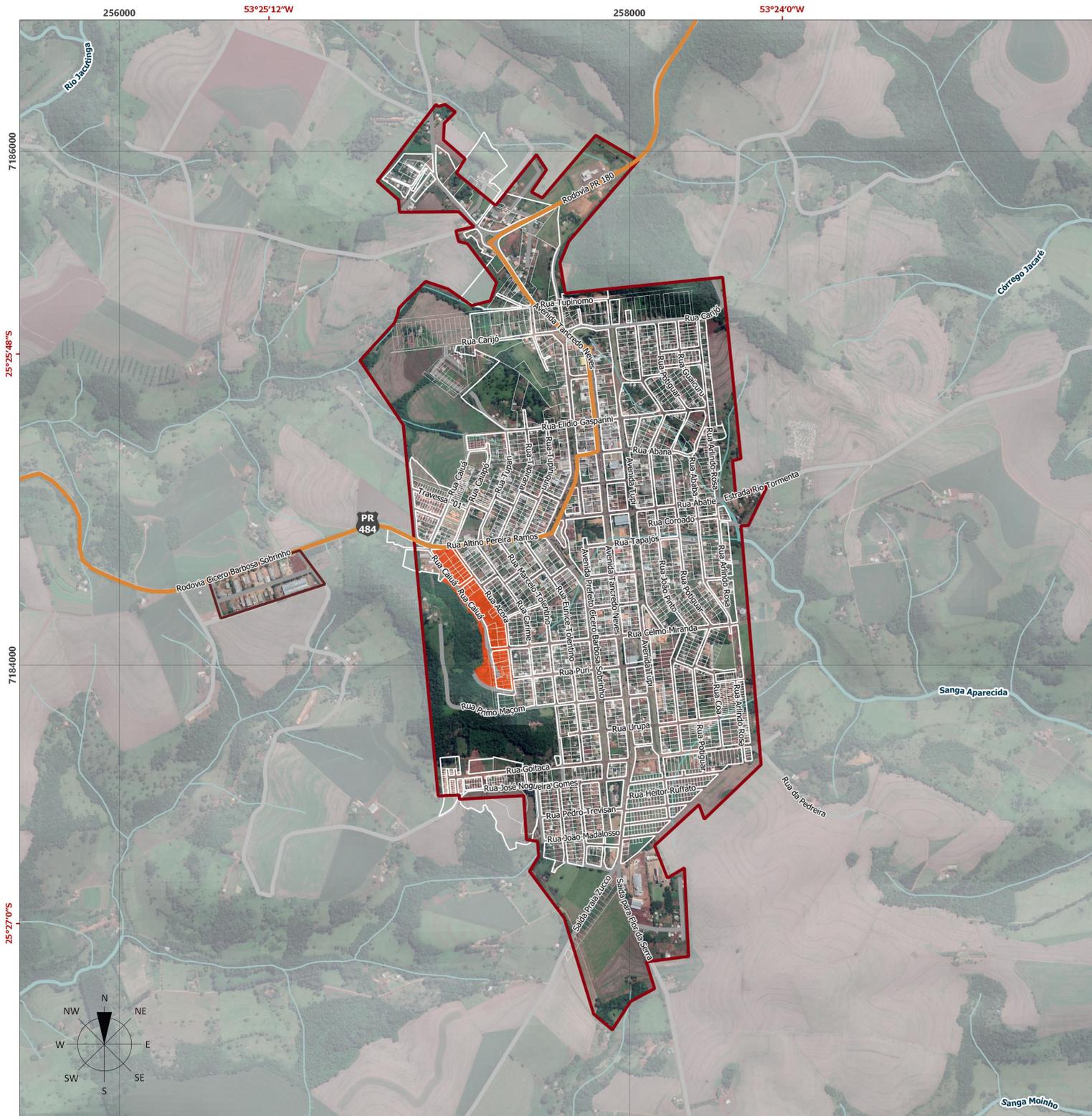
De qualquer forma e independente da metodologia adotada para a caracterização dos assentamentos, a ocupação irregular nos municípios brasileiros é presente e está diretamente ligada ao preço da terra, à carência de políticas públicas de acesso à terra e ao conceito de acesso à moradia associado à posse. Famílias que não possuem condições de adquirir um imóvel encontram alternativa na ocupação de terrenos que são, geralmente, pouco visados pelo mercado, isto é, locais com restrições ambientais e de interesse à proteção ambiental.

A Tabela 9 apresenta o assentamento precário e os domicílios inseridos em assentamentos precários em Boa Vista da Aparecida, conforme os dados da COHAPAR (2019). Os dados estão também espacializados no Mapa 2.

Tabela 9: Assentamentos Precários e Domicílios em Assentamentos Precários em Boa Vista da Aparecida

NOME	LOCALIZAÇÃO	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	FONTE
Favela do Morro	Rua Cauã; Rua Acora	89	COHAPAR, 2019

Fonte: COHAPAR, 2019.



LEGENDA

■ Assentamentos Precários

Convenções Cartográficas

- Perímetro Urbano da Sede
- Perímetro Urbano do Distrito Industrial
- Lotes
- Loteamentos Não Implantados
- Estradas
- Rodovia Estadual
- Hidrografia

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Fonte de Dados Utilizados

Assentamentos Precários - COHAPAR, 2019.
 Perímetro Urbano - BOA VISTA DA APARECIDA, 2019.
 Lotes, Arruamento - PARANACIDADE, 2019; BOA VISTA DA APARECIDA, 2021, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 Hidrografia - AGUASPARANÁ, 2019; ANA, 2018; IBGE, 2017.
 Rodovias Estaduais e Estradas - Usuários do OpenStreetMap, 2020; SRE, 2018, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 MDT - Modelo Digital de Terreno - TOPODATA, INPE, 2011.
 Imagem de Satélite - Google Earth Satellite, Data de Imageamento: 2019.

Formato: A3

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM) - Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
 Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84



ESCALA 1:15.000



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas
 Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



Município de Boa Vista da Aparecida PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa 02

ASSENTAMENTO PRECÁRIO
 NA SEDE URBANA

Prancha Única

Data Junho/2021

Responsável Técnico

Ana Gabriela Teixeira
 CAU n° 238281-4



A espacialização do mapa aponta para a presença da Favela do Morro, na porção sudoeste da Sede Urbana. Conforme apresentado na Parte 1 da presente Análise Temática Integrada, no Município há áreas de solos transportados, de baixa compactação e que podem apresentar moderada a alta deflagração de escorregamento. Uma destas áreas está presente próxima à Favela do Morro, com ocorrências recentes de deslizamentos, conforme apresenta a Figura 9. É razoável afirmar que a ocupação da Favela do Morro se deu em áreas passíveis de deslizamentos justamente pois ali os direitos de propriedade não vigoram e, portanto, não são ocupadas pelo mercado imobiliário.

Figura 9: Deslizamentos de terra próximos à Favela do Morro



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

De maneira geral, os imóveis inseridos na Favela do Morro possuem características similares, com uso de materiais improvisados que podem gerar problemas estruturais, casas autoconstruídas geralmente com obras em andamento ou inacabadas (Figura 10). As ocupações são costumeiramente em áreas consideradas de risco social pela alta vulnerabilidade. A baixa qualidade habitacional, bem como a falta de infraestrutura no entorno está presente em todo perímetro deste assentamento precário.

Figura 10: Domicílios da Favela do Morro



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

3.1.3 ZEIS e demais instrumentos

A Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), regulamentou o conteúdo dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), norteando os municípios para a organização do seu território com horizonte voltado para as Funções Sociais da Propriedade: parte da ideia que a posse da propriedade não deveria ser absoluta, mas sim ser exercida de acordo com as suas finalidades sociais e econômicas. Cabe a cada município definir em sua legislação o que é a Função Social da Propriedade³.

Ainda, a lei do Estatuto é composta por 58 artigos divididos em cinco capítulos. O Capítulo II é o mais pertinente ao presente tópico, uma vez que relaciona os instrumentos da política urbana (BRASIL, 2001). A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um destes instrumentos, amplamente difundido no Brasil. A ZEIS tem a capacidade de adaptar-se frente às diversas realidades municipais, acontecendo principalmente nas seguintes modalidades: (i) demarcação de assentamentos precários para posterior regularização fundiária e (ii) demarcação de imóveis não edificadas, vazios ou subutilizados para indução da produção ou ocupação por HIS.

A ZEIS ainda é um instrumento de controle do mercado imobiliário, uma vez que reserva áreas para o interesse social, ressaltando o caráter coletivo da propriedade sobre o individual. Ao abordar a ZEIS, Santo Amore (2013), afirma que a abordagem do instrumento é complexa pois perpassa diversas temáticas: o acesso à terra urbana qualificada; a produção da cidade à margem da lei e sua regularização; a produção da HIS e sua qualidade de ocupação; o planejamento urbano e das intervenções concretas e o campo da participação popular, da gestão democrática e seus mecanismos.

O Município prevê, no Plano Diretor vigente, a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, mas não há regulamentação ou detalhamento das modalidades de ZEIS, nem em seu Plano Diretor ou em regulamentação posterior. Contudo, no Plano de Ação e Investimentos (PAI) do Município (BOA VISTA DA APARECIDA, 2015), foram previstas duas ações não executadas, relacionadas ao tema: promover a regulamentação das ZEIS e outras áreas propícias à ocupação, conforme estabelecido na legislação de zoneamento do PDM e adquirir áreas para a implantação de programas habitacionais de interesse social em ZEIS definidas no PDM.

Segundo o Ministério das Cidades (2009), é o poder público municipal o responsável por coordenar a implementação das ZEIS, sugerindo que a ZEIS seja instituída por lei municipal. Contudo, por interferirem no uso do solo urbano na propriedade privada ou pública, as ZEIS "(...) devem ser criadas por lei de igual hierarquia das leis que instituem o zoneamento ou disciplina de uso do solo do município" (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009, p.17-18). Portanto, é válido ressaltar ainda que é importante que as ZEIS sejam regulamentadas no Plano Diretor ou em legislação específica, para garantir que haja identificação das áreas e imóveis vazios, subutilizados e não utilizados, a vinculação dos terrenos e imóveis em ZEIS ao uso HIS, a definição do uso habitacional de interesse social, com identificação da faixa de renda à qual se destinam tais habitações. Isto é, apenas a conformidade com as ZEIS

³ O Plano Diretor em vigência de Boa Vista da Aparecida não define o que é entendido por Função Social da Propriedade.

apresentada no PAI não é suficiente, uma vez que não se insere numa discussão mais ampla acerca da precariedade ou do acesso à Habitação de Interesse Social.

Conforme apontado no item 3.1.2 há no Município uma área de assentamento precário, nas quais se somam diversas camadas de vulnerabilidade. Esta área é uma potencial ZEIS para Regularização Fundiária. Ainda, segundo levantamento do IBGE (2010), em Boa Vista da Aparecida, em 2010, eram 3.187 domicílios desocupados, o equivalente a 21,96% dos domicílios do município, configurando potencial ZEIS para indução à ocupação de imóveis vazios. A Tabela 10 apresenta a quantidade de imóveis vazios por localidade em Boa Vista da Aparecida.

Tabela 10: Número de domicílios vazios em Boa Vista da Aparecida

LOCALIDADE	TOTAL DE DOMICÍLIOS	TOTAL DE DOMICÍLIOS VAZIOS	NÚMERO RELATIVO DE DOMICÍLIOS VAZIOS
Área Urbana	1.843	286	15,51%
Área Rural	1.344	414	30,80%
Total	3.187	700	21,96%

Fonte: IBGE, 2010.

Outro aspecto amplamente discutido na literatura e colocado por autores como Rolnik (1998), Brasil (2016) e Santo Amore (2013), é que alguns municípios falham ao não associar a ZEIS com instrumentos antiespeculativos, já que estes, ao inibir a ação especulativa do mercado, podem ser um importante meio de regulação do preço da terra e, com isso, garantir o acesso das camadas mais pobres ao mercado formal.

Em Boa Vista da Aparecida, o observado no Plano Diretor é a previsão dos instrumentos (i) concessão de direito real de uso; (ii) usucapião especial de imóvel urbano; (iii) direito de superfície; (iv) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC); (v) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; (vi) operações urbanas consorciadas; (vii) direito de preempção e (viii) transferência do direito de construir.

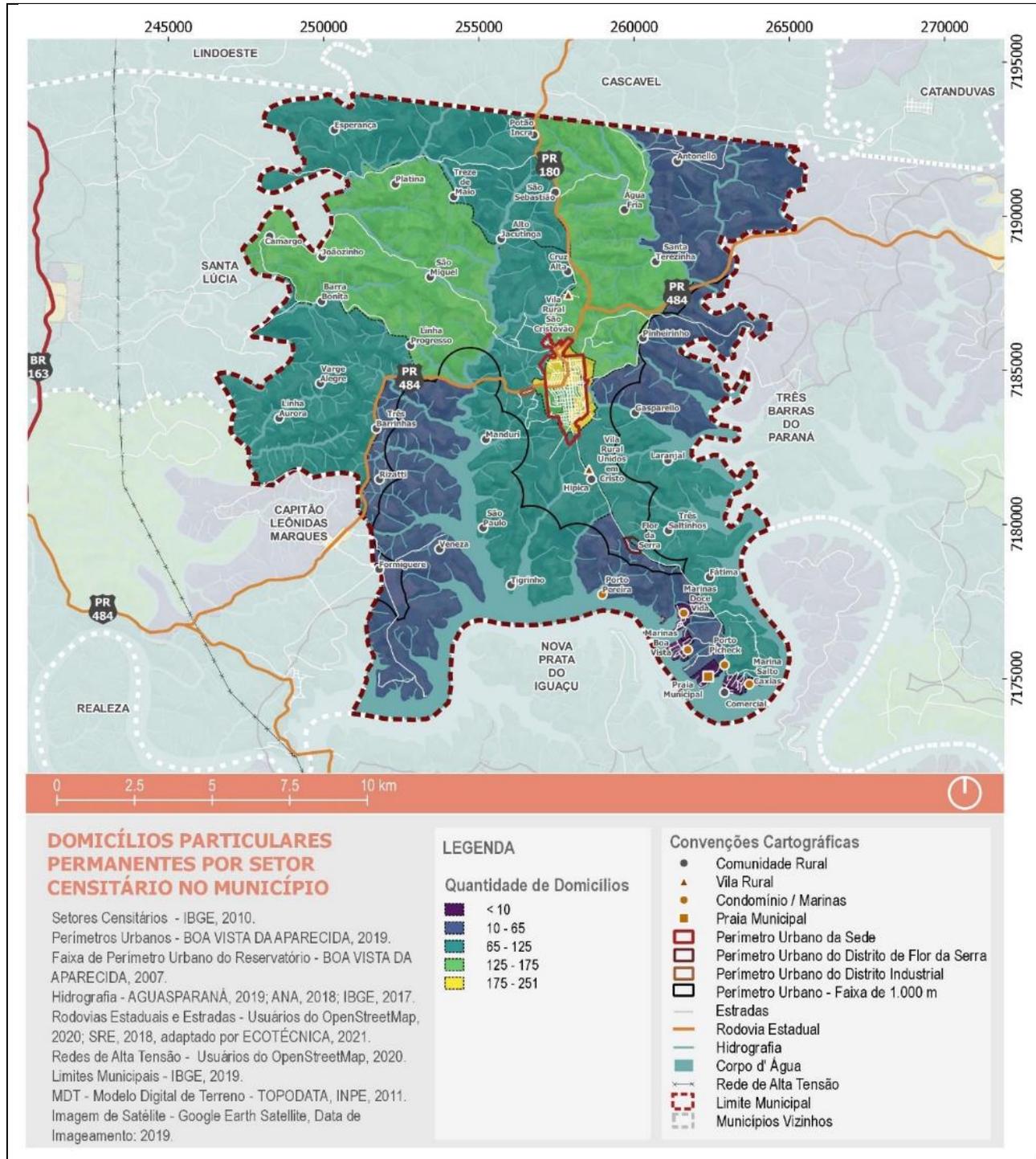
Por fim, frente à realidade municipal em relação à ZEIS e aos demais instrumentos, o Município oportunamente possui potencial para demarcação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados, que tenham aptidão para o uso habitacional; para associação com os instrumentos previstos no Plano Diretor; para o atendimento a diferentes faixas de renda e, por fim; para regularizar e integrar os assentamentos precários de fato à cidade.

3.2 Características das Moradias

O IBGE (2010) caracteriza domicílio como “o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal”. Dos 2.482 domicílios particulares permanentes censados em Boa Vista da Aparecida (IBGE, 2010), 1.554 (62%) encontravam-se em áreas urbanas e 928 áreas rurais (38%). A Figura 11 apresenta a quantidade de domicílios particulares

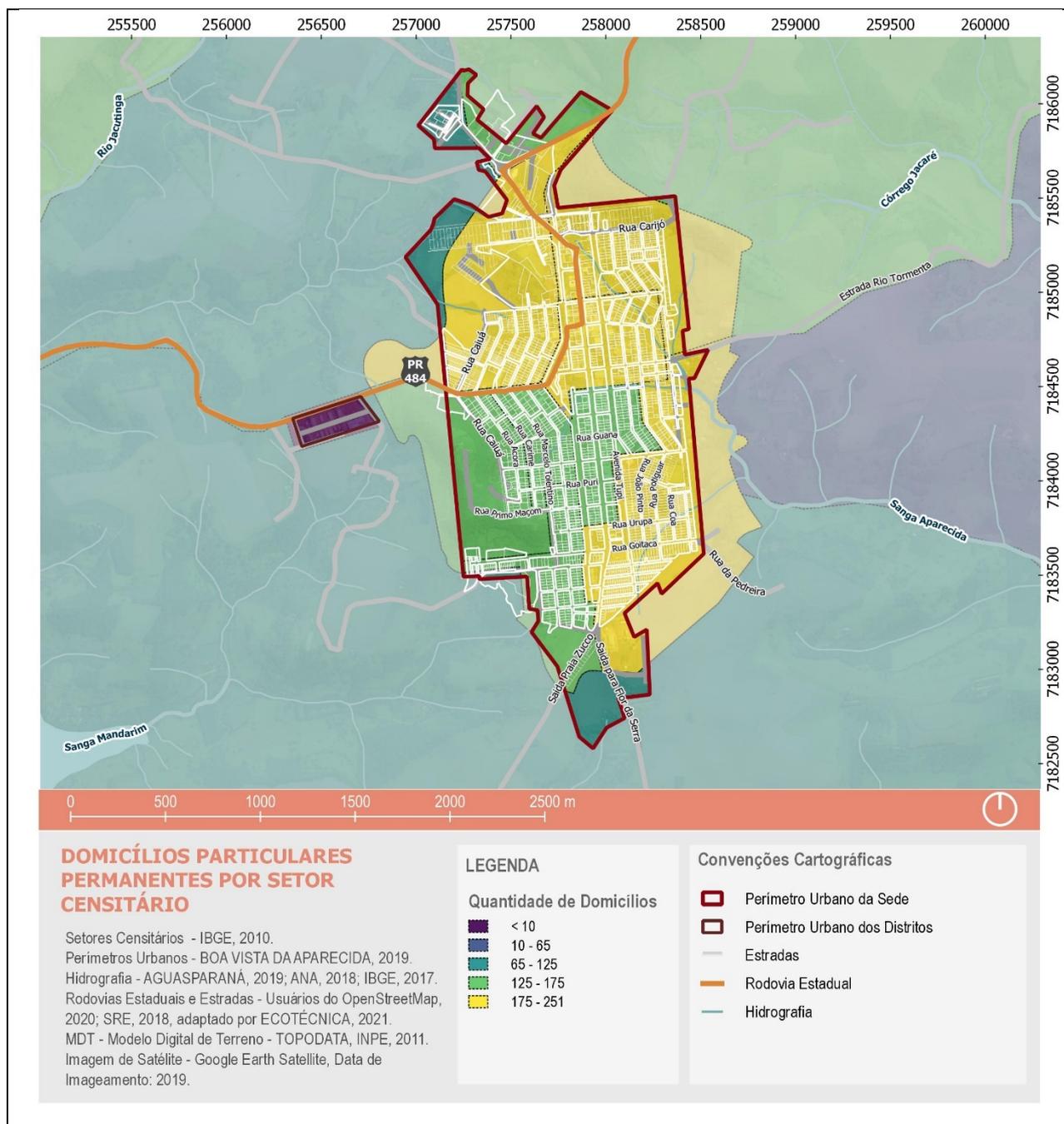
permanentes por setor censitário em Boa Vista da Aparecida. A Figura 12 demonstra a quantidade de domicílios particulares permanentes na sede urbana, visto que esta engloba a maior parte dos domicílios do Município.

Figura 11: Quantidade de domicílios particulares permanentes por setor censitário no Município



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Figura 12: Quantidade de domicílios particulares permanentes por setor censitário na sede urbana



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

O presente tópico discute as moradias de Boa Vista da Aparecida sob duas égides: a característica dos domicílios (tipologia de materiais usados e condição da moradia, abastecimento de água, coleta de esgoto, lixo) e as tipologias de habitação (casas, casas de vila, condomínios, apartamentos).

3.2.1 Características dos domicílios

O presente tópico apresenta características referentes às condições de moradia relacionadas ao acesso à infraestrutura sanitária e serviços públicos, conforme já explanado nos tópicos referentes ao tema, na Parte 01 da Análise Temática Integrada.

A porcentagem de domicílios com água encanada em 2010 era de 65,8%, tendo atingido 95,4% em 2019. Conforme apontado no produto anterior, o atendimento do abastecimento público de água tem sido satisfatório à população em todas as áreas urbanas do município (100%) e dentro dos padrões de qualidade e potabilidade estabelecidos pelo Ministério da Saúde.

Em relação ao acesso à rede de esgotamento sanitário, em 2010 apenas 2% dos domicílios eram atendidos por infraestrutura de saneamento (IBGE, 2010). Conforme apontado pelo PMSB (2020), a disposição dos efluentes sanitários e outros dejetos no Município é feita através de fossas sépticas, fossas rudimentares, ou outros tipos, por responsabilidade individual, porém, o município vem se mobilizando para reverter esta situação, com a previsão de implantação de sistema de esgotamento sanitário até 2027 para 65% da população (BOA VISTA DA APARECIDA, 2020d). Ainda, destaca-se que a coleta de Resíduos Domésticos (RDO) no município de Boa Vista da Aparecida atende a 88,6% da população. Em relação à população urbana, essa taxa aumenta para 100%. Além disso, 100% da população urbana é atendidas pela coleta do tipo domiciliar direta, ou seja, porta a porta. Ademais, em 2010, 99,4% dos domicílios do Município possuíam acesso à energia elétrica. Considerando a Sede Urbana e dos Distritos, este percentual é de 99,7%.

Em relação à infraestrutura relacionada ao domicílio, especificamente quanto ao material construtivo dos domicílios (Tabela 11), a tipologia predominante identificada foi a madeira aparelhada (62,5%), com casas autoconstruídas (Figura 13). A presença de casas de alvenaria é também muito presente (Figura 14), somando 36,3% os domicílios de alvenaria com ou sem revestimento.

Tabela 11: Material construtivo dos domicílios em Boa Vista da Aparecida - 2010

INDICADOR	QUANTIDADE ABSOLUTA DE DOMICÍLIOS	QUANTIDADE RELATIVA DE DOMICÍLIOS
Alvenaria com revestimento	835	33,6%
Alvenaria sem revestimento	67	2,7%
Madeira aparelhada	1.554	62,5%
Taipa revestida	3	0,1%
Taipa não revestida	-	-
Madeira aproveitada	27	1,1%

INDICADOR	QUANTIDADE ABSOLUTA DE DOMICÍLIOS	QUANTIDADE RELATIVA DE DOMICÍLIOS
Palha	-	-
Outro material	-	-
Sem parede	-	-
TOTAL	2.486	100%

Fonte: IBGE, 2010

Figura 13: Domicílios de madeira em Boa Vista da Aparecida



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Figura 14: Domicílios de alvenaria em Boa Vista da Aparecida



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

3.2.2 Tipologias dos domicílios

No que tange as tipologias domiciliares, a tipologia predominante no Município era do tipo Casa, perfazendo um total de 2.444 domicílios em 2010, seguida pelo tipo Apartamento com 27 unidades. A categoria tipo casa de vila ou condomínio em 2010 contava com apenas uma unidade. Os valores estão expressos na Tabela 12, e correspondem às tipologias definidas pelo IBGE (2010):

- Casa: caracterizado pelo domicílio “localizado em uma edificação de um ou mais pavimentos, desde que ocupada integralmente por um único domicílio, com acesso direto a um logradouro (arruamento, vila, avenida, caminho etc.), legalizado ou não, independentemente do material utilizado em sua construção”;
- Casa de vila: “quando localizado em edificação que fazia parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão, geralmente, agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas. Cada uma delas possui uma identificação de porta ou designação própria”;
- Casa de Condomínio: “quando localizado em edificação que fazia parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças interiores, quadras de esporte etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria”;
- Apartamento: “quando localizado em edifício: de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (hall de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências); de dois ou mais andares em que as demais unidades eram não residenciais; e de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares.

Tabela 12: Tipologia dos domicílios em Boa Vista da Aparecida - 2010

TIPOLOGIA	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS
Casa	2.444	98,9%
Casa de Vila ou Condomínio	1	0,01%
Apartamento	27	1,09%
TOTAL	2.472	100%

Fonte: IBGE, 2010.

3.3 Necessidades Habitacionais

As políticas públicas habitacionais no Brasil, sobretudo nos últimos anos, estão alinhadas com o retorno de investimentos e com o desenvolvimento econômico, encaixado na economia global. Os programas habitacionais propostos como o PMCMV e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) são exemplos claros, aliados à iniciativa privada com foco, sobretudo, na quantidade de obras, não na sua qualidade. Ainda assim, os avanços são notórios, mas pouco se atuou nos assentamentos, a real concentração de precariedade e vulnerabilidade social das cidades brasileiras.

Soma-se isso à já apresentada problemática da terra urbana, em que as camadas mais pobres não têm alternativas a não ser a ocupação em áreas carentes de infraestrutura. Isso é, segundo Santos (2000), o espaço é socialmente produzido por essa relação de Estado, e também pela relação econômica, pela lógica dos diferentes interesses; conseqüentemente com a distribuição social dos espaços econômicos, através das relações sociais e de trabalho, a distribuição das classes no espaço. Portanto, o padrão habitacional não apenas reflete a falta de acesso à moradia, mas sim reflete esta problemática frente à retenção especulativa do mercado imobiliário e às imposições políticas e econômicas do Estado em determinado contexto.

No quesito institucional e de gestão habitacional no município de Boa Vista da Aparecida, fica evidente que a carência de implementação de um PLHIS; a falta de regulamentação das ZEIS previstas como instrumento da política habitacional; a escassez de recursos e de estruturação da política habitacional do Município e a descentralização da discussão habitacional na estrutura administrativa, têm estagnado a política habitacional no Município, que carece de ações para produção de novas moradias, sobretudo para a população de até três salários mínimos, e de intervenções como a regularização fundiária e a urbanização que garantam o real acesso à moradia digna.

3.3.1 Déficit habitacional

A definição do Déficit Habitacional é um importante instrumento para mensurar a emergência da questão habitacional. A Fundação João Pinheiro (FJP), que criou a metodologia para calcular o déficit no país, afirma que até 2023, o Brasil precisaria de 34,2 milhões de moradias para atender o déficit habitacional.

O conceito básico de Déficit Habitacional defendido pela FJP está relacionado às deficiências do estoque de moradias, englobando também aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física. Inclui-se ainda a necessidade de incremento do estoque em função da coabitação familiar não desejada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar e não conseguem), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas, moradores que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade e, ainda, da moradia em imóveis e locais precários e com fins não residenciais – domicílios improvisados (FJP, 2020).

Em relação ao déficit habitacional de Boa Vista da Aparecida, o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná (COHAPAR, 2010) afirmou que havia um déficit absoluto de 125 unidades habitacionais, um déficit relativo de inadequação por infraestrutura de 1.166 unidades e um déficit por adensamento excessivo de 121 unidades.

Ademais, a inexistência de um PLHIS reforça a necessidade de se apurar as necessidades habitacionais do município de maneira precisa e atual, considerando urbanização simples, complexa, reassentamento, regularização, melhoria habitacional e produção de novas moradias, considerando também a demanda habitacional futura.

3.3.2 Demanda habitacional

Segundo dados disponibilizados pela COHAPAR (2021), em 2021, em Boa Vista da Aparecida, são 16 pessoas inscritas no Cadastro Único de Pretendentes da Casa Própria no Município – isto é, na fila da Companhia, no âmbito do Estado, para aquisição de um imóvel (Tabela 13). Conforme critérios da Companhia, as famílias interessadas devem receber até 3 salários mínimos e não ter casa própria. Se comparado com dados disponíveis no SISPEHIS (COHAPAR, 2019) – dados alimentados pelo Município - em 2019, havia 502 pessoas cadastradas em programas habitacionais no âmbito do Município - 436 destas pessoas (87%) residiam na área urbana, enquanto 66 (13%) residiam na área rural. Isto é, existem 502 pessoas cadastradas no Município e 16 pessoas cadastradas no Governo do Estado na fila para a aquisição de um imóvel.

É razoável ainda supor que o número de interessados referente ao ano de 2019 recebeu aumento, por decorrência da pandemia da Covid-19, marcada pela insegurança habitacional frente às dificuldades de geração de renda: as decorrentes demissões e reduções da jornada de trabalho e dos salários podem levar à interrupção do pagamento do aluguel ou das prestações de financiamento habitacional (ONU, 2020).

Tabela 13: Levantamento de pessoas interessadas em programas habitacionais

ANO	NÚMERO DE PESSOAS CADASTRADAS	NÚMERO DE PESSOAS CADASTRADAS – ÁREA URBANA	NÚMERO DE PESSOAS CADASTRADAS – ÁREA RURAL
2010 (1)	400	320	80
2019 (1)	502	436	66
2021 (2)	16	-	-

Fonte: COHAPAR, 2021; COHAPAR, 2019.

Notas: (1) Levantamento de dados cadastrados no Município. (2) Levantamento de dados cadastrados na COHAPAR.

Ainda, das 502 pessoas cadastradas em 2019, 337 (67%) enquadrava-se na faixa de renda de até 1 salário mínimo e 99 (33%) entre 2 e 3 salários mínimos (Tabela 14). Os números revelam a alta demanda por habitação principalmente das faixas de renda mais baixas.

Tabela 14: Faixa de Renda (Salários Mínimos) das Famílias interessadas em programas habitacionais (prefeitura)

ÁREA	Até 1 S.M.	1 A 2 S.M	2 A 3 S.M.	3 a 5 S.M.	MAIS DE 5 S.M	TOTAL
URBANA	337	-	99	-	-	436
RURAL	-	-	66	-	-	66
TOTAL	337	-	165	-	-	502

Fonte: COHAPAR, 2019.

Ademais, considerando o número estimado de domicílios em assentamentos precários no Município (Tabela 9) e a média de 3,05 pessoas por domicílio em Boa Vista da Aparecida (IBGE, 2010), é possível estimar a quantidade de pessoas vivendo em assentamentos precários no Município, conforme Tabela 15. Muito embora possivelmente haja cruzamento entre os interessados em programas habitacionais e os moradores em assentamentos, os números ajudam a reforçar a prioridade da questão habitacional nas políticas públicas do município.

Tabela 15: Domicílios e pessoas em assentamentos precários em Boa Vista da Aparecida

NÚMERO ESTIMADO DE DOMICÍLIOS	NÚMERO ESTIMADO DE PESSOAS
89	≈272

Fonte: COHAPAR, 2019; Adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.

3.4 Produção Habitacional e Programas em Andamento

Conforme supracitado, pelo porte, o Município apresenta baixa capacidade de articulação institucional em torno da solução do problema da moradia. Essa carência também se revela na implantação de uma política pública setorial definidora de um planejamento de médio e longo prazo para a solução dos problemas do setor habitacional. Segundo informações dispostas no SISPEHIS (COHAPAR, 2019), na última década foram produzidas 170 unidades habitacionais no município (Tabela 16).

Tabela 16: Produção de Unidades Habitacionais em Boa Vista da Aparecida

PROGRAMA	2010	2012	2013	Total
Chamada Pública SUB-50	-	-	40	40
PNHR - Caixa	-	-	20	20
PNHR – Banco do Brasil	-	10	-	10
Outros agentes	100	-	-	100
Total	100	10	60	170

Fonte: COHAPAR, 2019.

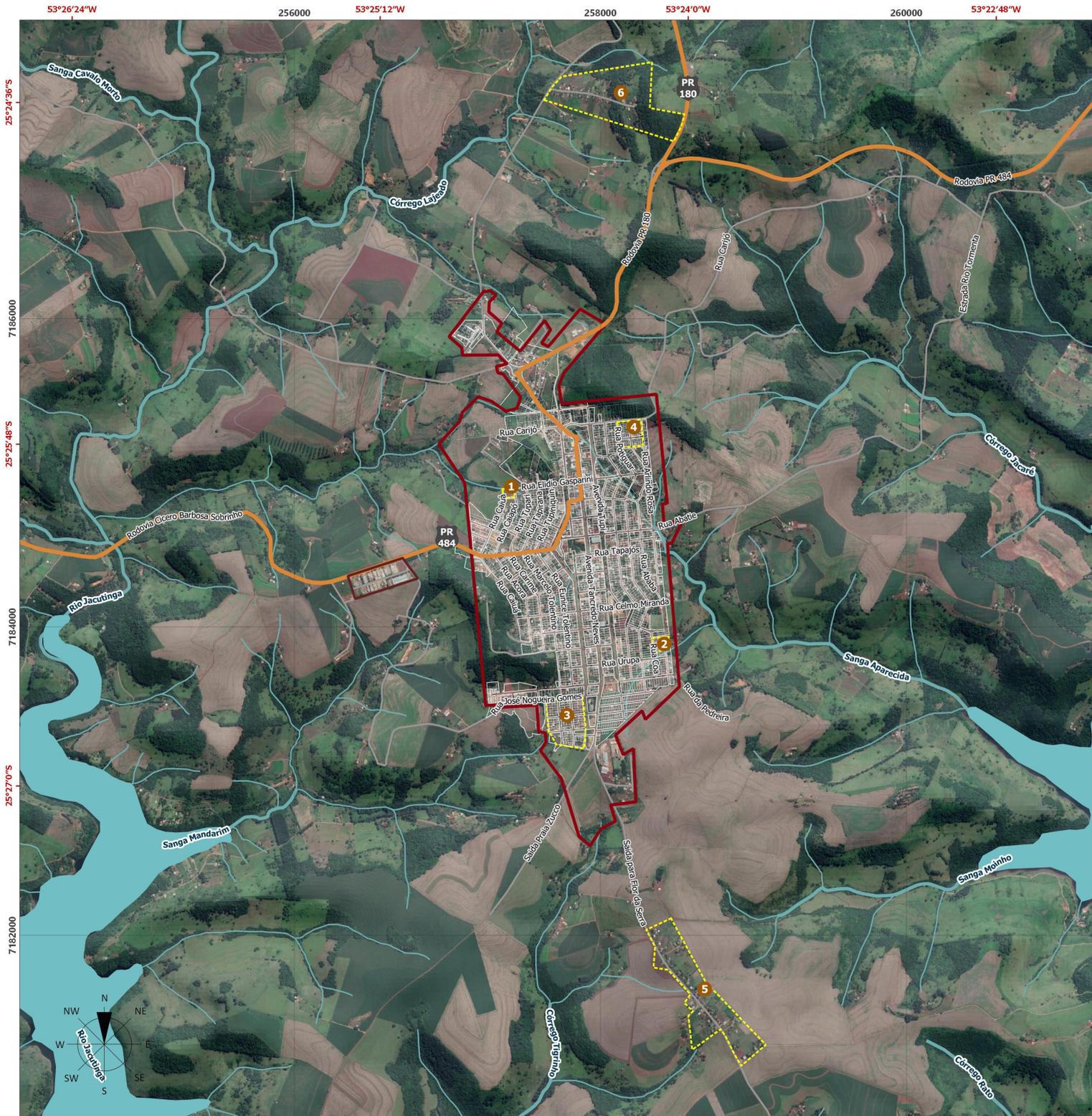
Ainda conforme informações dispostas no SISPEHIS (COHAPAR, 2019) e em informações levantadas em campo pela equipe técnica da consultoria, em visita ao Município em fevereiro de 2021, o Mapa 3 apresenta a localização da produção habitacional de interesse social no município.

Na Sede Urbana do Município, a produção habitacional concentra-se em duas áreas; a primeira, referente ao Conjunto Habitacional do Casa Fácil Paraná – Itaipu, na porção noroeste da sede urbana. Segundo a Agência Estadual de Notícias (2020), as 20 casas possuem modelos de 32 e 49 metros quadrados, com unidades adaptadas, além de já preverem em seus projetos arquitetônicos a possibilidade de ampliações futuras. O projeto faz parte de um convênio entre COHAPAR e Itaipu (Figura 15). A segunda área refere-se ao conjunto habitacional da CRESSOL-COHAPAR, na porção sudeste da sede urbana, que contém 28 casas. Neste conjunto, o estado dos domicílios é precário, não havendo calçamento ou pavimentação nas vias, drenagem de água pluvial, abastecimento de água ou esgotamento sanitário regular (Figura 16).

Fora da sede urbana, há duas Vilas Rurais da COHAPAR: Vila Rural São Cristóvão, que conta com 26 lotes e 21 unidades habitacionais; e Vila Rural Unidos em Cristo, conta com 36 lotes e 34 unidades habitacionais. As Vilas, ambas de 1997, estão localizadas ao norte e ao sul da sede urbana, respectivamente.

O Programa Vilas Rurais foi uma política pública adotada pelo Governo do Estado do Paraná, na década de 1990, para produção de lotes rurais, para que a população atendida pudesse praticar uma produção agrícola para seu autoconsumo. Para obtenção do lote em uma Vila Rural era necessário que as famílias atendessem a certos requisitos como: “ser trabalhador rural volante (boia-fria); ter experiência agropecuária; idade máxima de 55 anos; ser morador do município há 2 anos; não possuir imóvel; exercer atividade remunerada de caráter temporário em áreas rurais; possuir renda familiar de até 3 salários mínimos por mês; estar morando em sub-habitação e família constituída com filhos” (PARANÁ, 2002 *apud* FERNANDES E PONTE, 2002).

Contudo, Fernandes e Ponte (2002) ao tratarem das Vilas Rurais no estado do Paraná, afirmam que, constatando a realidade das Vilas, a quantidade da produção agrícola é ínfima para suprir as necessidades básicas dos vilieiros, sendo insuficiente para a sua comercialização, fato decorrente do tamanho do lote (½ ha) e a falta de incentivos destinados aos moradores.



LEGENDA

- 1 Itaipu Binacional
- 2 Cressol - COHAPAR
- 3 Conjunto Habitacional
- 4 Conjunto Habitacional
- 5 Vila Rural Unidos em Cristo - COHAPAR
- 6 Vila Rural São Cristóvão - COHAPAR

Perímetro dos Conjuntos

Convenções Cartográficas

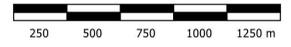
- Perímetro Urbano da Sede
- Perímetro Urbano do Distrito Industrial
- Lotes
- Loteamentos Não Implantados
- Estradas
- Rodovia Estadual
- Hidrografia

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Fonte de Dados Utilizados
 Conjuntos Habitacionais - COHAPAR, 2019; ECOTÉCNICA, 2021.
 Perímetro Urbano - BOA VISTA DA APARECIDA, 2019.
 Lotes, Arruamento - PARANACIDADE, 2019; BOA VISTA DA APARECIDA, 2021, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 Hidrografia - AGUASPARANÁ, 2019; ANA, 2018; IBGE, 2017.
 Rodovias Estaduais e Estradas - Usuários do OpenStreetMap, 2020; SRE, 2018, adaptado por ECOTÉCNICA, 2021.
 MDT - Modelo Digital de Terreno - TOPODATA, INPE, 2011.
 Imagem de Satélite - Google Earth Satellite, Data de Imageamento: 2019.

Formato: A3

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM) - Fuso 22S - Meridiano Central 51°W
 Referencial Planimétrico SIRGAS 2000 - Referencial Altimétrico WGS 84



ESCALA 1:25.000



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas
 Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



Município de Boa Vista da Aparecida PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Mapa 03 CONJUNTOS HABITACIONAIS
NO MUNICÍPIO

Prancha Única Data Junho/2021

Responsável Técnico Ana Gabriela Teixeira
CAU nº 238281-4

Figura 15: Conjunto Habitacional do Casa Fácil Paraná - Itaipu



Fonte: Agencia Estadual de Notícias (AEN), 2020.

Figura 16: Conjunto Habitacional do CRESSOL-COHAPAR



Fonte: ECOTÉCNICA, 2021.

Ademais, o Plano de Ações e Investimentos (PAI) do Plano Diretor Vigente traz projetos para a questão habitacional do município, elencadas no Quadro 2. Segundo informações disponibilizadas pelo Município, a prefeitura não possui em andamento nenhum programa habitacional de interesse social, muito embora algumas ações descritas como “executadas” referem-se à aquisição de lotes, cadastro de famílias e a busca por recursos.

Quadro 2: Questões Habitacionais atreladas ao Plano de Ação e Investimentos (PAI) do Município

TEMA	DESCRIÇÃO
Criar o Conselho Municipal de Habitação, elencando representantes de entidades de classe, como o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), para participarem da aprovação dos projetos públicos, com o fim de garantir a qualidade das construções da população de baixa renda	Executado
Criar o Fundo Municipal de Habitação	Não Executado
Elaborar Plano Municipal de Habitação	Não Executado
Elaborar Plano de Regularização Fundiária Sustentável	Não Executado
Criar programa de arquitetura/engenharia pública que forneça projeto de habitação popular (de 70 m ² ou menos) para famílias de renda comprovadamente baixa e orientação quanto às normas legais de construção	Não Executado

TEMA	DESCRIÇÃO
Buscar junto aos governos do Estado e da União a construção de novas unidades habitacionais para sanar o déficit a 200 famílias	Parcialmente Executado
Cadastrar as famílias que sofrem com o déficit habitacional no Município, a fim de promover em ordem de prioridades as ações necessárias para a solução desse déficit e controlar as famílias, coibindo a proliferação da ocupação irregular no Município	Executado
Apoiar e desenvolver programas de cooperativas de habitação popular, mediante assessoramento para a obtenção de melhores padrões de assentamento, aperfeiçoamento técnico de suas equipes e consecução dos objetivos de proporcionar moradia de qualidade e custo justo	Não Executado
Aquisição de Terrenos para programas municipais de apoio a construção de casa própria	Executado
Re-estruturação do Projeto Vida Digna	Parcialmente Executado
Promover a regulamentação das ZEIS e outras áreas propícias à ocupação, conforme estabelecido na legislação de zoneamento do PDM	Não Executado
Adquirir áreas para a implantação de programas habitacionais de interesse social em ZEIS definidas no PDM	Não Executado

Fonte: BOA VISTA DA APARECIDA, 2015.

Conforme apontado, resgata-se que para a implantação de qualquer política pública para moradia e para HIS, é necessário que o arranjo institucional seja eficiente. Como demonstrado, a política habitacional do Município não é consolidada – haja visto a carência de programas e de regulamentação de instrumentos previstos no Plano Diretor. A problemática aponta entraves, contudo, existem pontos positivos que podem influenciar a mudança no direcionamento da política habitacional: a própria revisão do Plano Diretor em questão e a possibilidade de elaboração do PLHIS.

REFERÊNCIAS

Agência Estadual de Notícias (AEN). **Famílias de Boa Vista da Aparecida recebem a chave da casa própria**. 2020. Disponível em: <<http://www.aen.pr.gov.br/modules/noticias/article.php?storyid=109397>>. Acesso em: abr. 2021.

BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei Municipal n.º 21**, de 21 de agosto de 2006. Dispõe sobre as Posturas no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências. Boa Vista da Aparecida, PR, 2006a.

BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei Municipal n.º 22**, de 21 de agosto de 2006. Dispõe sobre as Edificações no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências. Boa Vista da Aparecida, PR, 2006b.

BOA VISTA DA APARECIDA. Prefeitura Municipal de Boa Vista da Aparecida. **Relatório Plano de Ação e Investimentos das Leis do Plano Diretor do Município**. Boa Vista da Aparecida. 2015.

BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei nº 180/2018**. Dispõe sobre a reestruturação administrativa do Poder Executivo do Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/b/boa-vista-da-aparecida/lei-ordinaria/2018/18/180/lei-ordinaria-n-180-2018-dispoe-sobre-a-reestruturacao-administrativa-do-poder-executivo-do-municipio-de-boa-vista-da-aparecida-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: mai. 2021.

BOA VISTA DA APARECIDA. PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei Municipal nº 365/2019**. Dispõe sobre o Plano Municipal de Resíduos Sólidos de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências. Boa Vista da Aparecida, PR. 2019a. Disponível em: <<https://www.boavistadaaparecida.pr.gov.br/attachments/residuos-solidos.pdf>>. Acesso em: maio 2021.

BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei nº 004/2020**. Altera os artigos 2º, 3º e 5º da Lei Complementar nº003/17, combinada com as Leis Complementares nºs 001/18 e 003/19, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/b/boa-vista-da-aparecida/lei-complementar/2020/1/4/lei-complementar-n-4-2020-altera-os-artigos-2-3-e-5-da-lei-complementar-n-003-17-combinada-com-as-leis-complementares-n-s-001-18-e-003-19-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: mai. 2021.

BOA VISTA DA APARECIDA. PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA DA APARECIDA. **Lei municipal nº 451**, de 14 de dezembro de 2020. Dispõe sobre o Plano Municipal de Saneamento Básico (1ª REVISÃO), e dá outras providências. Boa Vista da Aparecida, 2020a. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/b/boa-vista-da-aparecida/lei-ordinaria/2020/46/451/lei-ordinaria-n-451-2020-lei-451-de-2020?q=saneamento+>>. Acesso em: mai. 2021.

BOA VISTA DA APARECIDA. Plano Municipal de Saneamento Básico – 1ª Revisão. Prefeitura Municipal de Boa Vista da Aparecida: Novembro de 2020c. 236p.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Diário oficial. Brasília, DF. 1988. Disponível em: <<https://legislacao.planalto.gov.br/>>. Acesso em: abr. 2021.

BRASIL. **Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001**: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário oficial. Brasília, DF. 2001. Disponível em: <<https://legislacao.planalto.gov.br/>>. Acesso em: abr. 2021.

BRASIL. **Plano Nacional de Habitação**. 2009. Disponível em: <https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Habitacao/Material_de_Apoio/PLANONACIONALDEHABITAO.pdf>. Acesso em abr. 2021.

BRASIL, Amíria Bezerra. **A ineficácia das ZEIS: um problema de legislação ou uma questão político-social? O caso de Fortaleza**. 263p. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2016.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos**. Cadernos do CEAS, Salvador: CEAS, n. 230, p. 51-80, abr./jun. 2008.

Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR). **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Paraná (PEHIS-PR)**. 2010. Disponível em: <<http://www.cohapar.pr.gov.br/PEHIS-PR>>. Acesso em abr. 2021.

Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR). **PEHIS-PR Conceitos e Orientações**. 2016. Disponível em:

<<http://www.cohapar.pr.gov.br/PEHIS-PR-Conceitos-e-Orientacoes>>. Acesso em: abr. 2021.

Companha de Habitação do Paraná (COHAPAR). **Sistema de Informações Sobre Necessidades Habitacionais do Paraná**. 2019. Disponível em: < <https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/PEHISPUBLICO/listaFormMunicipio.php>>. Acesso em mai. 2021.

FERNANDES, B. M.; PONTE, C. F. **As vilas rurais no Estado do Paraná e as Novas Ruralidades**. Terra Livre, n. 19, p. 113-126. São Paulo, SP, jul./dez. 2002

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Diretoria de Estatística e Informações. **Avaliação conceitual e metodológica do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo 2010**. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em mai. 2021.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Aglomerados Subnormais 2019 - Resultados Preliminares**. 2020. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acesso em abr. 2020.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Sistema IBGE de Recuperação Automática**. Rio de Janeiro, 2021a. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/>>. Acesso em mai. 2021.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades@**. 2021. Rio de Janeiro, 2021b. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. Editora Hucitec, São Paulo, 1996.

MINISTÉRIO DAS CIDADES; ANA LUCIA ANCONA. **Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social: Zeis de vazios urbanos**. Disponível em: <<http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/165/titulo/como-delimitar-e-regulamentar--zonas-especiais-de-interesse-social>>. Acesso em 07 abr. 2021.

Organização das Nações Unidas (ONU). **Special Rapporteur on the Right to Housing**. Disponível em: <<http://unhousingrapp.org/press-room>>. Acesso em abr. 2021.

PARANÁ. **Portaria IAP n.º 71**, de 04 de abril de 2018. Revisa o Zoneamento Ambiental e institui normas e critérios de licenciamento para o Uso e Ocupação do Solo da Área de Entorno do Reservatório Artificial (PACUERA) da Usina Governador José Richa (UHE Salto Caxias). Paraná, 2018b. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=358763>>. Acesso em: 30 abr. 2021.

ROLNIK, Raquel. **Zonas de Especial Interesse Social**. Revista Pólis, nº 29, São Paulo SP, 1998. Disponível em: <<http://federativo.bndes.gov.br/dicas/F22%-20ZEIS.htm>>. Acesso em mai. 2020.

ROLNIK, R. **A lógica da desordem**. 2008. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/a-logica-da-desordem/>. Acesso em: abr. 2021.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTO AMORE, Caio. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2013.

