



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM ERECHIM – COMO DISPOSITIVO DE FRAGMENTAÇÃO SOCIO ESPACIAL¹

Mateus Moreno Subtil dos Anjos de Souza

Arquiteto e Urbanista

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) e bolsista CAPES

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social; Cohab; Expansão urbana

Introdução

A discussão iniciada neste texto analisa como a produção da habitação de interesse social conduziu o processo de expansão urbana em Erechim, cidade do norte do Rio Grande do Sul, favorecendo o mercado privado na produção espaço, através de projetos promovidos pelo estado que produziram habitação na periferia, produzindo uma infraestrutura que favoreceu ao mercado imobiliário na condução da evolução do perímetro urbano ao longo dos últimos 75 anos. O trabalho visou analisar parte das tipologias de habitação de interesse social produzidas pelas COHABS, à luz da história urbana brasileira e das contribuições de Nabil Bonduki (1998). Destaca-se que, desde o início do século XX, a habitação social no Brasil foi marcada por políticas ambíguas: ao mesmo tempo em que buscavam atender à população trabalhadora, reforçam mecanismos de segregação espacial. Em Erechim, esse padrão se manifesta desde os primeiros loteamentos sociais, passando pela Vila Operária em 1951, a Fundação Casa Popular (FCP) em 1956, e pelas Cohab (Figura 1) entre as décadas de 1960 à 1980 até fim do Banco Nacional de Habitação (BNH) e, que apesar de oferecerem moradia acessível, eram implantados em áreas periféricas, com infraestrutura precária e pouca integração urbana, refletindo a lógica nacional descrita por Bonduki (1998) sendo dispositivos que promoveram o desenvolvimento e expansão urbana de Erechim.

O objetivo da pesquisa é expor uma linha histórica dos empreendimentos de habitação de interesse social produzidos em Erechim, localizado na região do Alto Uruguai gaúcho, por meio de grandes ações promovidas pelo estado e governo municipal. Atualmente, constatou-se a ausência de políticas de habitação, com o fim da produção feita pelo município entre 1989 à 2012, que produziu 23 loteamentos sociais, com casa e lote, projetados, executados e fornecidos pelo governo municipal, sendo 4 destes feitos em parceria com a Caixa Econômica Federal, pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Fazem 13 anos que desde então estas políticas habitacionais de faixa 1 não são contempladas no município, apesar de haver uma demanda por habitação.

¹ A pesquisa de mestrado está sendo desenvolvida sob orientação do Prof. Dr. Igor Catalão e Co Orientação da. Prof.^a Dra. Natalia Daniela Soares Sá Britto



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025



Figura 1: Primeira Cohab Erechim - 1965 /RS
Fonte: Cinquentenário de Erechim - Álbum 1968

2. Metodologia

A metodologia adotada para a elaboração deste trabalho foi estruturada a partir de uma abordagem qualitativa, com ênfase na pesquisa documental e análise histórica, visando compreender a evolução das tipologias de habitação de interesse social em Erechim e suas implicações urbanas e sociais. O percurso metodológico foi dividido em diferentes etapas, que se complementam para oferecer uma análise abrangente do objeto de estudo. Inicialmente, realizou-se uma revisão bibliográfica criteriosa, fundamentada em autores de referência no campo da habitação social, além de estudos específicos sobre a história urbana brasileira e a produção do espaço em cidades médias. Esta etapa permitiu contextualizar teoricamente o fenômeno analisado, identificando padrões nacionais e suas repercussões locais. Em seguida, procedeu-se à coleta e análise de documentos históricos, mapas e imagens, e principais periódicos locais que documentam o tempo, obtidos principalmente no Arquivo Histórico Juarez Illa Font de Erechim. Esse levantamento documental foi fundamental para identificar os principais empreendimentos habitacionais da cidade, seus agentes produtores, suas localizações, características arquitetônicas e processos de implantação. A coleta de relatos feita com funcionários públicos municipais, técnicos das secretarias de obras, planejamento e habitação foram essenciais para a coleta de dados e a compreensão dos processos.

A análise de mapas históricos e contemporâneos possibilitou visualizar a distribuição espacial dos conjuntos habitacionais e sua relação com a expansão urbana de Erechim. Além disso, foram consultados sites de empreendimentos, reportagens de jornais locais e bases de dados oficiais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para complementar as informações sobre os projetos habitacionais, suas condições de infraestrutura e o perfil socioeconômico dos moradores. Essa triangulação de fontes permitiu uma análise mais robusta e atualizada, contemplando tanto a perspectiva histórica quanto a realidade presente. Por fim, a análise dos dados foi orientada pelos conceitos de espaço concebido e produção do espaço urbano, conforme proposto por Lefebvre (2013). Essa abordagem teórica permitiu interpretar não apenas as características físicas dos



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

empreendimentos, mas também os processos sociais, econômicos e políticos que condicionam a produção da habitação de interesse social em Erechim.

Dessa forma, a metodologia adotada buscou articular diferentes fontes e técnicas de pesquisa, garantindo uma análise crítica e contextualizada do tema, com o objetivo de contribuir para o debate sobre políticas habitacionais e justiça espacial (Soja, 2010) em cidades brasileiras de porte médio. Ressalta-se que este trabalho faz parte de uma pesquisa de mestrado, que envolve a expansão urbana de Erechim e o lugar da habitação de interesse social, que atualmente se encontra em processo de desenvolvimento.

Resultados e discussão

Os resultados deste trabalho evidenciam que, em Erechim, a produção habitacional de interesse social segue o padrão nacional de localização periférica, com conjuntos habitacionais e loteamentos (Figura 2) afastados do centro urbano, reforçando a segregação socioespacial e limitando o acesso dos moradores a infraestrutura, serviços e oportunidades de integração social. Além disso, os empreendimentos analisados, como o Residencial Imigrantes, apresentam tipologias habitacionais padronizadas, com pouca diversidade arquitetônica e funcionalidade restrita, o que compromete o conforto, a apropriação do espaço e a construção de vínculos sociais entre os moradores. Apesar dos avanços na ampliação do acesso à moradia formal, a lógica predominante permanece a da financeirização e do interesse econômico, em detrimento da função social da terra e da moradia (Psidonik, 2019). O mercado imobiliário assume papel central e as políticas públicas acabam reproduzindo padrões excludentes, mesmo quando modernizadas ou terceirizadas via parcerias público-privadas (Fabiane, 2021).

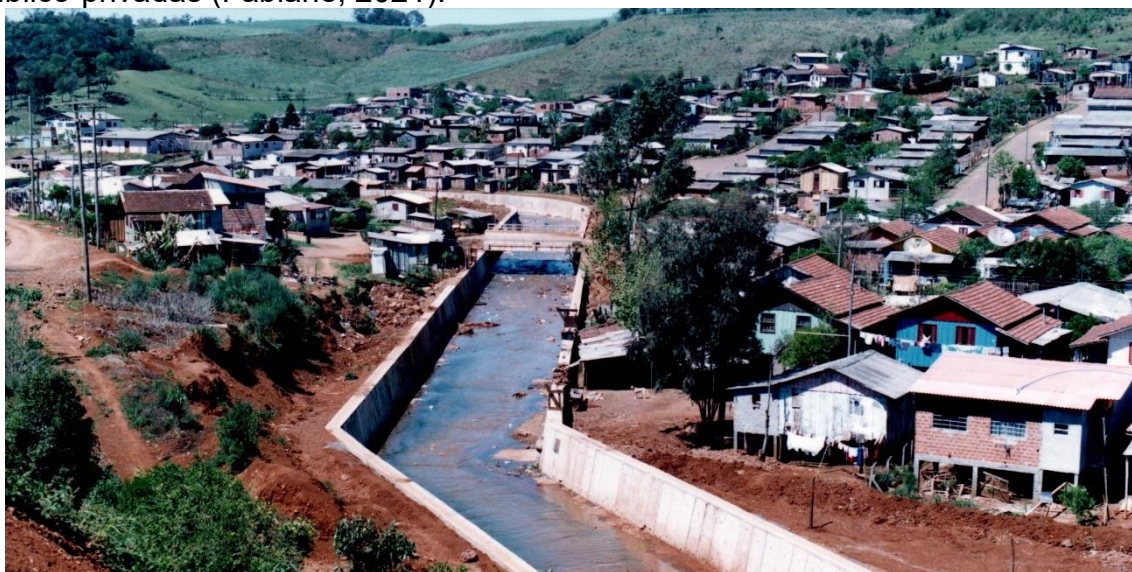


Figura 2 – Loteamento Social Novo Progresso, Promorar e canalização do Rio Tigre
Década de 90 – Fonte: Diário da Manhã – Arquivo Histórico Juarez Illa Font



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

Constatou-se que essas políticas públicas foram dispositivos de expansão urbana, implantando esses conjuntos habitacionais em áreas distantes na época, que hoje algumas se integraram ao tecido urbano com o tempo, porém algumas permanecem distantes das áreas centrais. Também as localidades que foram implantados estes empreendimentos, promoveram a segregação destas comunidades, visando criar habitações próximas das áreas industriais que estavam surgindo no município e incentivando o parcelamento do solo na área que até então era rural. Esse processo favoreceu o mercado imobiliário, que permitia um parcelamento maior de lotes, com dimensões menores que as previstas do, exige uma contrapartida do loteador, com a reserva de 30% das unidades que seriam vendidas a custo de popular, que seriam sorteados pelo governo municipal. Essa política facilitou o acesso a empréstimos a juros baixos para aquisição da casa própria, sendo de total responsabilidade do contemplado, os processos de projeto, execução de sua casa. Esta “política municipal” foi extinta após uma mudança no plano diretor entre os anos de 2019 e 2020 que permitiu ao incorporador o parcelamento mínimo sem nenhuma contrapartida, podendo se favorecer das leis e os empréstimos bancários, sendo assim se favorecendo, e definindo o espaço da cidade.

O resultado disso são tipologias habitacionais compactas, isoladas em suas grandes quadras com inúmeras unidades habitacionais, incentivando a construção de muros e cercas. E também a tipologia da edificação produzida, que resulta num espaço de individualização, e isolamento, e que hoje se reproduz num sentido que não é somente para suprir programas sociais; trata-se mais de um empreendimento de cunho mercadológico, que se utiliza das demandas da sociedade em proporcionar algumas residências para as pessoas inscritas nos programas habitacionais que contemplem os requisitos da Caixa Econômica Federal. Ressalta-se que, embora o programa Minha Casa Minha Vida, atual programa federal de habitação social em curso, estabeleça padrões mínimos de área e configuração dos imóveis, tais parâmetros nem sempre contemplam aspectos mais profundos do habitar, como a construção de vínculos sociais e afetivos com o espaço.

No caso do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Erechim, observa-se que a maior parte dos beneficiários pertence à faixa de renda II, enquanto a faixa I, de maior demanda social por ser de menor renda, e as pessoas que não conseguem se inserir sequer na faixa I, são pouco contempladas devido ao baixo interesse das construtoras e à baixa rentabilidade dos projetos para esse público (Silva, 2019). Outro aspecto relevante é a deficiência na integração urbana dos empreendimentos habitacionais. O modelo predominante de residencial fechado fragmenta ainda mais a cidade e dificulta a construção de espaços urbanos inclusivos e sustentáveis. Esses resultados confirmam a análise de Bonduki (1998), demonstrando que, mesmo após décadas de políticas habitacionais, a estrutura de produção do espaço urbano ainda privilegia interesses econômicos e perpetua desigualdades. A transição da produção direta estatal para modelos terceirizados não alterou substancialmente a lógica da periferização, apenas modificou os agentes envolvidos. A experiência de Erechim reforça a necessidade de políticas públicas que priorizem a função social da terra, promovam a diversificação tipológica, incentivem a integração urbana e ampliem a



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

participação comunitária. Sem essas mudanças, os empreendimentos habitacionais continuarão reproduzindo padrões excludentes e limitando a cidadania plena dos moradores. É fundamental compreender a habitação social como uma questão política e cultural e não apenas técnica ou econômica. O direito à cidade (Lefebvre, 2001), a justiça espacial (Soja, 2010) e a construção de espaços urbanos mais humanos e inclusivos são desafios centrais para a transformação das periferias em territórios de cidadania.

Considerações finais

Por fim, o estudo aponta para a necessidade de alternativas inovadoras que rompam com o modelo tradicional, como a inserção de habitações de interesse social em áreas centrais e consolidadas, aproveitando vazios urbanos e promovendo maior diversidade e integração. Isso exige vontade política, revisão dos instrumentos urbanísticos e maior envolvimento da sociedade civil. Dessa forma, será possível superar os limites atuais e avançar na construção de políticas habitacionais mais eficazes, humanizadas e capazes de garantir o direito à moradia digna para todos.

O trabalho conclui que, apesar de avanços pontuais, a produção habitacional em Erechim permanece condicionada por interesses econômicos e pela lógica da financeirização, perpetuando a segregação e dificultando a plena inclusão social. Bonduki (1998) defende que a superação desses desafios exige políticas públicas orientadas para a função social da terra, diversificação tipológica, integração urbana e participação comunitária, reconhecendo a habitação social como questão política e cultural fundamental para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

Essas tipologias habitacionais tem sido reproduzidas a mais de cinquenta anos, sem reflexão crítica, desde o projeto da edificação até a implantação de seu conjunto, que geralmente são feitas nas zonas periurbanas. Isto reforça a compreensão da habitação de interesse social em Erechim como um dispositivo que reproduz e acentua a fragmentação socioespacial da cidade, fenômeno amplamente discutido por Sposito (2020). Conforme analisado, a localização periférica dos conjuntos habitacionais, em consonância com o padrão nacional de segregação espacial (Vilaça 1998), reafirma a lógica da financeirização e do interesse econômico na produção do espaço urbano, limitando a integração social e urbana dos moradores. Esse quadro evidencia que a fragmentação socioespacial, entendida como processo multidimensional e multiescalar por Sposito (2020), se manifesta na cidade através da segregação, da pouca diversidade tipológica e da precariedade na infraestrutura, aspectos que dificultam a construção de vínculos sociais e a efetivação do direito à cidade. Assim, a reflexão crítica sobre essas dinâmicas evidencia a urgência de políticas públicas inovadoras, que ultrapassem o modelo tradicional de habitação periférica, promovam a diversidade, a integração urbana e a participação comunitária, essenciais para superar os padrões excludentes e transformar a periferia em território legítimo de cidadania e justiça espacial.



XIII SEMANA ACADÊMICA DA GEOGRAFIA

A educação pelas imagens e suas geografias

DE 20 A 24 DE OUTUBRO DE 2025

Referências

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

FABIANE, Darlan. **Setor imobiliário e expansão urbana**: a valorização do solo urbano de Erechim/RS (2000-2020). 2021. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Fronteira Sul, Erechim, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Madrid: Traficantes de Sueños, 2013.

PSIDONIK, Jorge Valdair. **Luta por moradia em Erechim/RS**: a ação do movimento popular urbano. 2019. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal da Fronteira Sul, Chapecó, 2019.

SILVA, Emerson dos Santos; SCOTTON, Josiane Andréia; DORNELES, Vanessa Goulart. Habitação de Interesse Social como política pública e implementação do Programa 'Minha Casa, Minha Vida' em cidades médias, o caso de Erechim, RS, Brasil. **Terr@Plural**, Ponta Grossa, v. 13, n. 3, p. 110-121, set./dez. 2019.

SOJA, Edward. **Seeking spatial justice**. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Fragmentação socioespacial**. Mercator, Fortaleza, v. 19, e19015, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.4215/rm2020.e19015>. Acesso em: 09 out. 2025.

VILAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.