OS CONJUNTOS HABITACIONAIS IMPLANTADOS EM UMUARAMA NO PERÍODO DO BNH

Marcela Akemi Narata PIC/ /UEM, Taís Marini Brandelli (Co-orientadora), Vanessa Daneluz Gonçalves (Orientadora). ra145500@uem.br

Universidade Estadual de Maringá, Departamento de Tecnologia, Umuarama, PR.

Área e subárea Arquitetura e Urbanismo / Fundamentos de Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: Habitação de interesse social; COHAPAR; Produção do espaço urbano; Expansão urbana; Umuarama.

RESUMO

A habitação social constitui importante instrumento de intervenção estatal na produção do espaço urbano. Com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em 1964, consolidou-se uma política habitacional nacional que também influenciou a expansão das cidades. No Paraná, essa política foi materializada pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), criada em 1965 para a produção de habitação popular. Em Umuarama, fundada em 1955 pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), o crescimento urbano ampliou a demanda por moradia. Nesse contexto, a COHAPAR atuou na implantação de quatro conjuntos habitacionais no município, entre as décadas de 1970 e 1980. Entre os empreendimentos implantados destacam-se o Residencial Jardim União, com 116 unidades habitacionais (1978); o Residencial Jardim São Cristóvão, com 497 unidades (1980); o Conjunto Habitacional Jabuticabeira, com 191 unidades, implantado em três etapas entre 1985 e 1987; esses três financiados pelo BNH; e o Núcleo Habitacional Cruzeiro (Jardim Cruzeiro), promovido pela Caixa Econômica Federal, com 304 unidades habitacionais (1982). Assim, o trabalho analisa a implantação desses conjuntos habitacionais, buscando compreender sua contribuição para a expansão urbana de Umuarama e seu papel nos processos de produção do espaço urbano.

INTRODUÇÃO

A habitação social consolidou-se como instrumento de intervenção do Estado na produção do espaço urbano brasileiro, especialmente após a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em 1964 (Azevedo; Andrade, 1982).

No Paraná, a política habitacional foi fortalecida com a criação da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), em 1965, responsável pela produção de moradias populares em diferentes municípios (Cordovil; Faria, 2022). Em Umuarama, essa atuação da COHAPAR, articulada aos mecanismos de

financiamento do BNH e, posteriormente, da Caixa Econômica Federal, resultou na implantação de quatro conjuntos habitacionais no município: o Residencial Jardim União, o Residencial Jardim São Cristóvão, o Núcleo Habitacional Cruzeiro (Jardim Cruzeiro) e o Conjunto Habitacional Jabuticabeira.

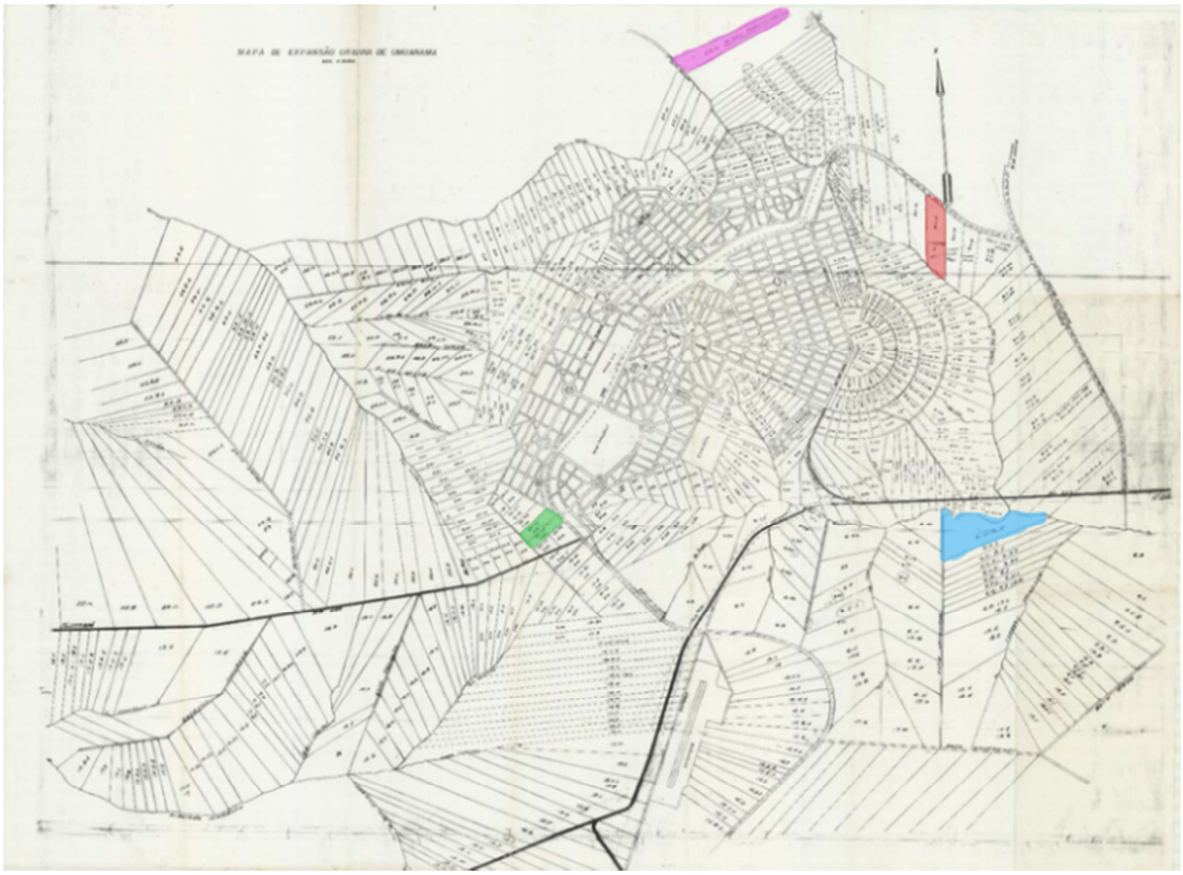
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de caráter histórico-documental. O estudo foi desenvolvido a partir da análise de documentos e referências relacionadas aos empreendimentos e ao processo de expansão urbana do município.
Foram analisados documentos institucionais, legislações municipais, plantas de situação e projetos de urbanização, utilizados para identificar as características do terreno, a organização espacial, a distribuição das unidades habitacionais e as diferentes etapas de implantação do conjunto. Também foram consideradas referências bibliográficas relacionadas à habitação popular e à produção do espaço urbano.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A implantação dos conjuntos habitacionais em Umuarama ocorreu em momentos distintos da consolidação da política habitacional vinculada ao BNH, acompanhando o crescimento territorial do município durante as décadas de 1970 e 1980.
O Residencial Jardim União foi o primeiro conjunto habitacional implantado pela COHAPAR, em 1978 (Paraná, s/d.). O terreno para o empreendimento foi doado pela Prefeitura Municipal de Umuarama pela Lei nº 417/1977, cuja aquisição pela Prefeitura já havia sido autorizada pela Lei nº 62/1967. As leis já previam a construção de casas populares no terreno. O terreno localizava-se na porção oeste da cidade, fora do plano urbano da CNMP, destacado em verde na Figura 1.
O contrato de empréstimo para produção de habitações integrantes do Conjunto é assinado em 1977 pela COHAPAR, como mutuária, BNH, como mutuante, e o Estado, como fiador. O contrato indica o objetivo de construir 116 unidades residenciais. Espacialmente, o conjunto encontrava-se em uma faixa lindeira à Zona 7, região destinada ao uso industrial pelo plano inicial, além de ser cortada pela linha projetada para a instalação de uma via férrea que nunca chegou a ser executada. Em 11 de agosto de 1977, a Lei nº 406 considera as áreas dos conjuntos habitacionais Jardim União e Jardim São Cristóvão, ainda não implantada, como Zona Urbana.
Em 1980, foi implantado o Residencial Jardim São Cristóvão, com 497 unidades habitacionais, constituindo o maior empreendimento habitacional do período (Paraná, s/d.). O terreno, destacado em azul na Figura 1, originalmente pertencia à empresa *Socofer - Engenharia e Empreendimentos Ltda.* e foi adquirido pela COHAPAR por meio de uma operação de compra e venda que contou com o BNH na condição de entidade credora.

O Núcleo Habitacional Cruzeiro (Jardim Cruzeiro) foi implantado em 1982 pela COHAPAR, com financiamento da Caixa Econômica Federal. As 304 unidades habitacionais implantadas na região norte da cidade, destacada em vermelho, foram comercializadas no final do ano de 1982 (Paraná, s/d.). Sua implantação evidencia a



atuação articulada entre a companhia estadual e a Caixa na produção de habitação de interesse social no município.

Figura 1 - Mapa da expansão urbana de Umuarama com a localização dos conjuntos habitacionais.
Fonte: Umuarama, s.d, editado pelos autores.

Por fim, o Conjunto Habitacional Jabuticabeira foi implantado pela COHAPAR entre 1985 e 1987, em três etapas, totalizando 191 unidades habitacionais e um equipamento comunitário (Paraná, s/d.). O terreno, destacado em rosa na Figura 1, foi doado pela Prefeitura Municipal por meio da Lei nº 939/1984, com destinação exclusiva para a construção de habitações populares pelo sistema de mutirão.

A análise evidencia que a implantação dos conjuntos habitacionais esteve diretamente associada à expansão periférica de Umuarama. Localizados em áreas de expansão urbana e distantes do núcleo consolidado, os empreendimentos contribuíram para a incorporação de novas terras ao perímetro urbano, favorecendo a valorização fundiária e a expansão do mercado imobiliário. Desse modo, a política habitacional atuou simultaneamente como resposta ao déficit de moradia e como

agente de produção do espaço, reforçando processos de segregação socioespacial e limitando o acesso pleno ao direito à cidade.

CONCLUSÕES

O estudo permitiu identificar e caracterizar os principais conjuntos habitacionais implantados em Umuarama durante o período de vigência do BNH, evidenciando a atuação da COHAPAR na produção de moradias populares. Os resultados demonstram que esses empreendimentos estiveram associados à expansão da malha urbana para áreas periféricas e desempenharam papel relevante na produção do espaço urbano local.

Conclui-se que os conjuntos habitacionais implantados entre 1978 e 1987 desempenharam papel decisivo na estruturação territorial de Umuarama. Embora tenham ampliado o acesso à moradia para a população de baixa renda, sua implantação em áreas periféricas consolidou um padrão de crescimento urbano disperso e socialmente segregado. Assim, a pesquisa evidencia que a política habitacional constituiu não apenas uma política de provisão de moradia, mas também um instrumento de produção do espaço urbano, contribuindo para compreender as relações entre habitação, urbanização e direito à cidade em municípios do interior paranaense.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sérgio; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao BNH. *Rio* de Janeiro: Zahar, 1982.

CORDOVIL, Fabíola C. S.; FARIA, Rodrigo S. **A dimensão territorial no planejamento do Paraná**: planos e instituições nas décadas de 1960 e 1970. In: SEMINÁRIO DE INVESTIGAÇÃO, ENSINO E DIFUSÃO DO LABORATÓRIO COLABORATIVO: DINÂMICAS URBANAS, PATRIMÔNIO, ARTES, VIII, 2022, Mértola, Portugal. *Anais*. Portugal: Instituto Universitário de Lisboa, v. 1, p. 31-44, 2022.

PARANÁ. Companhia de Habitação do Paraná. **Projetos dos conjuntos habitacionais de Umuarama.** Acervo da COHAPAR/Umuarama. Umuarama: COHAPAR, s/d.

UMUARAMA. **Mapa da expansão urbana de Umuarama**. Acervo do Prof. Olindo Savi. Umuarama, s/d.