



## A TIPOLOGIA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM ERECHIM - O REFLEXO DOS PRIMÓRDIOS NO PRESENTE<sup>1</sup>

**Mateus Moreno Subtil dos Anjos de Souza**

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

### 1. Introdução

A discussão iniciada neste texto analisa a evolução das tipologias de habitação de interesse social em Erechim 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, cidade do norte do Rio Grande do Sul, esse padrão se manifesta desde os primeiros loteamentos sociais, passando pela Fundação Casa Popular (FCP), pelas COHABs e pela Vila Operária Francisco Riopardense de Macedo, 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).

O objetivo do artigo 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 governo municipal.

Atualmente, o Residencial Imigrantes é o maior empreendimento habitacional da cidade e essa obra exemplifica a perpetuação da tipologia de edificações multifamiliares em residenciais fechados, distante do centro da cidade e geralmente implantados em áreas com ocupações irregulares e loteamentos com habitação de interesse social. Com 592 apartamentos de dois e três dormitórios, reproduz desafios históricos: localização periférica, monofuncionalidade residencial, déficit de áreas verdes e equipamentos públicos e acessibilidade limitada ao transporte coletivo. A edificação produzida 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 contemplam os

---

<sup>1</sup> A pesquisa de mestrado está sendo desenvolvida sob orientação do Prof. Dr. Igor Catalão.



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.

## 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, obtidos principalmente no Arquivo Histórico Juarez Illa Font de Erechim. Esse levantamento documental foi fundamental para identificar os principais empreendimentos habitacionais da cidade, suas localizações, características arquitetônicas e processos de implantação.

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 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.

### 3. 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 1) 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).

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.



**Figura 1: Cohab Erechim - 1968 /RS**

Fonte: Cinquentenário de Erechim - Album 1968

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 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.

#### 4. 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.

### 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.