

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PEQUENAS CIDADES: REFLEXÕES ACERCA DOS LOTEAMENTOS URBANOS EM PEABIRU (PR), BRASIL

Marcos Clair Bovo

Docente da Universidade Estadual do Paraná, Departamento de Geografia e do Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento, Campo Mourão, PR, Brasil
mcbovo69@gmail.com

Valéria Barreiro Postali-Santana

Docente da Universidade Estadual do Paraná, Departamento de Geografia, Campo Mourão, PR, Brasil
valeria_postali@yahoo.com.br

Michelli Alvares de Oliveira

Bacharel em Geografia pela Universidade Estadual do Paraná, Campo Mourão, PR, Brasil
michellialvares@hotmail.com

Recebido: 29/08/15; Aceito para publicação: 10/05/16

RESUMO

O espaço urbano, seja em pequenas, médias ou grandes cidades, é produzido por meio da ação de diversos agentes produtores do espaço, dentre eles destacam-se os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os proprietários dos meios de produção, o Estado e os agentes sociais excluídos. A pesquisa tem por objetivo compreender a dinâmica do crescimento urbano da pequena cidade de Peabiru (PR), dando ênfase à infraestrutura dos loteamentos urbanos entre 2009 a 2013. Os procedimentos metodológicos utilizados consistiram de pesquisas bibliográficas, análise empírica com identificação dos problemas de infraestruturas, aplicação de questionários e elaboração e análise de gráficos. A pesquisa *in loco* apontou que os loteamentos Residencial Porto Seguro e Pedro Mariot possuem a melhor avaliação de infraestrutura, com destaque à pavimentação, segurança, escolaridade e renda mensal. De acordo com o resultado da pesquisa, os loteamentos com as condições mais precárias foram os residenciais Arthur Mariot e Imperial/Morada do Sol, visto que não se enquadraram na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e estão com ações judiciais em processo devido a problemas tais como: ausência de pavimentação rede elétrica.

Palavras-chave: Espaço urbano, infraestrutura, agentes produtores.

LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN PEQUEÑAS CIUDADES: REFLEXIONES SOBRE DOS LOTEAMENTOS URBANOS EN PEABIRU (PR), BRASIL

RESUMEN

El espacio urbano, sea en pequeñas, medianas o grandes ciudades, es producido a través de acción de diversos agentes productores del espacio, de ellos destacan los propietarios fundiarios, los promotores inmobiliarios, los propietarios de medio de producción, El Estado y los ayentes sociales excluidos. La pesquisa que sigue tiene por objetivo comprender la dinámica del desarrollo de La pequeña ciudad de Peabiru (PR), mostrando la infraestructura de los loteamentos urbanos desde 2009 hasta 2013. La investigación tiene un carácter único, pues estudios sobre infraestructura de ciudades como esta casi no existen. Los procedimientos metodológicos utilizados fueron al inicio pesquisas bibliográficas, análisis empírica con identificación de los problemas de infraestructuras y aplicación de encuestas. La pesquisa *in loco* revelló que los loteamentos Residencial Porto Seguro y Pedro Mariot tienen la mejor evaluación de infraestructura destacando se la pavimentación, seguridad, escolaridad y sueldo mensual. De acuerdo con el resultado de la investigación, los loteamentos con peores condiciones fueron los residenciales Arthur Mariot e Imperial /Morada do Sol por no cumplir en la Ley del Uso y Ocupación del suelo Urbano y tienen acciones contra ellos en la justicia por problemas como la falta de pavimentación y red de electricidad.

Palabras Claves: Espacio urbano, infraestructura, agentes productores.

INTRODUÇÃO

O estudo sobre o espaço urbano das pequenas cidades é de fundamental importância na atualidade, considerando que as mesmas representam a grande maioria das cidades brasileiras. As pequenas cidades estão em constantes transformações em decorrência da própria dinâmica das cidades, acompanhadas das necessidades de moradia da população urbana, bem como o uso e ocupação de novas áreas a partir da implantação de loteamentos residenciais.

Neste contexto, esta pesquisa tem como objetivo compreender a dinâmica do crescimento urbano da pequena cidade de Peabiru (PR), destacando a infraestrutura dos novos loteamentos urbanos entre 2009 e 2013. Esse recorte temporal foi estabelecido em virtude da ausência de loteamentos urbanos em Peabiru antes do ano de 2009. O aumento populacional vivenciado na cidade de Peabiru neste período, ainda que de forma pouco expressiva, somado à carência de implantação de conjuntos habitacionais através do Poder Público e aos incentivos aos financiamentos habitacionais do Governo Federal, impulsionaram o mercado imobiliário de Peabiru.

Para tanto, os procedimentos metodológicos utilizados consistiram em pesquisas bibliográficas, análise empírica com identificação dos problemas de infraestrutura, aplicação de questionários e elaboração e análise dos gráficos referentes aos resultados obtidos. O estudo traz ainda reflexões referentes à infraestrutura dos loteamentos destinados à moradia da população da cidade

Os loteamentos analisados na pesquisa foram: Residencial Porto Seguro; Residencial Pedro Mariot; Residencial Artur Mariot; Residencial Jardim Imperial; Residencial Morada do Sol e Residencial Leblon I e II. Contudo, essa pesquisa ressalta a necessidade de averiguar a participação dos agentes produtores do espaço urbano, principalmente dos promotores imobiliários na expansão urbana de pequenas cidades.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS LOTEAMENTOS URBANOS: APONTAMENTOS TEÓRICOS

As cidades são consideradas um produto da divisão social do trabalho e do poder nela centralizados e, em cada período histórico, assumem dinâmicas diferenciadas, com formas e funções distintas (CARLOS, 2005). A partir dos últimos anos do século XX e início do século XXI, profundas transformações sociais e econômicas ocorreram, decorrentes da concretização de desenvolvimentos tecnológicos que, conforme assevera Castells (1999), estimularam o processo de reestruturação do sistema capitalista de produção, principalmente na organização das cidades e de seus espaços intraurbano.

Neste sentido, entende-se que a produção do espaço capitalista resulta das ações da sociedade e, nessa perspectiva, Lefebvre (2008) argumenta que a produção do espaço é um produto da história, e em todos os níveis de produção se faz necessário compreendê-lo enquanto resultante de fenômenos sociais e políticos.

Para entender a cidade em sua totalidade, faz-se necessário compreender o conceito de espaço urbano, que de acordo com Corrêa (1989), constitui-se no local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas; é um espaço fragmentado e articulado, um conjunto de símbolos e campo de lutas. Portanto, o espaço urbano é construído de acordo com a sociedade nele inserido, desta forma é produto social, resultado de ações de âmbito econômico, social e cultural.

Assim, os espaços urbanos tornaram-se um verdadeiro campo de investigação para todos aqueles que buscam entender a sociedade a partir de suas construções, de suas marcas e de seus momentos históricos.

Para Corrêa (1989),

O espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e

consomem espaço. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1989, p.11).

Para entendermos os interesses particulares de cada pessoa dentro do espaço urbano, é importante conceituar os principais agentes produtores do espaço urbano que, de acordo com Corrêa (1989) são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção são considerados os grandes consumidores do espaço urbano, pois necessitam de terrenos amplos e baratos. Esses agentes representam os grandes proprietários industriais e as grandes empresas comerciais. Quanto aos proprietários fundiários, estes são responsáveis pela retenção de terras, criando, desta forma, uma escassez de oferta de lotes e o aumento no preço da terra urbana. Portanto, a especulação fundiária reflete de um lado na busca de terrenos amplos e baratos e de outro no aumento do preço da terra (CORRÊA 1989).

Já os promotores imobiliários são, segundo o autor, responsáveis pelas seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro. Caracterizam-se basicamente pelas construtoras e imobiliárias, que são as responsáveis pela compra de lotes urbanos, financiamento das futuras moradias e construção do imóvel em si. Dessa forma, os promotores imobiliários têm a função não somente de venda ou locação, mas de todo o processo que constitui a construção urbana.

Quanto ao Estado, Corrêa (1989) assevera que este se constitui no agente de mais forte representatividade na organização espacial dos centros urbanos, sendo sua atuação bastante complexa e influenciando diretamente na dinâmica da sociedade. O Estado possui instrumentos fundamentais na dinâmica das cidades: direito de desapropriações, compras, regulamentações e controles dos preços e usos dos solos urbanos; cobranças de impostos; investimentos públicos, dentre outros. A ação do Estado ocorre em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal (CORRÊA 1989).

Na concepção de Corrêa (1989), os grupos sociais excluídos são constituídos pela população sem condições econômicas para pagamento de aluguel ou para aquisição de imóvel. As possibilidades de moradias que restam para esses grupos são os cortiços, as casas construídas pelos sistemas de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal (geralmente afastados do centro da cidade) ou as favelas.

Ressalta-se que estes agentes (exceto os grupos sociais excluídos) compram, especulam, financiam e administram praticamente todos os espaços presentes nas áreas urbanas das cidades, portanto, possuem influência direta com o desenvolvimento ou declínio econômico e social do espaço urbano em que atuam.

Contudo, pela divisão da sociedade em classes, o Estado, em muitos casos, torna-se aliado dos interesses privados, ocasionando o surgimento de grupos organizados que agem no parcelamento do solo urbano de acordo com interesses particulares; alguns exemplos são as imobiliárias, construtoras e financeiras.

Ao pesquisar os loteamentos urbanos que estão sendo implantados na cidade de Peabiru, é fundamental entender e analisar a infraestrutura existente em cada loteamento, tendo em vista a acessibilidade necessária para melhor qualidade de vida desses moradores citadinos.

É neste contexto que Zmitrowicze Angelis Neto (2013) apresentam três esferas que se encontram diretamente ligada às infraestruturas dos loteamentos urbanos, ou seja, a social, a econômica e a institucional. Na visão desses autores, o aspecto social de infraestrutura urbana objetiva fornecer condições básicas para que a população possa realizar seu sistema de atividades. Tais condições referem-se à moradia, ao trabalho, à saúde, à educação, ao lazer e à segurança. No aspecto econômico, a infraestrutura urbana permite o desenvolvimento das três funções básicas da atividade econômica: produção, comercialização e prestação de

serviços. No aspecto institucional, a infraestrutura urbana promove as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades político-administrativas, dentre as quais se inclui a gerência da própria cidade.

Segundo a Lei 6766/79 de Parcelamento do Solo Urbano, a infraestrutura básica dos loteamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social deverá ser constituída, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

Ainda segundo a Lei, o loteamento é a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Para Meirelles (1976), o termo loteamento urbano refere-se:

Ao meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes (MEIRELLES, 1976, p.62).

Sendo assim, cabe ao poder público a fiscalização das empresas loteadoras, bem como das estruturas desses loteamentos de forma que garantam aos moradores o cumprimento dos acordos estabelecidos no momento da venda dos lotes.

Em relação às diferenças dos valores de cada parcela de terra dentro de um mesmo loteamento, devem-se considerar as formas dos lotes que são definidas *a priori* por três características do ponto de vista geométrico: a área da parcela, a relação de seus lados e a relação entre os lados opostos. Estas três características estão diretamente ligadas a um quarto fator, a topografia, que raramente é levada em consideração, conforme destaca Mascaró (2005).

De acordo com Sander (2007), os loteadores privados minimizam a área da parcela para maximizar a quantidade de parcelas e assim aumentar o rendimento econômico. Entretanto, o custo dos loteamentos não é formulado apenas em função da área do solo a ser loteada, mas é resultado da soma do preço do solo com o custo das infraestruturas. Em alguns casos, um terreno pode ser mais importante que o outro, pois na medida em que se aumenta a quantidade de parcelas, o custo do solo aumenta, elevando assim o custo da infraestrutura. Já os lotes que consideram um número menor de parcelas e conseqüentemente juros menores podem receber vantagens econômicas que poderá ser revertida em especulação imobiliária.

Diante do exposto, podemos considerar que os loteamentos devem cumprir o seu papel em oferecer a infraestrutura necessária ao comprador, salve que os lucros adquiridos são destinados às loteadoras, as quais devem cumprir as medidas que constam no contrato de compra e venda do loteamento.

Dessa forma, a principal finalidade do ordenamento territorial deve ser a organização da ocupação urbana e as atividades que ocorrem no espaço municipal para que assim possa ser criada uma área adequada para habitação e, conseqüentemente, proporcionar aos seus moradores uma melhor qualidade de vida.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A presente pesquisa é de caráter teórico e empírico, sendo esta realizada em três etapas. A primeira etapa envolveu a fundamentação teórica da pesquisa tendo como base as discussões referentes à Geografia Urbana, infraestrutura e loteamentos urbanos. Para tanto, foram utilizados livros, dissertações, teses, artigos de periódicos científicos pertinentes à temática da pesquisa.

Atualmente, o município tem como principal fonte econômica a atividade agrícola, sendo a soja e o milho os principais cultivos. A prestação de serviços e o comércio são as posteriores bases da economia do município. A indústria está presente em alguns locais do município, principalmente no parque industrial, mas tem pouca representatividade se comparada às demais atividades econômicas.

Apesar de ter apresentado um baixo crescimento populacional entre os anos de 2007 e 2010 (cerca de 600 habitantes), constatou-se durante as entrevistas que no município de Peabiru, parte dos novos habitantes vem de outras cidades ou até mesmo de outras regiões do estado atraídos pela dinâmica do setor agroindustrial da região onde se localiza Peabiru (Tabela 01).

Tabela 01: Evolução da População Total de Peabiru.

Ano	1991	1996	2000	2007	2010
População	14.161	13.447	13.487	13.029	13.624

Fonte: IBGE (2013).
Organizado pelos autores.

A tabela 02 representa a distribuição da população urbana e rural, demonstrando que o município de Peabiru se constitui predominantemente urbano. Apesar da pouca elevação na população total do município de Peabiru ao longo das décadas de 1990 e 2010, percebe-se um aumento da população urbana em relação à população rural, justificando assim, a criação de novos loteamentos na cidade.

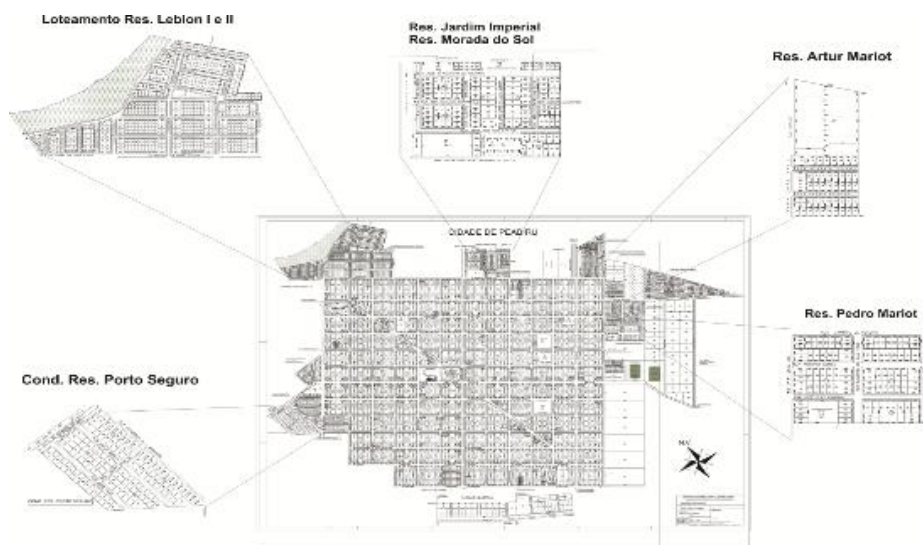
Tabela 02: População total por Gênero, Rural/Urbana de Peabiru.

População	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)
População total	14.161	100,00	13.487	100,00	13.624	100,00
Homens	7.047	49,76	6.615	49,05	6.731	49,41
Mulheres	7.114	50,24	6.872	50,95	6.893	50,59
Urbana	9.147	64,59	10.491	77,79	11.009	80,81
Rural	5.014	35,41	2.996	22,21	2.615	19,19

Fonte: IBGE (2013.)
Organizado pelos autores.

Como já mencionado, buscamos levantar o perfil socioeconômico da população que reside nos loteamentos da cidade de Peabiru (PR), bem como a análise da infraestrutura e ocupação dos loteamentos instalados na cidade entre 2009 e 2013: Residencial Porto Seguro; Residencial Pedro Mariot; Residencial Artur Mariot; Residencial Jardim Imperial/Morada do Sol e do loteamento Residencial Leblon I e II (Figura 02).

Figura 02: Localização das áreas de estudo.



Fonte: Prefeitura Municipal de Peabiru.
Adaptado pelos autores.

ANÁLISE DOS RESULTADOS

A análise dos resultados e discussões desta pesquisa será apresentada em dois momentos. No primeiro, apresentamos diagnóstico das infraestruturas dos loteamentos e no segundo o perfil socioeconômico dos moradores residentes nos loteamentos pesquisados em Peabiru.

ANÁLISE DAS INFRAESTRUTURAS DOS LOTEAMENTOS

Os resultados e discussões a seguir referem-se ao diagnóstico e análise das infraestruturas dos loteamentos Residencial Porto Seguro; Residencial Pedro Mariot; Residencial Artur Mariot; Residencial Jardim Imperial/Morada do Sol e do loteamento Residencial Leblon I e II.

Em um primeiro momento, convém salientar que os loteamentos analisados foram destinados a uma clientela específica, sendo esta de baixo poder aquisitivo, haja vista que as pesquisas *in loco* apontaram que em todos os loteamentos a renda média mensal dos moradores concentra-se na faixa entre dois e quatro salários mínimos¹, o que equivale a uma renda mensal entre R\$ 1.576,00 e R\$ 3.152,00.

Os levantamentos em campo indicaram que os loteamentos apresentam diferentes ocupações referentes ao número de construções finalizadas e obras encaminhadas, bem como os lotes vazios.

O residencial Porto Seguro (Figura 03) possui um total de 100 lotes e foi o primeiro loteamento da cidade, por isso apresenta o maior número de residências construídas em relação aos outros loteamentos (69%). Apenas 27% dos lotes encontram-se vazios e 4% ainda em construção.

¹ Na ocasião da pesquisa, o salário mínimo correspondia a R\$ 788,00.

Figura 03. Residências construídas no Residencial Porto Seguro.



Foto: Acervo dos autores.

O loteamento destaca-se por sua localização privilegiada, pois está próximo à Agroindústria Coamo e da saída para o município de Araruna, além disso, apresenta terrenos planos, iluminação, asfalto e rede de água potável bem estruturada.

Quanto ao Residencial Leblon I e II (figura 04), este possui um total de 300 lotes, sendo o maior loteamento da cidade, porém ainda pouco povoado, com apenas 6% das casas construídas. Das casas construídas, cerca de metade delas é destinada para aluguel, porém a grande maioria está vazia.

Figura 04. Vista parcial do loteamento residencial Leblon I e II.



Foto: Acervo dos autores.

Os loteamentos residenciais Jardim Imperial e Morada do Sol (Figura 05), foram analisados juntos, pois estão interligados e possuem apenas sete residências construídas em ambos os loteamentos. Este loteamento apresenta o menor número de residências construídas em relação aos outros loteamentos (9%), sendo que 90% dos lotes encontram-se vazios e 1% ainda em construção.

Figura 05: Residências nos loteamentos Jardim Imperial e Morada do Sol.



Foto: Acervo dos autores.

Esses loteamentos, ao contrário dos anteriores, apresentam muitos problemas de infraestrutura, pois apesar de possuir água encanada, não possui rede elétrica e pavimentação asfáltica (Figura 05). Dessa forma, os moradores acabaram recorrendo à ligação clandestina que vem de casas vizinhas que não fazem parte do loteamento.

Os lotes construídos estão em processo judicial para regularização e adequação da infraestrutura obrigatória prevista na Lei 6766/79.

O Residencial Artur Mariot (Figura 06) possui um total de 50 lotes, sendo que esses estão em processo judicial semelhante ao loteamento Jardim Imperial/Morada do Sol. O loteamento é o menor entre os analisados neste estudo, ele está restrito a uma única quadra, ao lado do cemitério municipal. Possui somente seis residências construídas.

Figura 06: Vista parcial do Residencial Artur Mariot.



Foto: Acervo dos autores.

O residencial não possui infraestrutura básica, como asfalto e rede elétrica, porém possui água encanada. Outra característica marcante é o abandono nos lotes vazios; alguns moradores relatam a existência de animais peçonhentos na área do loteamento (Figura 06).

Além disso, a fiação clandestina que fornece energia para algumas moradias passa pelo solo, aumentando o risco de acidentes no local.

O Residencial Pedro Mariot (Figura 07) possui cerca de 90 lotes e está localizado próximo ao Residencial Artur Mariot. O loteamento contém toda a infraestrutura necessária de acordo com a Lei 6766/79 que trata do parcelamento do solo urbano. Este loteamento possui 48% dos lotes construídos e 10% em construção.

Entre as construções está uma Unidade Básica de Saúde (a única entre os loteamentos da cidade) que tem previsão de entrega o ano de 2016.

Figura 07: Vista parcial do Residencial Pedro Mariot.



Foto: Acervo dos autores.

O loteamento possui umas das melhores infraestruturas entre os loteamentos analisados, observa-se um bom padrão nas residências construídas, sendo a grande maioria de alvenaria e com laje.

A análise da estrutura dos loteamentos nos permite compreender parte dos objetivos do trabalho como a desigualdade social entre a população que compõe os loteamentos e alguns fatores que são de responsabilidade do poder público na oferta de melhor qualidade de vida para a população dos residenciais analisados.

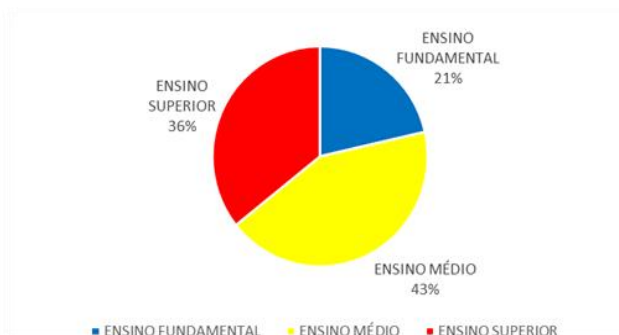
PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS MORADORES DOS LOTEAMENTOS

Os resultados a seguir são decorrentes das entrevistas realizadas com os moradores dos loteamentos Residencial Porto Seguro; Residencial Pedro Mariot; Residencial Artur Mariot; Residencial Jardim Imperial/Morada do Sol e do loteamento Residencial Leblon I e II. Os dados levantados referem-se ao nível de escolaridade dos moradores; tipo de moradia; renda familiar; condição da malha asfáltica; condições de segurança e satisfação com a infraestrutura.

PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL PORTO SEGURO

No Residencial Porto Seguro foram realizadas 14 entrevistas, perfazendo 20% das residências que se encontram ocupadas por moradores. Com relação aos dados de escolaridade dos entrevistados, constatou-se que 43% possuem o Ensino Médio completo e 36% Ensino Superior completo e apenas 26% o Ensino Fundamental (Gráfico 01).

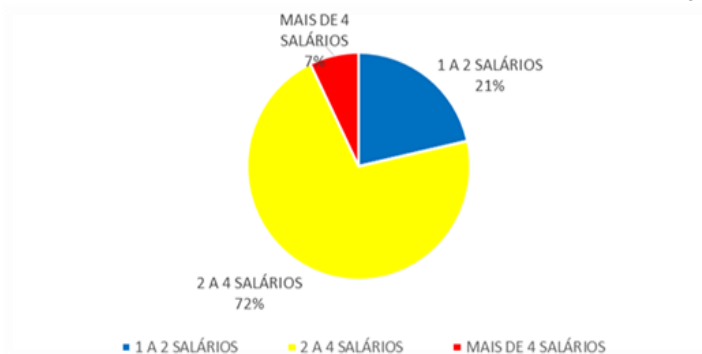
Gráfico 01: Nível de escolaridade dos moradores do Residencial Porto Seguro.



Fonte: Pesquisa de campo – 2014.

Esses resultados caracterizam uma alta escolaridade entre moradores desse loteamento quando comparado aos entrevistados dos demais loteamentos, o qual se relaciona com os dados de renda familiar, visto que 72% dos entrevistados têm a renda entre dois e quatro salários mínimos mensais (Gráfico 02).

Gráfico 02: Renda familiar dos moradores do Residencial Porto Seguro.



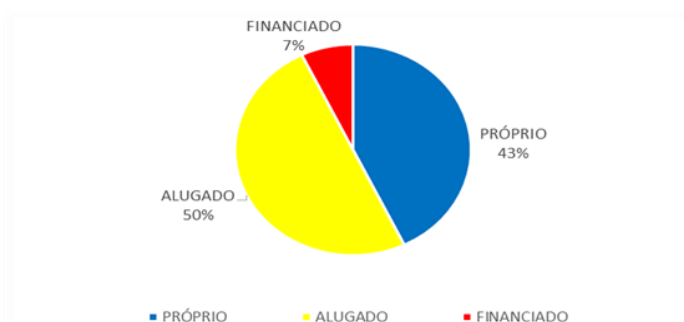
Fonte: Pesquisa de campo – 2014.

Segundo as entrevistas realizadas com os moradores do loteamento, 50% das casas são alugadas e 43% próprios (financiamentos quitados ou propriedades pagas) e 7% são financiados (Gráfico 03). Esses dados indicam que esse loteamento vem sendo utilizado como investimento imobiliário destinado principalmente a aluguéis e venda de imóveis, haja vista que as residências possuem um bom padrão, com média de 70m² a 100m². Nesse sentido, 57% dos entrevistados afirmam que estão satisfeitos com a infraestrutura do loteamento.

Os resultados também implicam no valor do terreno no Residencial Porto Seguro, que de acordo com as entrevistas com os moradores possui o maior valor de mercado de todos os loteamentos de Peabiru.

Sobre a infraestrutura do loteamento verificou-se, de modo geral, que os moradores se encontram satisfeitos com o bairro, haja vista que 57% dos entrevistados afirmaram estar satisfeitos principalmente no que tange as questões relacionadas à condição da malha asfáltica e segurança.

Gráfico 03: Tipo do imóvel dos moradores do Residencial Porto Seguro.



Fonte: Pesquisa de campo – 2014.

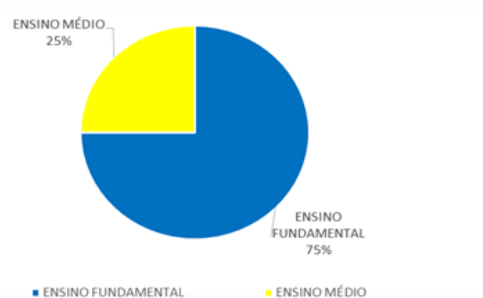
É importante destacar que apesar do loteamento não apresentar áreas destinadas ao lazer e nem arborização, parte dos moradores está satisfeita com toda infraestrutura oferecida, pois esses conhecem a realidade de outros loteamentos que são bem diferentes quanto à infraestrutura. No entanto, 43% dos entrevistados afirmaram estar parcialmente satisfeitos com a infraestrutura, queixando-se da ausência de pequenos comércios próximos às residências, em virtude dessa situação acabam por deslocarem em maiores distâncias para terem acesso a supermercado, posto de saúde, farmácias entre outros.

PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL LEBLON I E II

Os entrevistados no Residencial Leblon I e II foram poucos, totalizando apenas quatro moradores. O motivo se deve ao fato do loteamento ainda estar em um período de venda de lotes, visto que algumas residências cujas pessoas foram entrevistadas, ainda não estão finalizadas.

Sobre a escolaridade (Gráfico 04), 75% dos entrevistados possuem o Ensino Fundamental e 25% o Ensino Médio, dado este que indica dentre os loteamentos estudados o que possui o menor grau de instrução. No entanto, esse resultado foge da hipótese de que quanto menor a escolaridade menor a renda familiar, sendo que 75% dos entrevistados afirmam ter renda mensal de 2 a 4 salários mínimos (Gráfico 05).

Gráfico 04: Nível de escolaridade Residencial Leblon I e II.

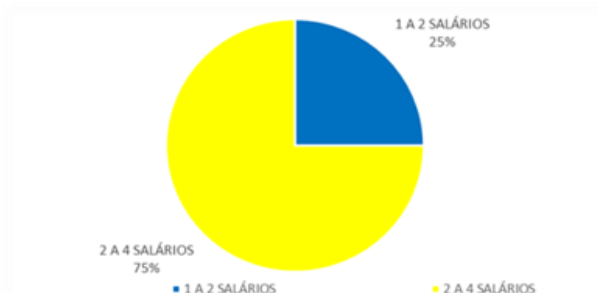


Fonte: Pesquisa de Campo – 2014

Pode-se observar (Gráfico 06) que em sua maioria os imóveis são dos próprios dos moradores. Também se observou durante a pesquisa que todas as casas já passaram por alguns investimentos e muitos de seus moradores têm a pretensão de ampliá-las em construção ou

muitos tem a pretensão em ampliar suas moradias, pois acreditam que este loteamento crescerá conseqüentemente, haverá uma valorização financeira das mesmas, porque o projeto contempla a construção de pista de caminhada e uma praça, que por sinal, já estão em construção.

Gráfico 05: Renda familiar dos moradores do Residencial Leblon I e II.

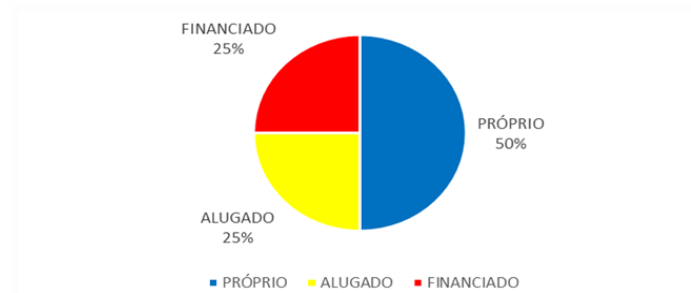


Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

Com relação à satisfação com a infraestrutura do loteamento, constatou-se que 75% mostraram-se satisfeitos e 25% parcialmente satisfeitos, pois relataram problemas relacionados à erosão em alguns pontos do residencial. Já outros esperam pela construção da praça e pista de caminhada, para terem uma forma de lazer e ainda outros questionam a segurança de suas residências

O Residencial Leblon I e II é o maior loteamento em área da cidade; neste sentido observa-se que algumas das residências construídas em locais com valor do terreno mais elevado, estão destinadas à venda ou locação dos imóveis. Nas áreas de terrenos com declives na topografia onde existe o problema de erosão (ravinas), são as de menor valor de mercado, visto que não existe nenhuma residência construída ou em construção no local, a maioria dos moradores entrevistados encontrava-se residindo na área central do loteamento e segundo eles com o valor médio do terreno.

Gráfico 06: Tipo de imóvel dos moradores do Residencial Leblon I e II.



Fonte: Pesquisa de Campo – 2014.

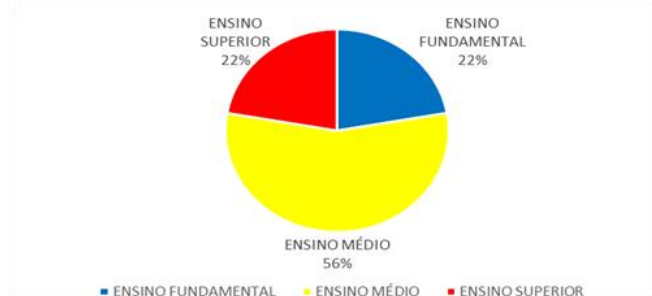
PERFIL SOCIOECONÔMICO DO RESIDENCIAL PEDRO MARIOT

O Residencial Pedro Mariot é um dos loteamentos que possui o maior número de residências da cidade de Peabiru. De forma geral, apresenta toda a infraestrutura necessária de um loteamento, como asfalto, rede elétrica, água encanada etc. Além da boa infraestrutura constatada nele, outro aspecto chamou-nos a atenção, o grau de escolaridade dos entrevistados, a maioria possui Ensino Médio completo (57%), boa parte Ensino Superior 22% e os demais 22% Ensino Fundamental, ambos com ciclos completos (Gráfico 07).

O padrão das residências do loteamento é de aproximadamente 70m² e as mesmas apresentam ótimo estado de conservação.

Esse loteamento diferencia-se dos demais tendo em vista que 67% das residências são alugadas, o que o caracteriza área de investimento imobiliário (Gráfico 08).

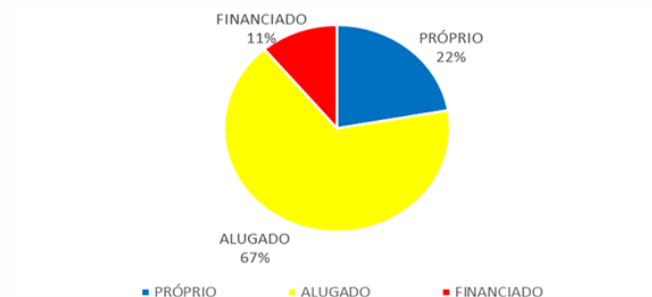
Gráfico 07: Escolaridade dos moradores do Residencial Pedro Mariot.



Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

Com relação ao nível de renda dos moradores (Gráfico 09), os mesmos são considerados classe D (IBGE, 2014), pois se constatou que 82% dos entrevistados afirmaram ter renda de dois a quatro salários mínimos.

Gráfico 08: Tipo de imóvel dos moradores do Residencial Pedro Mariot.



Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

A maioria dos entrevistados afirmou estar satisfeitos com a infraestrutura do loteamento (78%) e 22% parcialmente satisfeitos, pois alguns se queixam da ausência de arborização, presença de policiamento, áreas de lazer entre outros, avaliam como um ponto positivo.

Gráfico 09: Renda familiar dos moradores do Residencial Pedro Mariot.

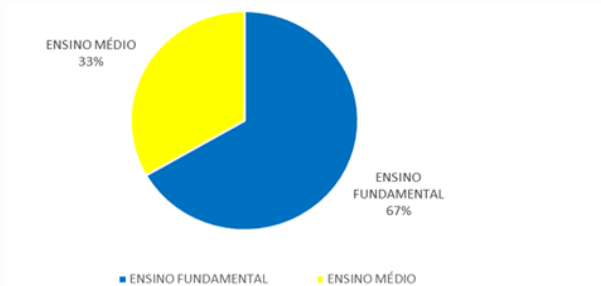


Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

PERFIL SOCIOECONÔMICO DO RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL/MORADA DO SOL

O Residencial Jardim Imperial e o Residencial Morada do Sol são loteamentos com situação irregular de acordo com a Lei de Uso do Solo Urbano e encontra-se em processo judicial. Diante dessa situação, foram feitas entrevistas em três residências. Constatou-se que 67% dos entrevistados cursaram em sua vida escolar apenas o Ensino Fundamental, enquanto 33% o Ensino Médio (Gráfico 10).

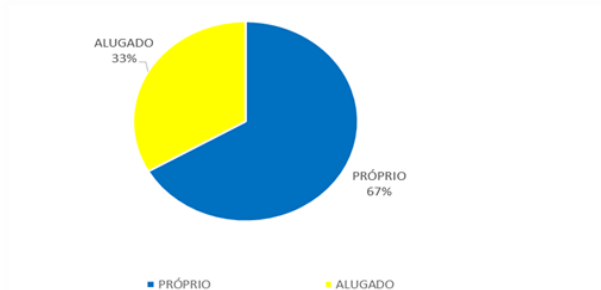
Gráfico 10: Escolaridade dos Moradores do Residencial Jardim Imperial e Morada do Sol.



Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

Os números também se referem ao tipo do imóvel e à renda familiar, onde 67% dos imóveis entre os entrevistados é próprio (Gráfico 11) e estes possuem renda mensal média de 2 a 4 salários mínimos (Gráfico 12).

Gráfico 11: Tipo de imóvel dos moradores do Residencial Imperial e Morada do Sol.



Fonte: Pesquisa de Campo - 2014.

A situação irregular desses dois loteamentos, a ausência de asfalto, rede elétrica e coleta de lixo acarretam insatisfação unânime nos moradores. Situação que gera muitas queixas entre estes, pois essa ausência faz sentir enganados pela loteadora. No entanto, sem contar com moradias dignas, ainda são obrigados a pagar Imposto Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre Veículo Automotor (IPVA), que 50% retornam para o município para aplicação em benfeitorias no município entre outros embutidos no consumo de cada cidadão, neste sentido todos os moradores entrevistados estão insatisfeitos.

Gráfico 12: Renda familiar dos moradores do Residencial Imperial e Morada do Sol.



Fonte: Pesquisa de Campo – 2014.

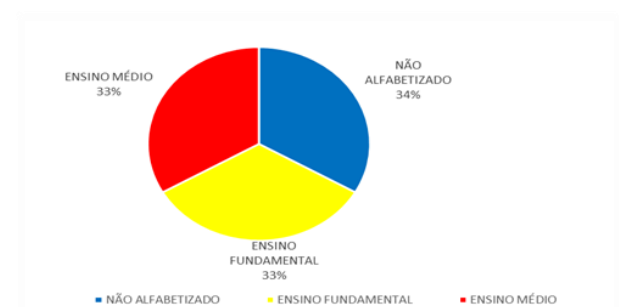
Constatou-se também a ausência de rede elétrica o que oferece riscos de acidentes aos moradores do local. Em comunicação informal com um dos moradores, o mesmo afirmou que após audiência, a responsabilidade da implantação de via pavimentada passou a ser da Prefeitura de Peabiru, haja vista que a mesma autorizou a implantação do loteamento.

PERFIL SOCIOECONÔMICO RESIDENCIAL ARTUR MARIOT

O Residencial Artur Mariot é um loteamento que se encontra em situação semelhante aos do Jardim Imperial e Morada do Sol, o qual se encontra irregular e em processo judicial. Pode-se considerar que entre todos os loteamentos estudados na cidade de Peabiru, esse é o que apresenta mais problemas tanto na infraestrutura quanto nos aspectos legais de uso e ocupação do solo urbano.

Em relação ao nível de escolaridade, 34% dos entrevistados afirmaram não ser alfabetizados, enquanto 33% possuem o Ensino Fundamental e 33% o Ensino Médio (Gráfico 13).

Gráfico 13: Escolaridade dos Moradores do Residencial Artur Mariot.



Fonte: Pesquisa de Campo – 2014.

Todos os entrevistados afirmaram ser dono de sua residência e possuir renda mensal de 1 a 2 salários mínimos. Esse perfil socioeconômico equivale com o de pessoas que habitam terrenos irregulares nas grandes cidades brasileiras.

Diante desse quadro, todos os entrevistados afirmaram estarem insatisfeitos com a infraestrutura do loteamento, haja vista, que as ligações de energia elétrica clandestina oferecem riscos gravíssimos aos moradores, sendo que a fiação passa pelo chão até chegar à residência.

Outro ponto negativo exposto pelos moradores é o mato e a sujeira nos terrenos baldios, visto que constataram a existência de cobras venenosas e outros animais peçonhentos oferecendo riscos aos moradores.

No entanto, um fato chamou a atenção durante as entrevistas, no qual uma moradora afirmou que toda essa situação (processo judicial, irregularidade da residência e ausência de infraestrutura) acaba prejudicando a qualidade de vida dos moradores, visto que de acordo com a justiça não há previsão de acordo por parte da loteadora com os moradores.

Após a análise realizada nos loteamentos urbanos de Peabiru, destacamos a relevância da pesquisa realizada tendo em vista que esses estudos são restritos às grandes cidades, também ressaltamos a importância da atuação do poder público, enquanto agente fiscalizador, evitando dessa forma, que novos loteamentos irregulares venham a ser implantados para não prejudicar os moradores desta cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa apresentou resultados do diagnóstico e análises dos loteamentos da cidade de Peabiru implantados entre os anos de 2009 e 2013, utilizando-se de questionários e observações empíricas nas áreas de estudo. Construiu-se o diagnóstico e as análises baseando-se nas dimensões ambiental, econômico, social e estrutural.

Diante dos resultados expostos na pesquisa, constatou-se que a avaliação realizada pelos moradores sobre as infraestruturas nos loteamentos são bastante distintas, haja vista que nos loteamentos Porto Seguro, Pedro Mariot e Leblon I e II os moradores mostraram-se satisfeitos, porém os moradores entrevistados no Residencial Jardim Imperial/Morado do Sol e Arthur Mariot mostraram-se extremamente insatisfeitos, visto que estes não oferecem serviços e muito menos condições favoráveis para o bem estar dos moradores.

No âmbito jurídico, os loteamentos Porto Seguro, Pedro Mariot e Leblon I e II respeitam a maioria das normas estabelecidas para sua instalação e funcionamento, o que nos permite classificar estes loteamentos como regulares. Já os loteamentos Residencial Jardim Imperial/Morado do Sol e Arthur Mariot, não apresentam os quesitos de infraestrutura mínimos para instalação e habitação, como rede elétrica e malha asfáltica. Desta forma, apesar de habitados por poucos moradores são considerados loteamentos irregulares, visto que sua pendência judicial ainda não foi solucionada.

Cabe salientar, que esta pesquisa tem caráter pioneiro sobre essa temática em pequenas cidades, visto que estudos sobre infraestrutura em loteamentos em cidades desse porte são quase inexistentes. Desse modo, a função desse estudo foi contribuir para o diagnóstico e análise de infraestruturas já existentes e que quanto aos problemas detectados acredita-se na possibilidade de solucionar principalmente as pendências judiciais e o mínimo da infraestrutura ideal para uma melhor qualidade de vida dos moradores.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Curitiba: Imprensa Oficial, 2010.
- CARLOS, A.F.A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2009.
- _____. **Dilemas urbanos**. São Paulo: Contexto, 2005.
- CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- CORRÊA, R.L. **O espaço urbano**. São Paulo. Ática, 1989.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE cidades**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 12/08/2015.
- LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- MASCARÓ, J.L. **Desenho urbano e custos da urbanização**. Porto Alegre: Luzzatto, 1989.
- MEIRELLES, H.L. **Urbanismo e proteção ambiental**. RDP no 39/40, ERT, São Paulo: 1976.

MENEGUETTI, K.S. **De cidade jardim a cidade sustentável:** potencialidades para uma estrutura ecológica urbana em Maringá - PR. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP, São Paulo, 2007.

MOYSÉS, A. (org.). **Cidade, segregação urbana e planejamento.** Goiânia: UCG, 2005.

PEABIRU. Prefeitura Municipal de Peabiru. Lei nº 505/2005. **Plano diretor de uso e ocupação do solo do Município de Peabiru.** Peabiru-PR, agosto de 2005.

SANDER, C.F. **Avaliação do desenvolvimento urbano em loteamentos de Marechal Cândido Rondon - PR.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – UEM, Maringá, 2007.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Edusp, 2009.

ZMITROWICZ, W; ANGELIS NETO, G. **Infra-estrutura urbana.** Texto técnico Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil. Disponível em: <<http://pcc2561.pcc.usp.br/ttinfraestrutura17.pdf>>. Acesso em: 12/11/2014.