



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO REASSENTAMENTO DA COMUNIDADE TÂNIA MARA: SUSTENTABILIDADE, INTEGRAÇÃO SOCIAL E QUALIDADE URBANA

*Halisson Rodrigo Pasqualotto*¹, *Isabela Lopes Rodrigues*², *Juliana Naomi Maeda*³, *Karen Luísa Pedroso dos Santos*⁴, *Patrícia Carvalho Schleder*⁵

¹ Acadêmico do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Campus Ponta Grossa/PR, Universidade Cesumar – UNICESUMAR. 18halisson18@gmail.com

² Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Campus Ponta Grossa/PR, Universidade Cesumar – UNICESUMAR. isabela.lopesrd@gmail.com

³ Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Campus Ponta Grossa/PR, Universidade Cesumar – UNICESUMAR. jnaomimaeda@gmail.com

⁴ Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Campus Ponta Grossa/PR, Universidade Cesumar – UNICESUMAR. karenluisasantos@gmail.com

⁵ Orientadora, Especialista, Mestranda no PPGCSA - UEPG, Docente no Curso de Arquitetura e Urbanismo, Campus Ponta Grossa-PR, Universidade Cesumar – UNICESUMAR. patricia.schleder@unicesumar.edu.br

RESUMO

Este artigo aborda a Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil, com enfoque no estado do Paraná e um estudo de caso aplicado em Ponta Grossa. A pesquisa detalha um projeto de reassentamento para 13 famílias da comunidade Tânia Mara, concebido a partir de análises técnicas que identificaram riscos geológicos, condições sanitárias inadequadas e a irregularidade das ocupações originais. A proposta, que visa garantir moradia digna, promover inclusão social e fortalecer a convivência comunitária, foi estrategicamente implantada próximo à área original para preservar os vínculos sociais e territoriais estabelecidos. Baseada em princípios de sustentabilidade, a iniciativa busca integrar-se harmonicamente ao tecido urbano local, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU. O estudo discute, por fim, os desafios e as potencialidades das políticas habitacionais para populações em situação de vulnerabilidade, demonstrando como soluções urbanas podem fortalecer o direito à moradia adequada.

PALAVRAS-CHAVE: Déficit habitacional; Moradia digna; Planejamento urbano; Política pública; Vulnerabilidade social.

1 INTRODUÇÃO

A Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil é regulamentada pela Lei n 11.124/2005, Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), e tem como objetivo promover o acesso à moradia digna para famílias com renda mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e residentes rurais com renda anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais). Por meio de políticas como o Minha Casa Minha Vida, o SNHIS visa não apenas ampliar o estoque de moradias e corrigir suas inadequações, mas também estimular o setor da construção com técnicas e materiais mais sustentáveis (Brasil, 2023).

Essa busca por moradia digna e desenvolvimento urbano sustentável alinha-se diretamente com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), especialmente a ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis (ONU, 2015). A implementação eficaz de políticas habitacionais é, portanto, um pilar fundamental para o alcance dessas metas globais no cenário local.

No Paraná, essa política é operacionalizada por meio do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e do Plano Estadual (PEHIS-PR), com diretrizes alinhadas ao Plano Diretor Municipal, quando houver, aos Planos Plurianuais Locais e ao financiamento federal. O PLHIS Simplificado, documento de referência, auxilia no planejamento de ações e na captação de recursos. (Brasil, 2024) O PEHIS-PR envolve a participação de todos os



setores da sociedade e das administrações municipais, identificando a necessidades do estado e criando estratégias de solução (COHAPAR, 2025).

A Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), responsável pela execução desses programas, atua em parceria com o Governo Federal, prefeituras e órgãos estaduais e a iniciativa privada para reduzir o déficit habitacional e regularizar ocupações irregulares. (COHAPAR, 2025) Um de seus principais instrumentos é o programa Casa Fácil Paraná, voltado ao financiamento habitacional para famílias com renda até 6 salários mínimos, oferecendo condições facilitadas: ausência de entrada, juros de 2% e prazo de até 420 meses para quitação (COHAPAR, 2025).

Apesar de a moradia ser um direito garantido à população e de o país contar com diversas políticas e programas habitacionais, ainda há desafios significativos a serem superados. O crescimento acelerado da população e o processo de urbanização intensificaram o déficit habitacional, dificultando ainda mais o acesso à casa própria para pessoas de baixa renda (Bússula, 2024). Além disso, fatores como a especulação imobiliária, a escassez de recursos e a resistência comunitária também comprometem a eficácia das políticas públicas voltadas para essa área (Procópio et al., 2023).

Em Ponta Grossa, a comunidade Tânia Mara exemplifica os desafios da HIS. Situada em uma encosta com desnível de 40 metros às margens do Arroio Lajeado Grande, a área enfrenta múltiplas vulnerabilidades: risco geológico, habitações precárias, sendo 60% das coberturas feitas com telhas de amianto, e infraestrutura deficiente, caracterizada por esgoto irregular, vias não pavimentadas e acúmulo de lixo. Embora 41% dos terrenos estejam regularizados, 13 famílias ainda precisam de reassentamento urgente devido à alta suscetibilidade a erosões e deslizamentos, especialmente em períodos chuvosos. (COHAPAR, 2023) No mapa (Figura 1) a seguir, visualiza-se os pontos de maior risco.



Figura 1: Mapa de áreas de risco
Fonte: Google Earth, 2025 (modificado pelos autores)

Diante desse cenário, este artigo propõe um projeto de reassentamento sustentável, realocando as famílias para um condomínio horizontal de baixa densidade à 300 metros do local original, nas Ruas Antônio Saad, Sinai, Horebe, Egito e Avenida Israel, com 16 unidades de 70,64 m², priorizando a segurança, integração social e soluções ecológicas como a captação de água e uso de materiais sustentáveis. A localização, viabilizada por desapropriação e direito de preempção, preserva vínculos comunitários e atende à futura ZEIS.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

Para a compreensão da Habitação de Interesse Social (HIS), foram realizadas pesquisas documentais em fontes oficiais, como o *site* da COHAPAR, com foco na



realidade habitacional do estado do Paraná. A análise abrangeu programas e instrumentos como o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o programa Casa Fácil Paraná, o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS) e os Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Complementando a fundamentação teórica, recorreu-se a pesquisas bibliográficas voltada ao conhecimento das políticas habitacionais implantadas nos contextos nacional, estadual e municipal. Esses materiais forneceram subsídios teóricos e técnicos para a estruturação da pesquisa e fundamentação das propostas desenvolvidas.

Realizou-se estudo de referência por meio da análise do projeto de habitação de interesse social desenvolvido pelo escritório 24.7 Arquitetura Design, em Ribeirão Preto (SP), que propõe unidades térreas compactas com ênfase em sustentabilidade, conforto térmico e uso de materiais de baixo custo e rápida execução. A proposta valoriza a identidade dos moradores por meio de fachadas personalizáveis, servindo como base conceitual para soluções aplicáveis ao contexto local.

Para o desenvolvimento do projeto arquitetônico proposto, utilizou-se o *software Autodesk Revit*, adotado para modelagem tridimensional e documentação. As imagens renderizadas foram elaboradas por meio do *software D5 Render*, com o objetivo de proporcionar maior realismo visual às propostas.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para compreender a situação da habitação de interesse social no município de Ponta Grossa é necessário analisar o contexto histórico das políticas habitacionais que moldaram a região. De acordo com Scheffer (2006), a política habitacional no município passou por quatro fases. A primeira ocorreu na década de 1950, com o surgimento das vilas militares e operárias, por meio da Caixa de Habitação Popular do Estado do Paraná.

Na década de 60, a Companhia de Habitação de Ponta Grossa (COHAB-PG) surge como o principal órgão responsável pela construção de conjuntos habitacionais para na região, durante este período grandes conjuntos como o *31 de março*, passaram a existir e pautar uma nova etapa na urbanização da cidade. Contudo, com o advento da ditadura militar no país em 1964, os recursos federais disponibilizados pelo BNH para estas construções, foram gradualmente reduzidos, levando a incorporação da COHAB-PG a COHAPAR- Regional de Ponta Grossa. Assim, durante as décadas de 70 e 80, se dá a atuação da COHAPAR e do INOCOOP – Instituto de Orientação as Cooperativas de Habitação do Paraná no município, com a construção de conjuntos como o Santa Paula I e II e Rio Verde, seguindo o modelo de grandes empreendimentos periféricos.

A partir do final da década de 80, com a redemocratização nacional e o retorno dos investimentos voltados a moradia social, diversas cooperativas particulares surgem, como a COHALAR. Em 1989, a criação da PROLAR (Companhia de Habitação de Ponta Grossa) passa a desempenhar um papel central na ocupação do espaço urbano pontagrossense, com programas de acesso à moradia por meio de regularização fundiária, conjuntos habitacionais e condomínios sociais. (Scheffer, 2006).

No entanto, no ano de 2022, por meio da Lei Ordinária nº 14.229 de 25 de abril de 2022, a PROLAR passa a ser extinta, como parte de uma reforma administrativa promovida pela Prefeitura de Ponta Grossa. Sendo incorporada à Secretaria Municipal da Família e Desenvolvimento Social, com o objetivo de reduzir gastos e centralizar as políticas habitacionais com a administração direta do município. Após a extinção da PROLAR, a COHAPAR-Regional Ponta Grossa voltou a assumir a responsabilidade principal do acesso a moradia social no município. Através do programa estadual Casa Fácil Paraná, durante seu tempo de atuação, 8.281 famílias foram atendidas por meio da parceria entre o



CREA/PR, a Prefeitura Municipal e a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Ponta Grossa (AEAPG).

Apesar da longa trajetória histórica e institucional, o padrão da produção habitacional voltado a população de baixa renda em Ponta Grossa, foram predominantemente direcionadas as áreas periféricas da cidade, fator que contribuiu para a segregação socioespacial da malha urbana. Como consequência, Madalozzo (2024) afirma:

“o que se percebe é a construção de núcleos habitacionais de interesse social em larga escala, em zonas socialmente degradadas, com insuficiência de equipamentos comunitários, infraestrutura de serviços, equipamentos de saúde e educação”. (Madalozzo,2024)

Destarte, essa configuração reforça desigualdades no acesso a oportunidades e à qualidade de vida da população. Resolvendo parcialmente, um problema social que possui diversas estratificações.

De acordo com dados da COHAPAR (2023), o déficit habitacional no em Ponta Grossa chegou a 23.656 unidades, assumindo o quarto lugar entre os municípios com maior déficit no estado. E por meio de dados do georreferenciamento realizado pelo PEHIS-PR em 2023 (Figura 2), é visível a coexistência entre as ocupações irregulares em áreas vulneráveis e a presença de extensos vazios urbanos no município.

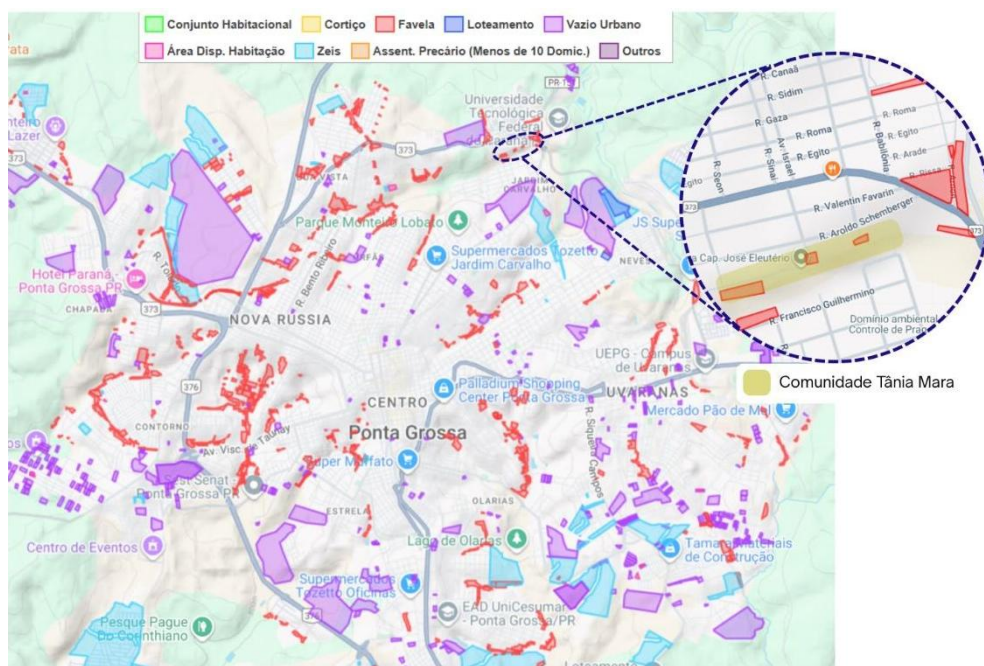


Figura 2: Georreferenciamento realizado pelo PEHIS-PR
Fonte: PEHIS-PR,2023 (modificado pelos autores)

Nesse cenário, a seleção da Favela Tânia Mara, no bairro Jardim Carvalho, para reassentamento resultou de uma análise técnica e social que identificou dois fatores críticos: o elevado risco geotécnico e a acentuada precariedade habitacional. Situada em área de preservação permanente, sobre encosta com declividade superior a 40 metros, a comunidade registra histórico de deslizamentos, como os ocorridos em 2014 e 2018, expondo seus moradores a ameaças recorrentes à vida. As habitações, construídas com técnicas improvisadas e coberturas de amianto degradadas, carecem de infraestrutura básica, incluindo drenagem adequada, rede de esgoto e eficiente manejo regular de resíduos, configurando um quadro de vulnerabilidade sanitária.



Diante desse cenário, a realocação, de principalmente 13 famílias, foi definida como urgente e prioritária, com a transferência para dois terrenos localizados a menos de 300 metros da localização original (Figura 3), preservando vínculos comunitários, acessos a serviços públicos e continuidade das atividades laborais. A aquisição das áreas, viabilizada por desapropriação e exercício do direito de preempção, assegurou condições para a construção de moradias seguras e salubres, conciliando a mitigação de riscos com a manutenção da coesão social. Os terrenos, atualmente classificados como Zona Mista 2 (ZM2), tiveram solicitação de alteração para Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) protocolada junto à Secretaria Municipal de Urbanismo de Ponta Grossa, com o objetivo de viabilizar a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS), em acordo com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e as políticas urbanas de desenvolvimento social.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO
Fonte: Google Earth, 2025



Figura 3: Implantação
Fonte: Autores, 2025

Nesse contexto, o projeto "Habitação de Interesse Social Sustentável", desenvolvido pela 24.7 Arquitetura Design (Figura 4), foi utilizado como correlato fundamental para o desenvolvimento do projeto de reassentamento, servindo de referência para a concepção de soluções habitacionais flexíveis, sustentáveis e economicamente viáveis. A modularidade dos espaços (Figura 5), que permite a personalização das unidades conforme as necessidades das famílias, foi incorporada em nosso projeto para garantir adaptabilidade e longevidade das residências. Além disso, as estratégias sustentáveis e o uso de materiais de baixo impacto ambiental presentes no projeto orientaram a adoção dessas práticas, visando a redução de custos operacionais e impactos ambientais. A diversidade estética e a possibilidade de variações nas fachadas também foram consideradas, reforçando a importância da identidade individual e cultural dos moradores. Por fim, a preocupação com a viabilidade técnica e econômica, por meio do emprego de materiais acessíveis e técnicas construtivas eficientes, assegura a realização das soluções propostas.



Figura 4: Implantação geral
Fonte: 24.7 Arquitetura, 2010

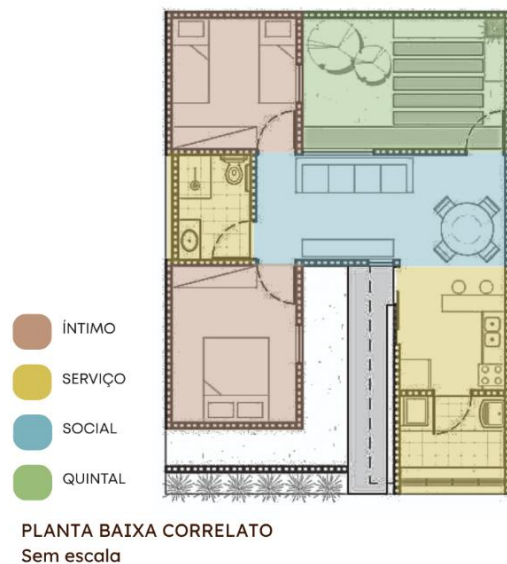


Figura 5: Planta baixa setorizada
Fonte: 24.7 Arquitetura, 2010 (modificado pelos autores)

Dessa forma, a incorporação dessas diretrizes resultou em uma proposta habitacional que alia inovação, sustentabilidade e qualidade de vida, alinhada às demandas sociais e ambientais do contexto analisado. Assim, o projeto propõe a criação de um espaço seguro, integrado e sustentável, que valoriza a coletividade e o sentimento de pertencimento, sem comprometer a identidade individual das famílias. Visa promover a inclusão social e a moradia digna, estimulando a convivência comunitária e o fortalecimento dos laços sociais, além de integrar-se respeitosamente ao tecido urbano local. O partido arquitetônico adota um condomínio horizontal de baixa densidade, distribuído em 16 lotes de aproximadamente 136 m², com moradias de 69,19 m² (Figuras 6 e 7) compostas por dois dormitórios, um banheiro, sala e cozinha integradas, além de lavanderia externa (Figura 8). Os recuos frontais de 5 a 6 metros possibilitam áreas ajardinadas e espaços coletivos com mobiliário urbano e arborização nativa, promovendo conforto ambiental e qualidade de vida.

A volumetria das edificações é marcada por formas simples e compactas, com telhados inclinados e desencontrados que conferem movimento e contemporaneidade ao conjunto, além de favorecer o escoamento de águas pluviais, o aproveitamento da água da chuva, a instalação de painéis solares e o conforto térmico interno. Cada unidade



residencial terá identidade própria, assegurada pela utilização de materiais sustentáveis e variação nos elementos de fachada, incluindo revestimentos em blocos de solo-cimento aparente com diferentes tonalidades, painéis em madeira de reflorestamento tratada, cobogós artesanais e pintura com tintas minerais em paleta harmônica (Figuras 9 e 10). Assim o projeto desenvolvido alia inovação e sustentabilidade, promovendo moradias seguras e integradas que respeitam a identidade das famílias e fortalecem os laços comunitários, ao mesmo tempo em que garantem qualidade de vida.

A execução do projeto será viabilizada por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs), visando conciliar eficiência privada e interesse público, mediante permissões de contrapartidas fiscais, garantias contratuais e visibilidade institucional às empresas parceiras, em troca de investimentos em infraestrutura e qualidade habitacional.

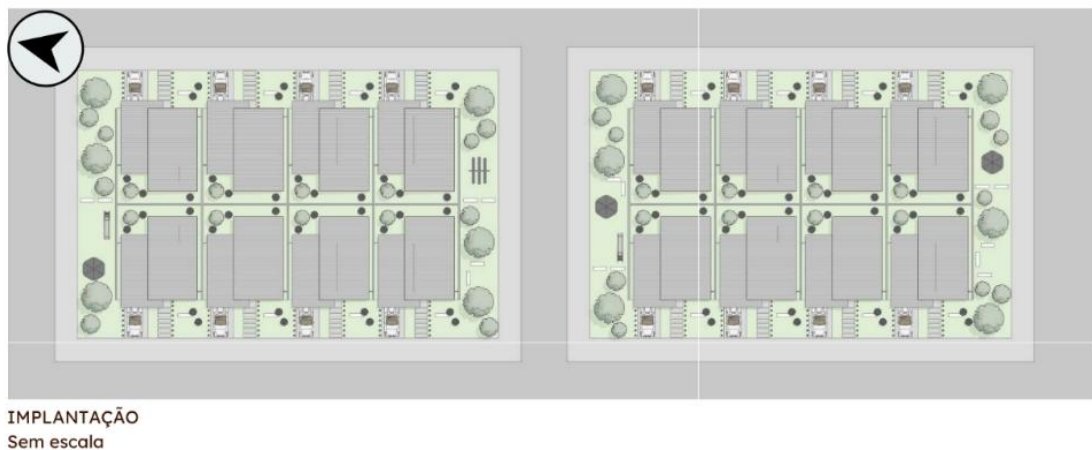
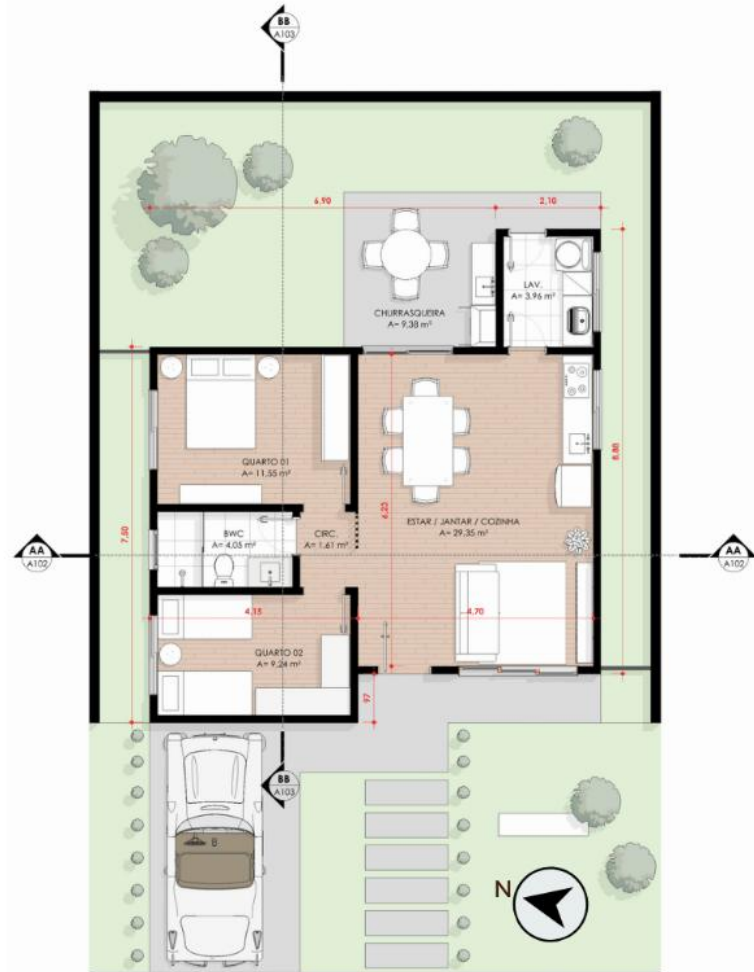


Figura 6: Implantação
Fonte: Autores, 2025



PERSPECTIVA GERAL
Sem escala

Figura 7: Perspectiva geral
Fonte: Autores, 2025



PLANTA BAIXA
Sem escala

Figura 8: Planta baixa
Fonte: Autores, 2025



PERSPECTIVA ISOMÉTRICA
Sem escala

Figura 9: Perspectiva isométrica
Fonte: Autores, 2025



Figura 10: Fachadas renderizadas
Fonte: Autores, 2025

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo evidencia que a habitação de interesse social, quando planejada de acordo com análises técnicas, sociais e ambientais, pode servir como instrumento efetivo na inclusão socioespacial urbana. Através da análise histórica da política habitacional no município, demonstrou que, apesar de uma trajetória longa, a produção habitacional permaneceu concentrada em áreas periféricas, o que reforça os padrões da segregação urbana.

A partir da análise contextual da comunidade Tânia Mara e do projeto correlato desenvolvido pela 24.7 Arquitetura Design, foi possível apresentar uma solução estratégica de reassentamento. A proposta visa mitigar riscos geológicos, resolver questões sanitárias e manter os vínculos comunitários. O projeto proposto une qualidade construtiva, sustentabilidade e identidade arquitetônica para melhorar as condições de vida das famílias.

Além de atender a uma demanda imediata, a proposta estabelece parâmetros que podem servir de exemplo para futuras ações em áreas de risco. A utilização de Parcerias Público-Privadas e instrumentos de planejamento como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) garante um desenvolvimento urbano mais igualitário e ambientalmente sustentável. Esse alinhamento direto com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, em especial a ODS 11, demonstra como o planejamento urbano e as políticas habitacionais podem atuar como ferramentas essenciais para a construção de um futuro urbano mais justo e equilibrado, respeitando a identidade e fortalecendo a coesão social da comunidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **O que é habitação de interesse social?** 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/8-o-que-e-habitacao#:~:text=O%20que%20%C3%A9%20habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20int>



[eresse%20social?,-
Publicado%20em%2021&text=Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20interesse%20social%20%C3%A9, fins%20lucrativos%20em%20suas%20a%C3%A7%C3%B5es](#). Acesso em: 7 ago. 2025.

BRASIL. **Apresentar o Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/apresentar-o-plano-local-de-habitacao-de-interesse-social>. Acesso em: 7 ago. 2025.

BRASIL. **Consultar e regularizar pendências no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)**. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-e-regularizar-pendencias-no-sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social-snhis>. Acesso em: 7 ago. 2025.

BÚSSULA. **Habitação de interesse social: um desafio do desenvolvimento urbano e dos setores envolvidos**. Exame, 2024. Disponível em: <https://exame.com/bussola/habitacao-de-interesse-social-um-desafio-do-desenvolvimento-urbano-e-dos-setores-envolvidos/>. Acesso em: 10 ago. 2025.

COHAPAR. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ. **Casa Fácil**. 2025. Disponível em: <https://www.cohapar.pr.gov.br/Casa-Facil#:~:text=Por%20meio%20do%20programa%20Casa,as%20etapas%20do%20processo%20seletivo>. Acesso em: 7 ago. 2025.

COHAPAR. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ. **Cohapar**. 2025. Disponível em: <https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Cohapar>. Acesso em: 7 ago. 2025.

COHAPAR. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ. **PEHIS**. 2025. Disponível em: <https://www.cohapar.pr.gov.br/PEHIS>. Acesso em: 7 ago. 2025.

COHAPAR. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ. **Ponta Grossa vai receber um novo bairro planejado com 408 casas**. 2025. Disponível em: <https://www.cohapar.pr.gov.br/Noticia/Ponta-Grossa-vai-receber-um-novo-bairro-planejado-com-408-casas#:~:text=%E2%80%9CO%20programa%20Casa%20F%C3%A1cil%20Paran%C3%A1,f%C3%A1cil%20ao%20com%C3%A9rcio%E2%80%9D%2C%20afirma>. Acesso em: 7 ago. 2025.

MADALOZZO, Nisiane; BARRETO, Gabriela. **REPENSANDO A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM PONTA GROSSA-PR: ALTERNATIVAS DIANTE DOS DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS**. *Revista Arquitetura e Lugar*, Campina Grande, v. 2, n. 7, p. 60–74, 2024. Disponível em: <https://revistas.editora.ufcg.edu.br/index.php/arql/article/view/4386>. Acesso em: 10 ago. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova Iorque: ONU, 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 7 ago. 2025.

PONTA GROSSA. **Lei Ordinária nº 14.229, de 2022**. Extingue a Companhia de Habitação de Ponta Grossa (PROLAR) mediante incorporação, nos termos da Lei das



Sociedades Anônimas. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/ponta-grossa/lei-ordinaria/2022/1423/14229/lei-ordinaria-n-14229-2022-extingue-a-companhia-de-habitacao-de-ponta-grossa-prolar-mediante-incorporacao-nos-termos-da-lei-das-sociedades-anonimas>. Acesso em: 4 ago. 2025.

PROCÓPIO, A. et al. **Desafios das políticas habitacionais no contexto urbano contemporâneo**. Revista Diálogo, 2023. Disponível em: <https://revistas.unilasalle.edu.br/index.php/Diálogo/article/view/11373>. Acesso em: 10 ago. 2025.

SCHEFFER, Sandra Maria. **Espaço urbano e política habitacional: uma análise sobre Ponta Grossa**. Emancipação, v. 6, n. 1, p. 257–278, 2006. Disponível em: <https://www.periodicos.uepg.br/index.php/emancipacao/article/view/2654>. Acesso em: 8 ago. 2025.