

DIAGNÓSTICO
PLHIS
C A S C A V E L

PLANO LOCAL DE
HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL

1. DIAGNÓSTICO MUNICIPAL

1.1. CARACTERÍSTICAS

1.1.1 DADOS GERAIS

O Município de Cascavel está situado no terceiro planalto do estado, na região oeste paranaense. A cidade foi desmembrada de Foz do Iguaçu e instalada em 14 de dezembro de 1952.

O Município de Cascavel possui uma área total de 2.091,401 km² (ITCG, 2018 *apud* IPARDES), altitude média de 770 metros, latitude 24° 57' 14"S e longitude 53° 27' 35"W (IBGE, 2016 *apud* IPARDES, 2022). O município é composto por 07 distritos administrativos (Sede Alvorada, Espigão Azul, São João do Oeste, São Salvador, Rio do Salto, Juvinópolis e Diamante) além do distrito Sede Administrativa de Cascavel.

Cascavel representa um núcleo regional de atratividade por sua importante posição geográfica e é um dos principais municípios do Estado do Paraná. Segundo o Censo de 2000, sua população corresponde a 270.049 habitantes na área urbana e 16.156 habitantes na área rural, totalizando 286.205 habitantes, resultando em um grau de urbanização de 94,36%. Nas estimativas do IBGE, a população total do município para o ano de 2021 atinge a marca de 336.073 habitantes. A densidade demográfica referente ao ano de 2021 é de 161,08 hab/km² (IPARDES, 2022).

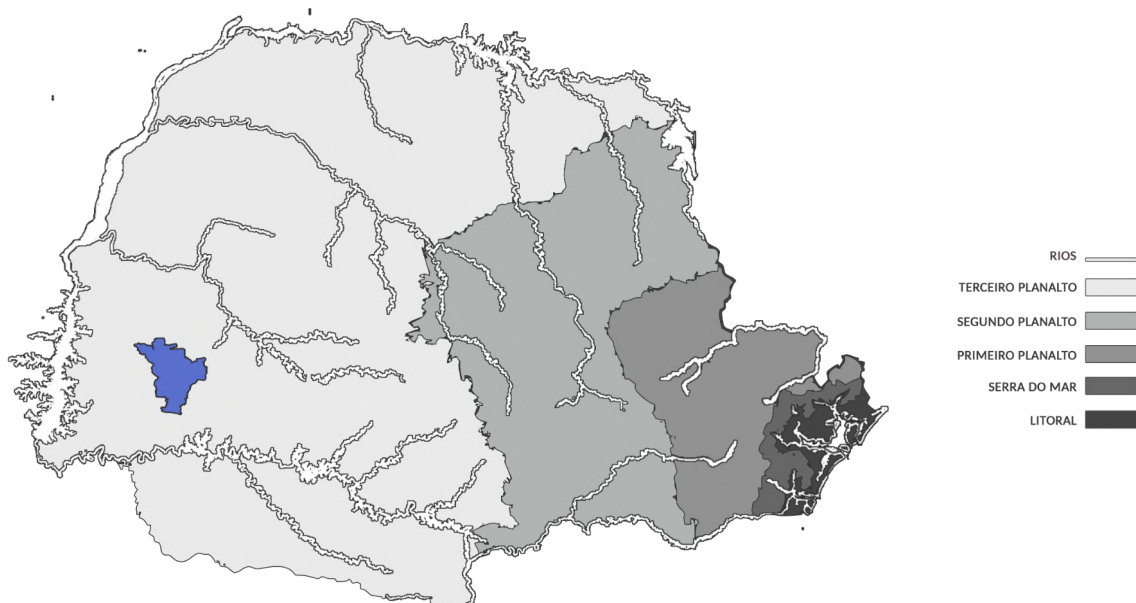
1.1.2 DADOS GEOFÍSICOS

O clima é temperado mesotérmico e úmido, com temperatura média anual em torno de 21°C. A região está sujeita a geadas, embora não muito frequentes. A umidade relativa do ar gira em torno de 75% e os ventos sopram na direção nordeste/sudoeste e leste/oeste com velocidade média entre 33 km/h e 46 km/h.

O Município de Cascavel localiza-se no terceiro planalto que é a unidade geomorfológica predominante no Paraná com origem em derrames vulcânicos de basalto. Toda a região do substrato basáltico permitiu um solo de qualidade e a presença de minérios de cobre, ametista e ágata. Também há a exploração de argila e pedra britada em consideráveis proporções (MINEROPAR, 2006).

A Figura 1 representa o mapa das Unidades Geomorfológicas do Paraná.

Figura 1: Unidades Geomorfológicas do Paraná



Fonte: Elaborado pela equipe IPC, MINEROPAR; UFPR, 2006.

Localizado entre duas unidades geomorfológicas, o Município de Cascavel apresenta diferentes configurações geomorfológicas entre o sul e o norte. A norte, o denominado planalto de Cascavel é considerado adequado para expansão urbana por possuir terrenos com pouca declividade e rochas e lençóis freáticos mais profundos

(MINEROPAR; UFPR, 2006). Dados do Setor de Geoprocessamento do IPC revelam que a variação de altitude no município é de 320 a 880m.

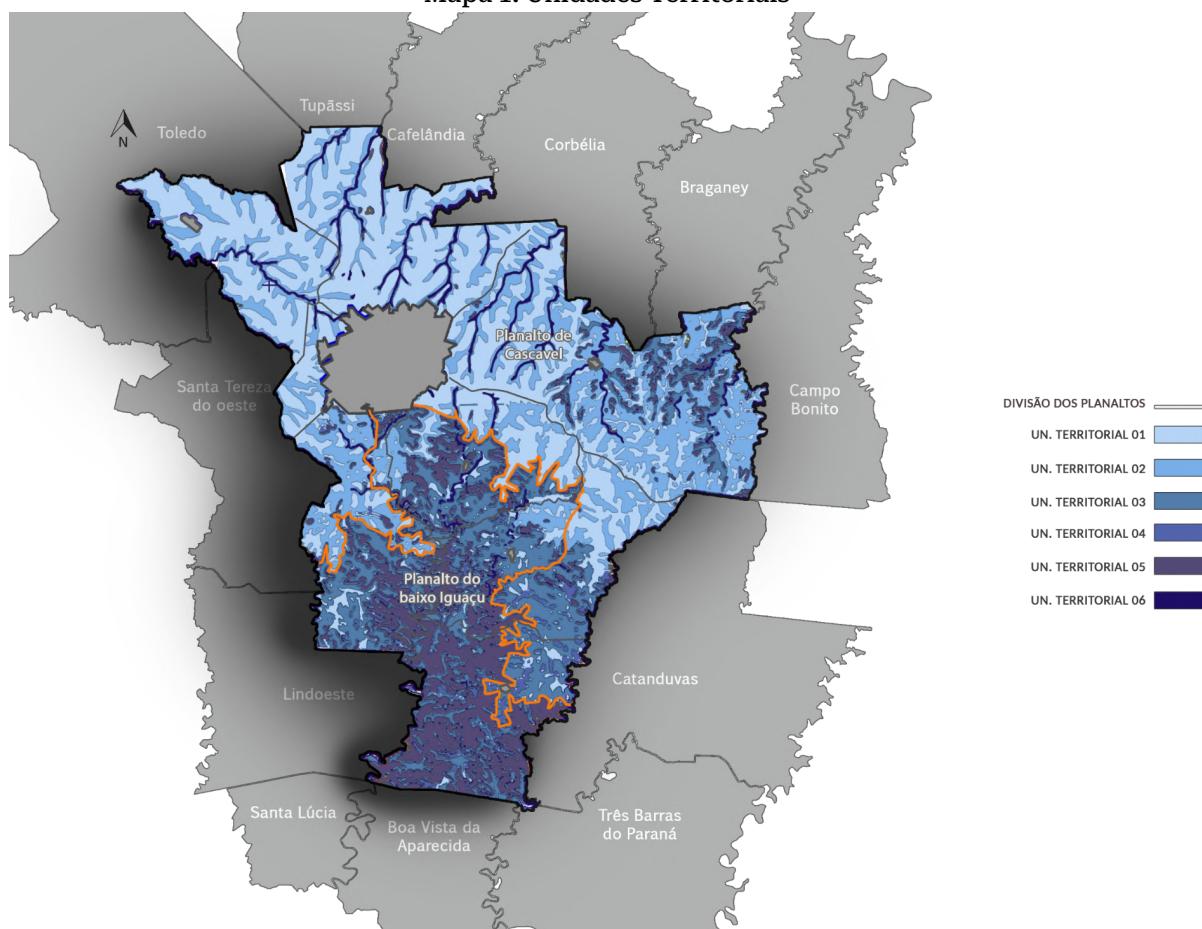
A dificuldade da utilização do solo para ocupação se localiza nas regiões de terreno ondulado com inclinações acima de 20%, pois apresentam camadas muito finas de solo e afloramento de rochas (MINEROPAR; UFPR, 2006).

A sul, o denominado planalto do baixo Iguaçu, é considerado em sua maioria, não adequado à expansão urbana, pois apresenta desde uma declividade alta até solos muito rasos com pouca drenagem e afloramento de rochas. As regiões onde a expansão urbana é aceitável, comumente estão esparsas entre as regiões inadequadas, o que dificulta a implantação da malha viária de maneira contínua. Apresenta uma variação de altitude de 220 metros a 800 metros. As formas predominantes são topos alongados e em cristas, vertentes retilíneas e vales em “V” encaixado (MINEROPAR; UFPR, 2006).

1.1.2.1. Unidades Territoriais do Município de Cascavel

O Mapa 1 a seguir demonstra as unidades territoriais do Município de Cascavel.

Mapa 1: Unidades Territoriais



Fonte: Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC, 2023.

Unidade Territorial 01 – De 0 a 20% de inclinação são áreas consideradas adequadas à ocupação urbana e não apresentam qualquer restrição de implantação de infraestrutura. Representam a divisão mais presente no território de Cascavel, aparecendo com frequência ao norte do município. Acima de 20% os solos apresentam menor espessura e susceptibilidade a erosão, portanto dificultam a implantação de obras enterradas. Acima de 30% a ocupação urbana é considerada imprópria, devido a fragilidade geológica.

Unidade Territorial 02 – Nesta unidade territorial encontram-se características ambientalmente delicadas, a maioria das nascentes estão nestas unidades territoriais, apresentam uma alta vulnerabilidade à contaminação do lençol freático, porque este é muito raso e seu solo é poroso, portanto não é recomendada a ocupação urbana. A área é caracterizada pela presença de raros matacões de rocha, possuindo

baixa permeabilidade.

Unidade Territorial 03 - Esta unidade também possui características ambientalmente delicadas, já que a maioria das nascentes encontra-se nela. Apresenta alta vulnerabilidade à contaminação do lençol freático visto que é muito raso e seu solo é poroso, sendo portanto não recomendada para ocupação urbana. Esta área é caracterizada pela presença de grande quantidade de matacões de rocha, possuindo média permeabilidade.

Unidade Territorial 04 - Apresenta solo residual jovem que raramente ultrapassam 80 cm de espessura, são porosos e deficientes para drenagem interna já que estão em contato brusco com o substrato. São áreas indicadas para proteção da vegetação e não devem ser usadas para a ocupação urbana.

Unidade Territorial 05 - Apresenta solos com grande presença de afloramento de rochas, são indicados apenas para preservação permanente e a extração mineral.

Unidade Territorial 06 - Apresenta solo argiloso com presença de camada superficial orgânica, com argila hidromórfica. São áreas indicadas para proteção permanente e não devem ser usadas para a ocupação urbana.

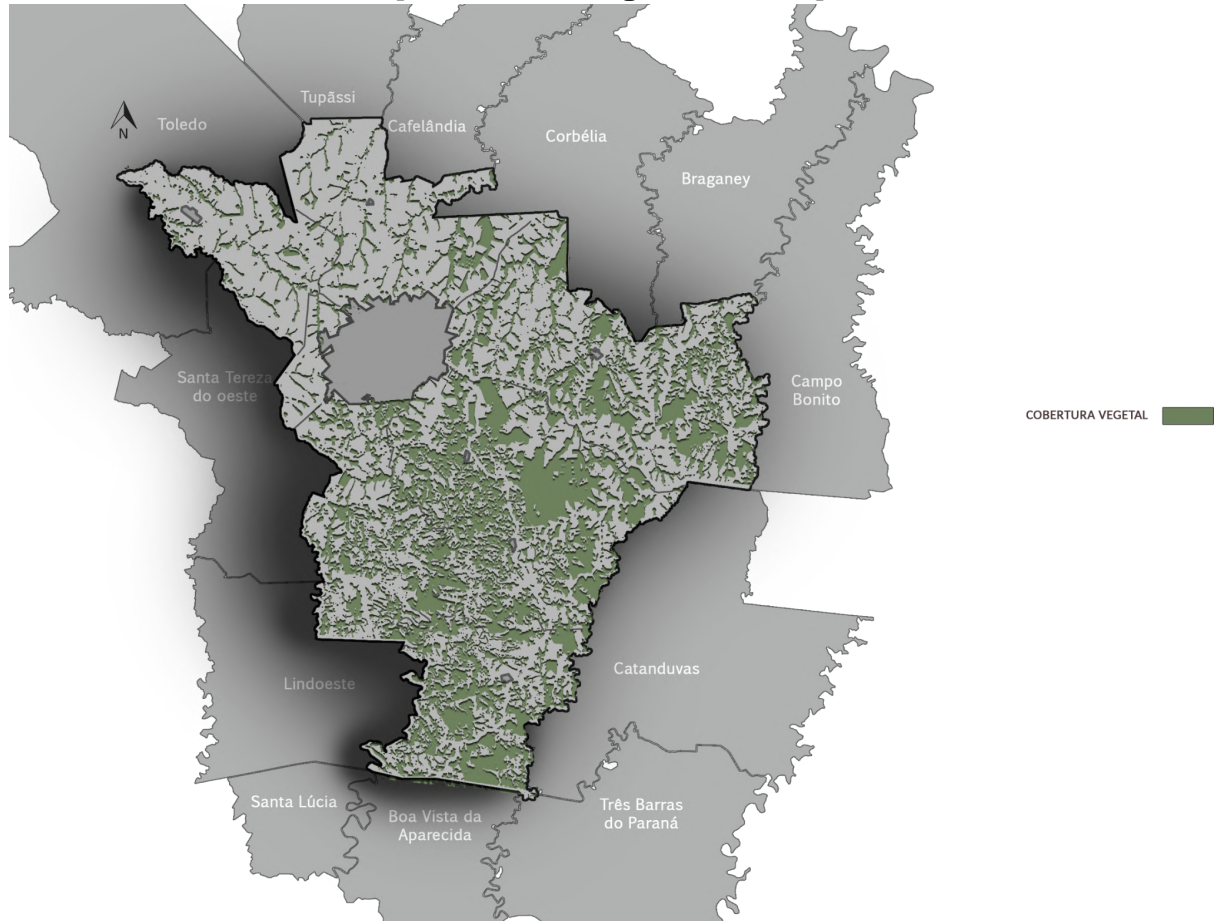
1.1.2.2. Cobertura Florestal do Município de Cascavel

A cobertura florestal e a vegetação encontram-se modificadas em razão das atividades intensas da agricultura e da agropecuária. Através de levantamento realizado pelo Setor de Geoprocessamento do Instituto de Planejamento de Cascavel, verifica-se a presença de 498,63 km² de área de mata no município, o que resulta em 23,5% de cobertura vegetal total. Para esta metodologia, utilizou-se imagens de satélite como base para o levantamento.

Uma pequena parte de sua cobertura vegetal é destinada à produção florestal para fins comerciais, cerca de 54,21 km² ou aproximadamente 2,6% do território do Município de Cascavel (IBGE, 2006 *apud* IPARDES, 2016).

No Mapa 2 está representada toda a área de cobertura vegetal do Município de Cascavel.

Mapa 2: Cobertura vegetal no município



Fonte: Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC, 2023.

O Mapa 3 apresenta a cobertura vegetal, com dados referentes a 2016, dentro do Perímetro Urbano atual de Cascavel.

Mapa 3: Cobertura vegetal no Perímetro Urbano



Fonte: Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC, 2023.

1.1.2.3. Hidrografia do Município de Cascavel

O Município de Cascavel está situado em uma divisa de três macrobacias: do Piquiri, do Iguaçu e do Paraná, que possuem respectivamente as seguintes áreas dentro do município: 280,09 km², 1061,81 km², 785,30 km². Suas bacias de abastecimento estão localizadas ao sul do Perímetro Urbano.

A bacia do Rio Cascavel está situada dentro do perímetro urbano em área já consolidada. Os recursos hídricos podem sofrer pressões antrópicas devido a ocupação dessas áreas, como contaminação dos ambientes aquáticos, desmatamentos, contaminação de lençol freático e introdução de espécies exóticas. Quanto pior a qualidade habitacional, pior tende a ser a pressão sobre esses ambientes naturais, pela falta de

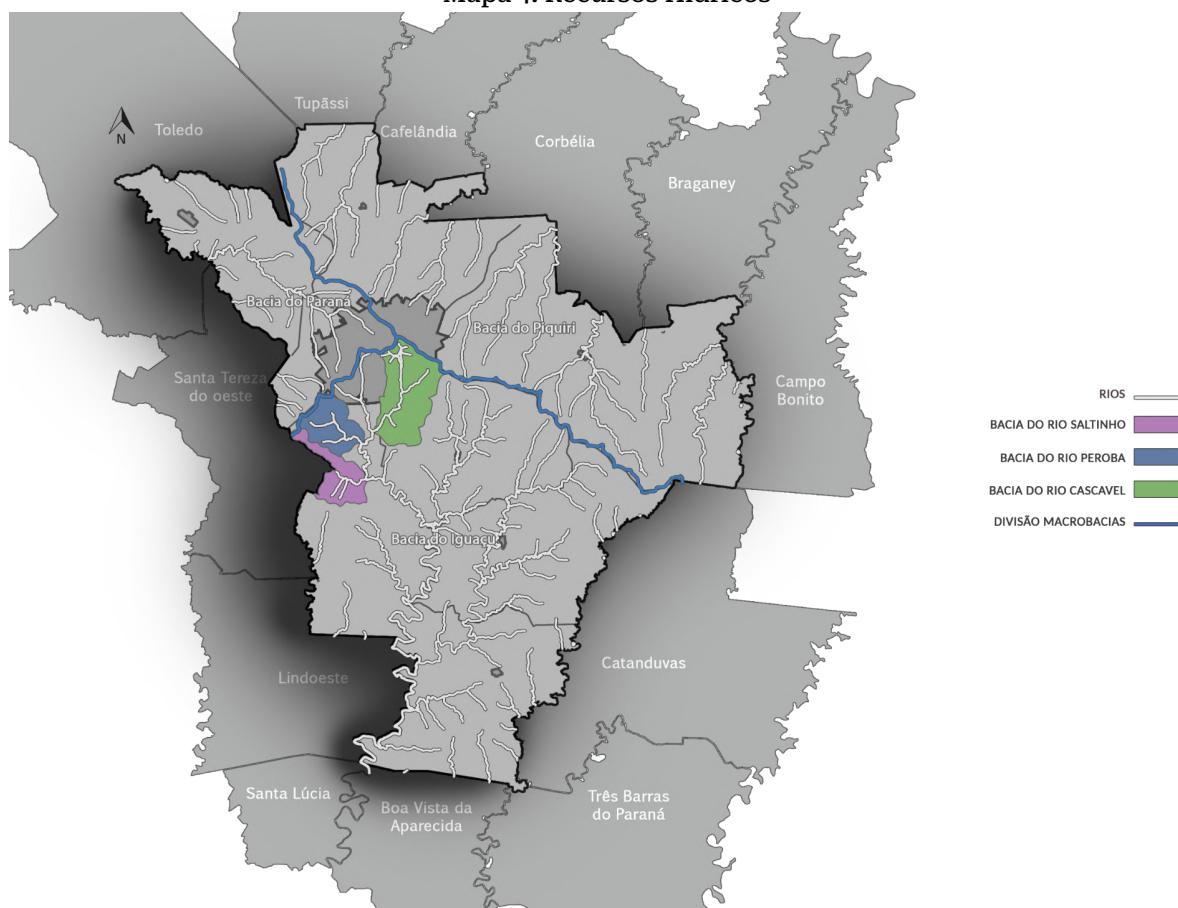
infraestrutura adequada. Por estes motivos a legislação municipal já considera esta região como protegida e contempla com um zoneamento mais restritivo.

No Plano Diretor de Cascavel também há a presença de diretrizes que visam o controle da ocupação e do uso em outras bacia de mananciais de abastecimento, visam além disso, o desassoreamento e conservação do lago Municipal e execução de medidas de proteção contra contaminações possíveis nos recursos hídricos ao longo da BR 277.

Além das bacias atualmente utilizadas como mananciais, há previsão de utilização das bacias do Rio São José e Rio do Salto, portanto o Plano Diretor preconiza o controle da ocupação para essas regiões, e também para o Rio Quati que deságua próximo à estação de captação.

O Mapa 4 demonstra os recursos hídricos do município, apresentando a divisão das microbacias, os limites do perímetro urbano do Distrito Sede e também os rios.

Mapa 4: Recursos Hídricos



Fonte: Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC, 2023.

1.1.3 DADOS SOCIOECONÔMICOS

Cascavel conta com uma população total estimada para o ano de 2021 de 336.073 habitantes (IBGE, 2023). O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) com base nos dados do PNUD/IPEA/FJP para o ano de 2010 é de 0,782 e o Índice de Gini da Renda Familiar Per Capita também para o ano de 2010, de acordo com o IBGE é de 0,5206 (IPARDES). Já a taxa de natalidade de Cascavel para o ano de 2021 é de 14,60 mil habitantes (IPARDES, 2022).

O Produto Interno Bruto – PIB representa a soma de todos os bens e serviços finais produzidos no município em um determinado período. Conforme dados do IPARDES, no ano de 2020, o valor estimado do PIB *per capita* foi de R\$42.593,14.

Desde o ano de 2016 a 2020 o PIB per capita de Cascavel cresceu aproximadamente 124,52%, enquanto o PIB a preços correntes cresceu

130,86%. A tabela a seguir demonstra o Valor Adicionado Bruto (VAB) de Cascavel de acordo com os setores.

Tabela 1: Valor Adicionado Bruto de Cascavel segundo setores
Valor Adicionado Bruto a Preços Básicos Segundo os
Ramos de Atividades
Cascavel PR – 2020

Ramos de Atividades	Valor (R\$ 1.000,00)
Administração Pública	1.555.690,59
Agropecuária	1.190.781,34
Indústria	2.584.558,52
Serviços	7.105.559,01
TOTAL	12.436.589,46

Fonte: IBGE, IPARDES (2023).

A análise dos dados demonstra a grande influência que o Setor de Serviços têm sobre o PIB local. Esses são responsáveis por aproximadamente 57,13% de todo o Valor Adicionado Bruto (VAB). No ranking estadual das cidades com maiores VAB no ramo de serviços, Cascavel ocupa a 7ª colocação, segundo o IPARDES. Já com relação ao VAB da Indústria, a cidade ocupa apenas a 9ª colocação, conforme dados do IBGE Cidades.

A Agropecuária é sem dúvida o ramo em que a cidade mais se destaca. Cascavel ocupa a 1ª colocação no estado no ranking do maior VAB, de acordo com o IBGE. Esse dado ganha ainda mais relevância se considerada a força deste ramo na economia do estado. A posição de número 31 no ranking nacional reforça a importância da cidade nesta área da economia, colocando-a entre outros importantes centros do agronegócio.

A seguir a Tabela 2 mostra o número de estabelecimentos e empregos de acordo com as atividades econômicas de Cascavel para o ano de 2021.

Tabela 2 - Número de estabelecimentos e empregos

Número de estabelecimentos e empregos de acordo com as atividades econômicas - 2021		
Atividades Econômicas (Setores e Subsetores do IBGE)	Estabelecimentos	Empregos
INDÚSTRIA	1.229	24.733
CONSTRUÇÃO CIVIL	991	7.254
COMÉRCIO	4.115	29.718
SERVIÇOS	4.244	40.345
AGROPECUÁRIA (agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e pesca)	526	2.699
TOTAL	11.105	104.749

Fonte: Adaptado, IPC 2023, BDE/RAIS *apud* IPARDES, 2023.

A tabela acima vem a confirmar que o setor que mais emprega em Cascavel é o setor de serviços (38,5%), seguido pelos setores de comércio (28,4%), indústria (23,6%), construção civil (6,9%) e agropecuária (2,6%).

Conforme a Agência do Trabalhador de Cascavel, o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), funciona como um registro permanente de admissões e dispensa de empregados, sob o regime de Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), formando um banco de dados de trabalhadores que estão à procura de oportunidade de emprego e empregadores que precisam contratar novos colaboradores. Em Cascavel, a média é de cerca de 56.500 pessoas interessadas em novas vagas de emprego por ano, segundo dados do relatório de atendimentos e contratados, informados pela Agência do Trabalhador de Cascavel, em abril de 2023.

Em relação à oferta de emprego, segundo a Agência, aproximadamente 4.562 pessoas por ano são contratadas em regime celetista, enquanto 38,2% da População Estimada integra a População Ocupada (IBGE, 2020).

Outra informação pertinente, é que devido a sua localização estratégica, o município possui vocação para para os setores atacadista, saúde e ensino superior, sendo considerada Polo Universitário. Uma

outra forma de promoção do desenvolvimento econômico do município para a geração de emprego e renda é por meio de investimentos voltados ao turismo. Cascavel se destaca com a realização de eventos de nível regional, nacional e internacional, principalmente na área do agronegócio e da agropecuária com o Show Rural Coopavel e a Expovel. Na área automobilística, destaca-se com atrações de nível nacional e estadual. Possui potencial para outras áreas, como eventos na área da saúde, educação, entre outras. Conta também com turismo rural/ecoturismo com recantos e pousadas, sendo que o ecoturismo e o cicloturismo estão em expansão na cidade, conquistando mais adeptos a buscar o contato com a natureza.

1.2. INFRAESTRUTURA

1.2.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

De acordo com a Sanepar, o abastecimento de água da cidade de Cascavel é realizado por meio de três captações superficiais (Rio Cascavel, Rio Saltinho e Rio Peroba) e 16 poços tubulares profundos. Nos distritos de Juvinópolis, Rio do Salto e São João do Oeste, a captação é realizada por um poço tubular profundo em cada distrito. A captação de água realizada nos poços é proveniente do Aquífero Serra Geral, do qual fazem parte as três microbacias do município. Os poços são revestidos e protegidos para evitar a contaminação. A cidade de Cascavel possui duas estações de tratamento de água (ETA):

- ETA 01 – com capacidade de 450 l/s
- ETA 03 – com capacidade de 250 l/s

Com relação a situação das carências de abastecimento de água no distrito sede, segundo a Sanepar, 99,99% da população é atendida com abastecimento de água, frente a média de 95,72% do estado e 84,2% do país.

1.2.2 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A concessionária responsável pela coleta e tratamento de esgoto é a Sanepar. Dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS) referente ao ano de 2021 revelam que o volume de esgoto coletado e tratado é de 16.941,64 m³/ano.

De acordo com dados da Sanepar, referente ao ano de 2021, Cascavel conta com quatro estações de tratamento de esgoto (ETE), sendo elas:

- ETE Norte (Rio das Antas): Vazão de 200 litros por segundo;
- ETE Oeste (Rio Bezerra): Vazão de 70 litros por segundo;
- ETE Leste (Rio Melissa): Vazão de 200 litros por segundo;
- ETE Sul (Rio Quati): Vazão de 200 litros por segundo.

O tratamento de esgoto no município atende aproximadamente 99,99% da população. A SANEPAR, está viabilizando expansão dos serviços de esgotamento na Região Norte, ampliando a rede nas proximidades do Bairro Interlagos, também está desenvolvendo projetos de rede no Loteamento Lago Azul, que foi incluído no Perímetro Urbano da cidade em 2019.

Os Distritos Administrativos operados pela Sanepar não possuem sistema coletivo de tratamento de esgoto.

1.2.3 RESÍDUOS SÓLIDOS

Conforme dados obtidos junto ao Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento - SNIS, o Município de Cascavel tem 98% da população total atendida com coleta de Resíduos Domiciliares. Constata-se também uma diferença da taxa de cobertura da população urbana, de 100%, frente à população rural, de 64,63%.

Referente à coleta seletiva, existe o *Programa Reciclar é Preciso*, o qual conta com uma estrutura de coleta com sete caminhões e 23 coletores, que atendem 33 setores na área urbana, dos quais nove recebem a coleta duas vezes na semana e os outros 24 setores uma vez

na semana. O material coletado é encaminhado para as cooperativas de catadores, credenciadas por meio dos ecopontos. Além da coleta de materiais recicláveis, a prefeitura através da Secretaria de Meio Ambiente disponibiliza à população a coleta de resíduos volumosos (sofás, eletrodomésticos de grande volume, móveis em geral) através de agendamento prévio.

O município dispõe de Aterro Sanitário localizado em área rural, distante 20 km do centro da cidade, no Distrito do Espigão Azul. Ele foi construído com todos os dispositivos de drenagem de gás, de chorume e água pluvial. O aterro conta com usina de produção de energia gerada através do biogás, produzido pela decomposição dos resíduos.

1.2.4 ARBORIZAÇÃO

O município, desde o ano de 2015, conta com o Plano de Arborização Urbana de Cascavel, que é considerado um instrumento que orienta as decisões sobre aspectos relacionados à arborização, aplicado às condições e características do município. O plano considera as árvores existentes nas ruas, praças, parques, canteiros centrais das avenidas e pátios de imóveis públicos do perímetro urbano do município e da sede dos distritos. Com o plano, a Secretaria de Meio Ambiente desenvolve o trabalho de avaliar a situação das árvores que acompanham o sistema viário, planejando a arborização das áreas urbanas do município.

São objetivos do plano: Definir as diretrizes de planejamento, implantação e manejo da Arborização Urbana no Município; Planejar a arborização de ruas do Município de Cascavel, utilizando espécies adequadas ao ambiente urbano e ao espaço físico disponível; Realizar o plantio de mudas em locais onde a arborização é inexistente, obedecendo a critérios técnicos e paisagísticos; Implantar e manter a arborização urbana visando à melhoria da qualidade de vida e o equilíbrio ambiental; Realizar estudo e atualização da legislação sobre arborização urbana; Elaborar projeto de lei visando à aprovação do

plano de arborização urbana pelo legislativo municipal; Integrar e envolver a população, e por meio da educação ambiental no município, despertar a consciência da necessidade e conservação da vegetação urbana; Promover ampla divulgação pública e mobilização social para divulgação do Plano e participação da comunidade na tomada de decisões; Formar corredores ecológicos com o objetivo de unir as áreas verdes e fundos de vales do perímetro urbano, através da arborização das ruas que interligam essas áreas; Identificar e eliminar os problemas referentes à arborização, promovendo a substituição gradativa das árvores problemáticas por espécies adequadas ao local.

Na época da elaboração do plano, foram contabilizadas 76.557 árvores, contudo, a Secretaria de Meio Ambiente, mesmo mantendo os serviços de corte, poda e plantio, não possuem os dados de arborização urbana atualizados.

1.2.5 ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O município conta com aproximadamente 40 mil pontos de iluminação pública. Em junho de 2023, o sistema de iluminação pública do município estava constituído de 63,72% das luminárias com sistema LED, onde o sistema em questão apresenta uma economia de 63% no consumo de energia e um incremento de 73% da luminosidade. A seguir o Mapa 5, conforme metodologia aplicada, identifica as áreas com carência de iluminação pública, identificadas no levantamento social, com necessidade de Regularização Fundiária.

Mapa 5: Carência de Iluminação Pública na Cidade de Cascavel



Fonte: IPC, 2023.

1.2.6 PAVIMENTAÇÃO

As vias da cidade de Cascavel são pavimentadas com asfalto, pedra irregular e concreto, sendo que ainda existem vias não pavimentadas. Mesmo assim, a cidade é bem atendida quanto a esta infraestrutura, pois grande parte de sua malha viária conta com pavimentação asfáltica. O Mapa a seguir demonstra esses dados mais detalhados.

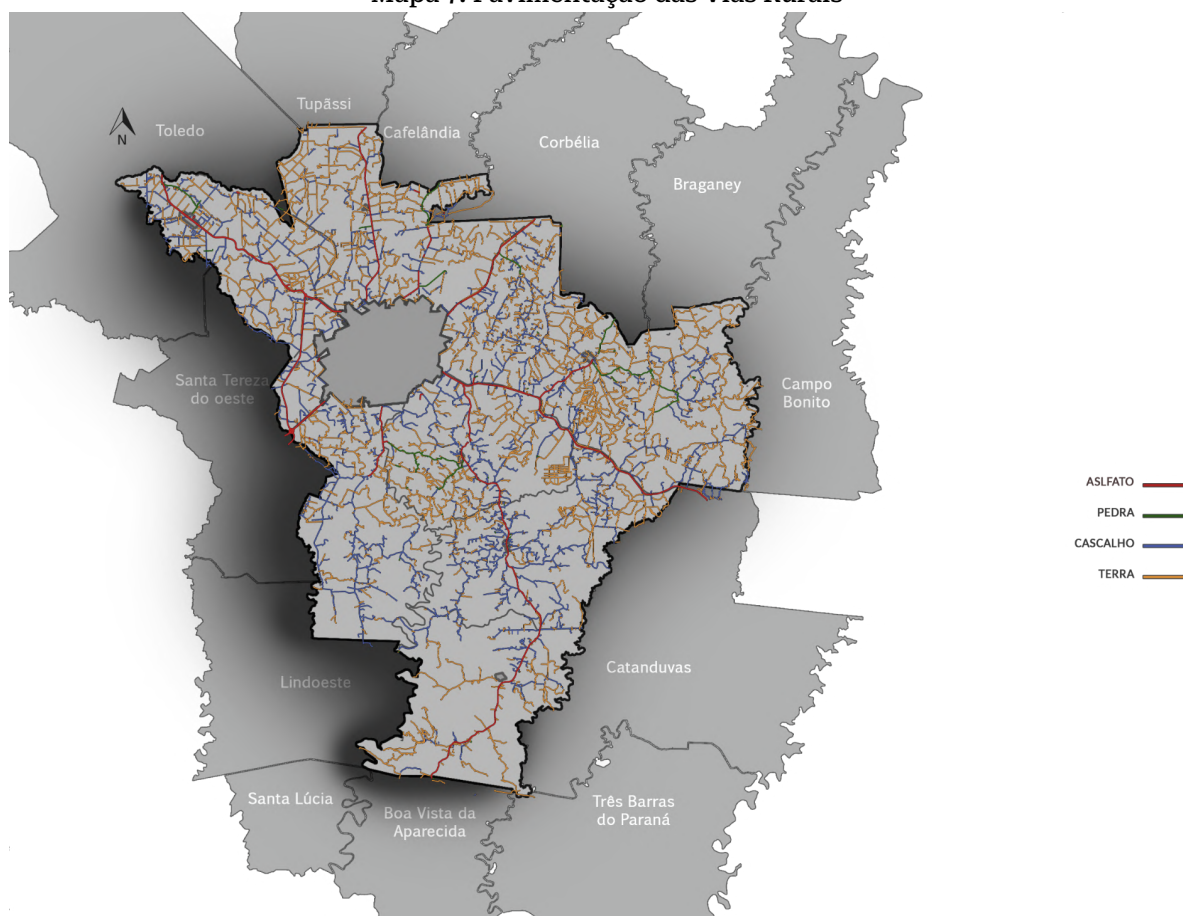
Mapa 6: Pavimentação das Vias



Fonte: IPC, 2023 dados SESOP, 2016.

As vias rurais do município, são pavimentadas com asfalto, pedra, cascalho, sendo que ainda existem vias não pavimentadas (terra). Considerando a grande malha existente na área rural, o município necessita de uma maior infraestrutura, pois grande parte de sua malha viária conta sem pavimentação. O Mapa a seguir demonstra a malha viária mais detalhada.

Mapa 7: Pavimentação das Vias Rurais



Fonte: IPC, 2023.

1.2.7 CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA

1.2.7.1 Metodologia

Para a definição das áreas com Carência de Infraestrutura foram utilizados dados históricos e os mapas das redes de água, de esgoto e de pavimentação, atualizados por levantamento a campo e imagem de satélite.

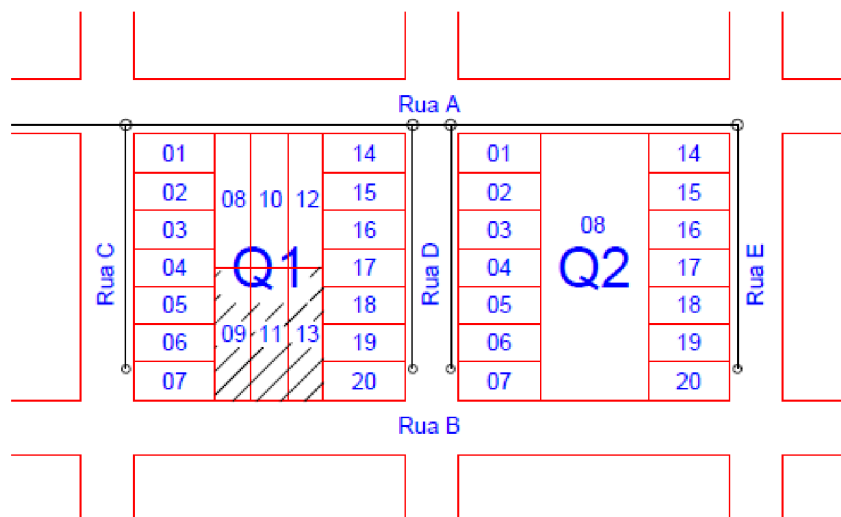
Os mapas de carência de Infraestrutura foram compostos utilizando-se as quadras como unidades mínimas e definidas de maneira binária (Atendida/Carente) para cada categoria. Quadras atendidas parcialmente com infraestrutura foram enquadradas juntamente com as plenamente carentes de infraestrutura.

É prudente observar que na metodologia não é feita correlação com a ocupação dos lotes, portanto mesmo lotes que não são ocupados

apontam carência em infraestrutura.

Para as regiões com aparente universalização dos serviços, quando alguma quadra aparentou atendimento parcial, foi verificada a divisão da quadra em lotes, conforme Figura 2.

Figura 2: Critério para consideração de carência de infraestrutura



Fonte: Elaborado pela equipe, 2016.

Q1 – Lotes 09, 11 e 13 não atendidos por rede de esgoto – Quadra com Carência de Infraestrutura de esgoto.

Q2 – Lote 8 atendido pela rede de esgoto na Rua A. Quadra sem carência de Infraestrutura de esgoto.

Para a rede de água, a lógica permanece. Para pavimentação, foram consideradas carentes as quadras com pelo menos uma face sem pavimentação, enquanto asfalto, pedra irregular e concreto foram consideradas soluções para pavimentação.

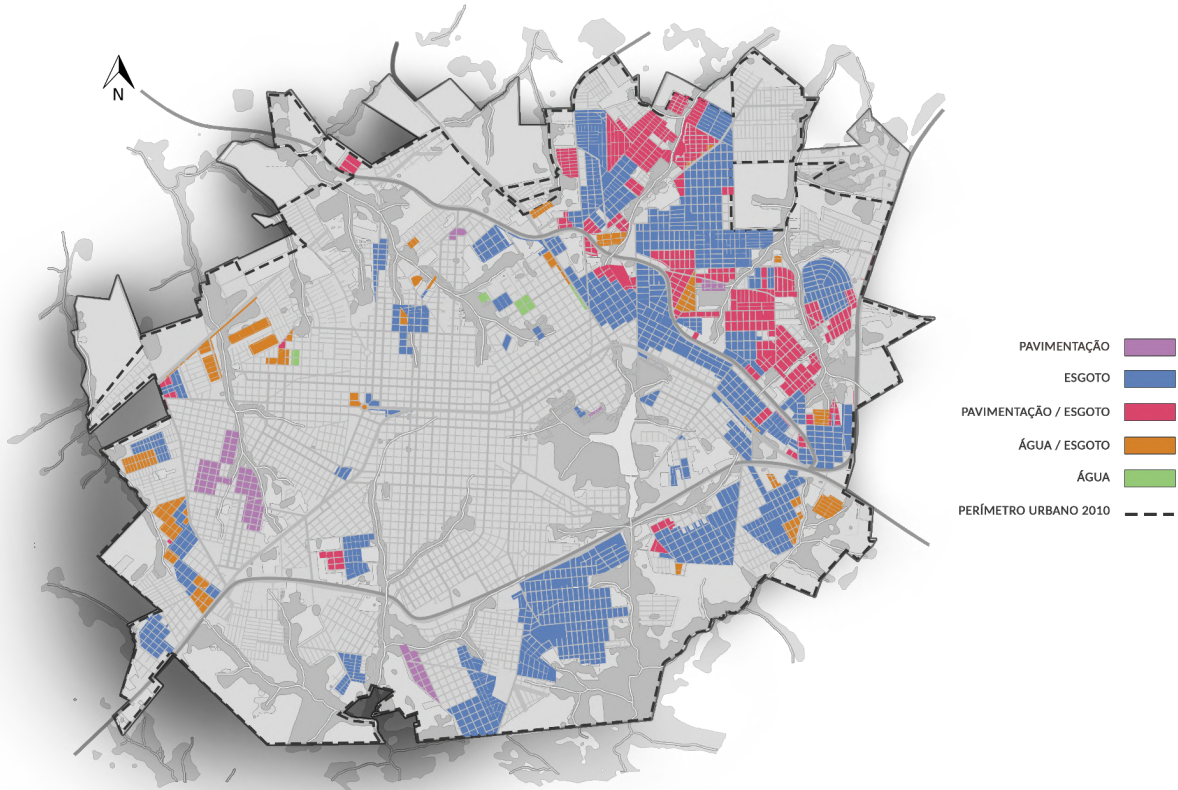
Após a definição das quadras com algum grau de carência de infraestrutura para cada um dos serviços, foram realizadas operações de conjuntos com as referidas regiões de modo a se obter as carências.

1.2.7.2 Identificação das Carências da Infraestrutura

Conforme metodologia aplicada, nos mapas a seguir foram identificadas algumas áreas com carência em infraestrutura, onde

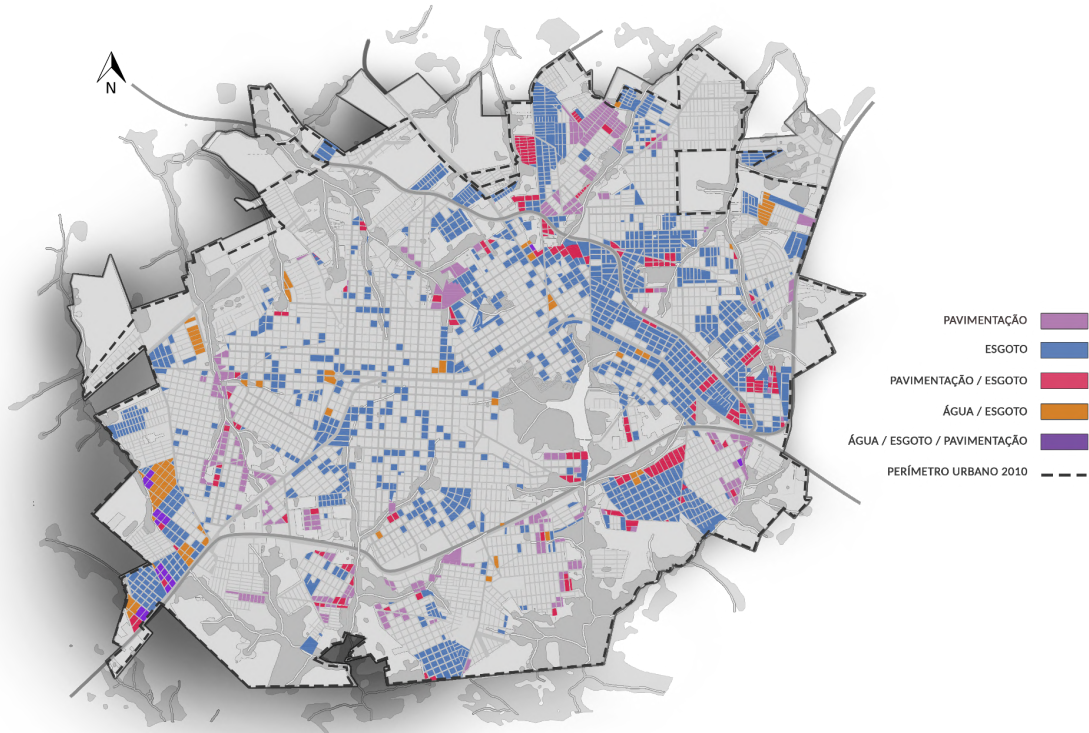
pode-se analisar o histórico da cidade referente aos períodos de 2010, 2016 e 2023.

Mapa 8: Carência de Infraestrutura - 2010



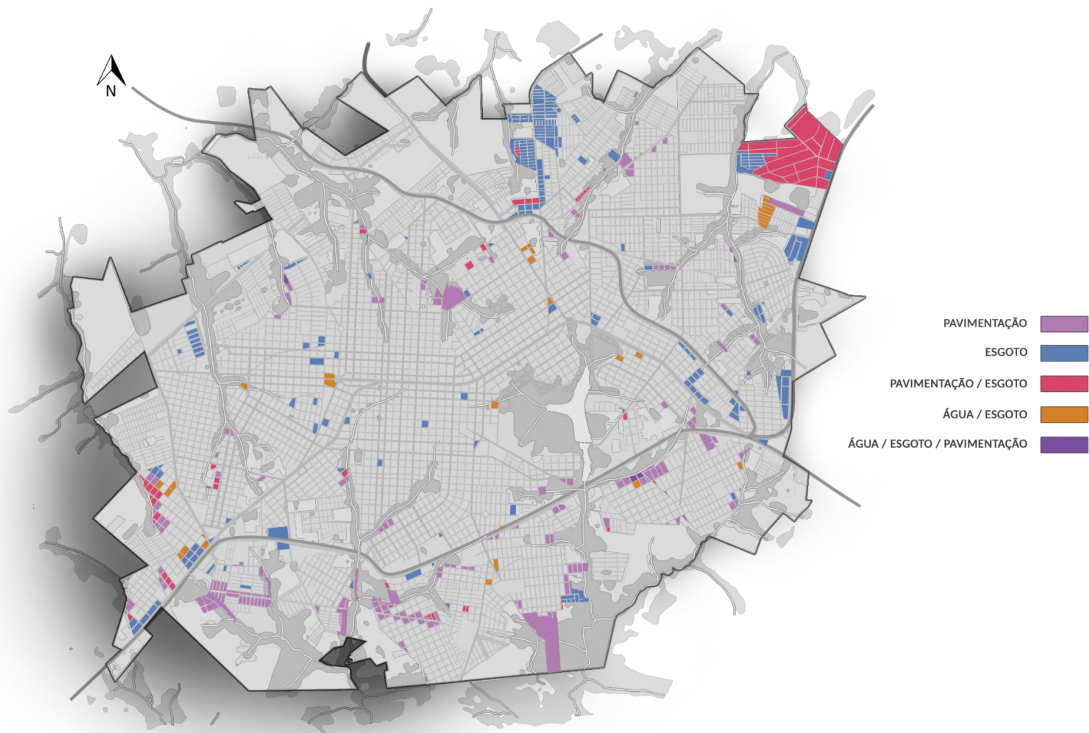
Fonte: IPC, 2023.

Mapa 9: Carência de Infraestrutura - ano 2016



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 10: Carência de Infraestrutura - 2023



Fonte: IPC, 2023.

Na comparação dos Mapas de Carência de Infraestrutura, nota-se que a carência de esgoto foi sanada em vários locais, contudo, permanece uma predominância de carência de esgoto na região norte da cidade. Nota-se também que no mapa Carência de Infraestrutura - ano 2023 com a expansão do perímetro urbano, gerou uma carência de infraestrutura em pavimentação na região nordeste.

1.3. INTERESSE SOCIAL

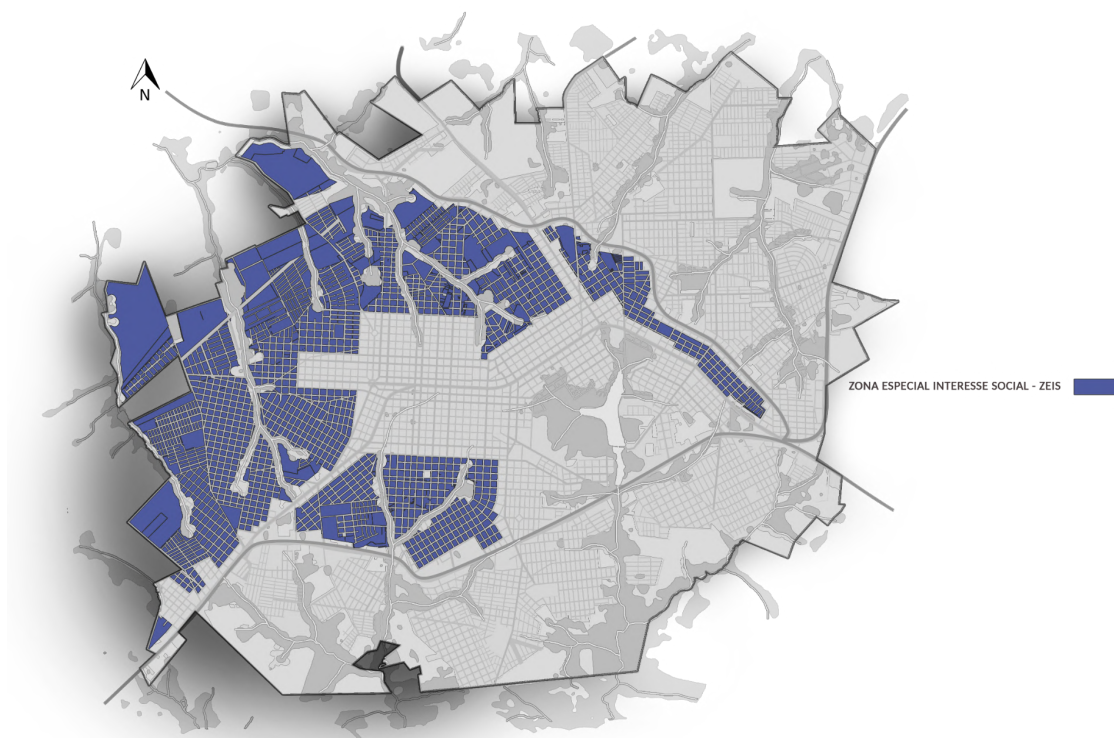
1.3.1 ZEIS

O Plano Diretor definiu que as ZEIS - Zona de Especial Interesse Social, somente poderão ocorrer na macrozona de estruturação e adensamento da cidade de Cascavel e macrozona de estruturação e adensamento das sedes dos distritos administrativos devendo ter infraestrutura mínima exigida para os parcelamentos. O objetivo do Plano Diretor é otimizar a ocupação nas áreas urbanas e estimular o adensamento dos vazios urbanos, aplicando os Instrumentos da Política Urbana.

São de interesse social os projetos de loteamento, parcelamento e habitação vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da administração municipal e ou de entidades autorizadas por lei. Nos programas habitacionais desenvolvidos pelo Município terão prioridade para atendimento às famílias deslocadas da zona de proteção.

Conforme a Lei de Uso do Solo, as zonas de Estruturação e Adensamento 2 e 3, são recomendadas para implantação de habitações de interesse social e receptora de populações oriundas dos processos de reassentamento das ZEIS, salientando ainda que a Região Sul não é recomendada para a recepção desses programas, por ser a bacia de manancial de abastecimento, devendo ser poupada do adensamento habitacional.

Mapa 11: Áreas de recomendação para ZEIS



Fonte: IPC, 2023.

1.3.2 VAZIOS URBANOS

Os vazios urbanos são classificados como áreas vagas não edificadas, dotadas de infraestrutura, situadas na malha urbana da cidade. O Plano Diretor de Cascavel, em seu artigo 31, prevê que o objetivo de otimizar a ocupação nas áreas urbanas deverá ser realizado por meio de algumas diretrizes: estímulo ao adensamento nos vazios urbanos através da aplicação dos Instrumentos da Política Urbana; atualização da Planta Genérica de Valores; definição de critérios de uso e ocupação para controle da expansão do perímetro urbano; promover o aproveitamento dos imóveis urbanos não utilizados ou subutilizados por meio do desenvolvimento do Plano de Ocupação das Áreas pertencentes ao município e Plano de Ocupação das Áreas Institucionais e da realização do controle urbano por meio de novas tecnologias; controlar e ordenar a ocupação e o uso nas áreas marginais

das rodovias e ferrovias; controlar o uso e ocupação urbanos nas áreas de manancial de abastecimento.

O município conta com legislação própria que regulamenta a aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, indutores do desenvolvimento urbano, Lei nº 6698/2017, sendo os objetivos gerais dos instrumentos: fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade; melhorar a qualidade de vida da população e do meio ambiente; promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; recuperar parcela da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos em infraestrutura social e física realizados com a utilização de impostos.

Os instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos em Títulos serão aplicados com o objetivo de induzir a ocupação de áreas que já possuem infraestrutura e equipamentos, aptas para urbanização e povoamento e também para aumentar a oferta de terras e de edificações para atender a demanda existente. Desta forma, de acordo com a Lei dos Instrumentos, os proprietários de imóveis urbanos subutilizados, que se localizarem na Zona de Estruturação e Adensamento 1, deverão promover o seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente, da aplicação dos instrumentos citados anteriormente. A lei traz a definição de imóvel urbano subutilizado, que seria imóvel urbano com edificação em ruína e ou abandonado, e imóvel cuja área total edificada seja inferior à resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo, sendo aplicada somente na região central da cidade.

Desta forma, a seguir, será apresentado o Mapa da Cidade de Cascavel com os Vazios Urbanos, compreendendo os lotes (em azul claro), as glebas não parceladas (em azul escuro) e as áreas de preservação permanente (em vermelho).

Mapa 12: Vazios Urbanos



Fonte: IPC, 2023.

1.3.3 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

A Lei do Plano Diretor, Lei nº 91/2017, define Equipamentos Comunitários como equipamentos públicos que servem de apoio à comunidade para fins de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, administração pública, segurança e assistência social.

Para a construção dos mapas dos equipamentos, foram realizados estudos da abrangência dos mesmos, com raios definidos conforme a categoria do equipamento, desta forma, com estes mapas, é possível verificar quais regiões da cidade que não estão cobertas pelo atendimento de cada equipamento.

Após a elaboração dos mapas dos equipamentos com os raios de abrangência, foram consultadas as Secretarias Municipais de Educação, Saúde e Assistência Social para que as mesmas informassem possíveis locais onde existe demanda reprimida por Equipamento Comunitário, assim como os locais que já possuem previsão de construção de equipamentos.

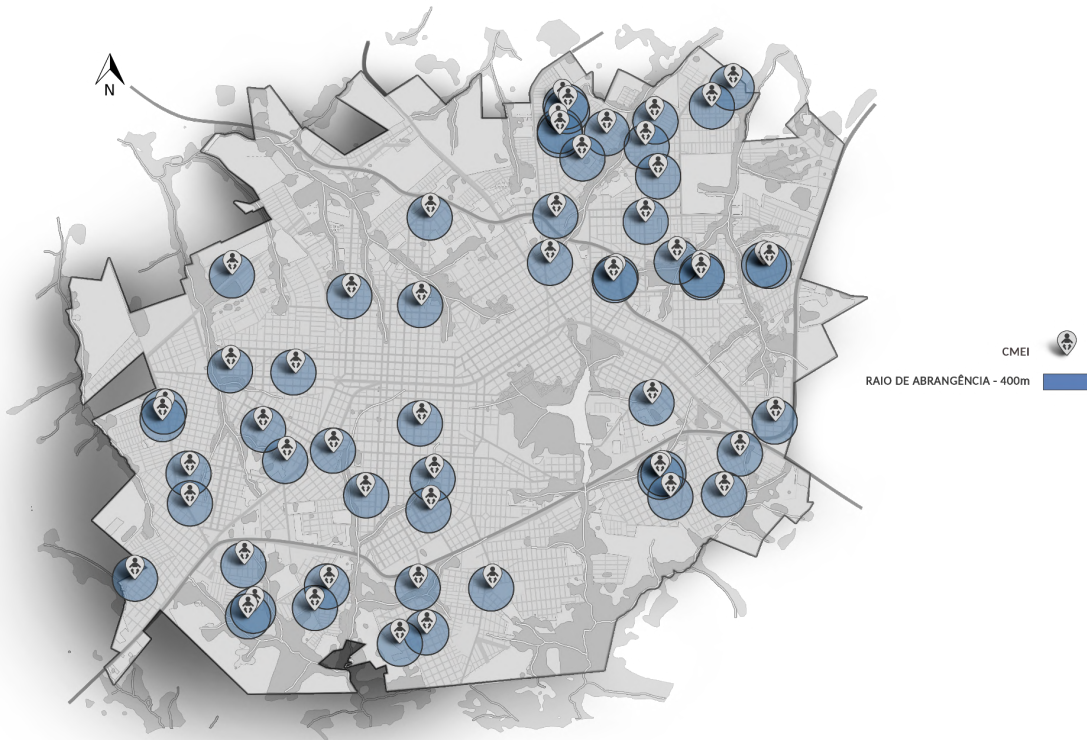
Quanto à Secretaria de Educação, foi informado que já existe uma lista com a relação das áreas reservadas pela secretaria para futura implantação de equipamentos. Foi informado que a Região Norte da cidade e o Bairro Santa Cruz possuem uma demanda maior por equipamentos, contudo, há necessidade de reserva de áreas em novos loteamentos que ainda não encontram-se adensados, como na região do Bairro Tropical e do Vista Linda. A Região Sul também necessita de equipamentos, existindo já reserva de área.

Quanto à Secretaria de Saúde, a mesma também possui uma lista com as áreas reservadas para futuras implantações de unidades de saúde. Foram informados os bairros com necessidade de reserva de área para implantação de futuros equipamentos: Bairro Country, Vista Linda, Tropical e Floresta. No Bairro Universitário foi entregue uma nova unidade de saúde e no Bairro Santa Felicidade há previsão de início das obras de outra unidade.

Quanto à Secretaria de Assistência Social foram informadas a construção de um anexo ao Centro do Idoso no Parque Tarquínio, a ampliação do CRAS Riviera e construção de um Centro de Convivência Intergeracional anexo ao Parque Linear do Santa Felicidade.

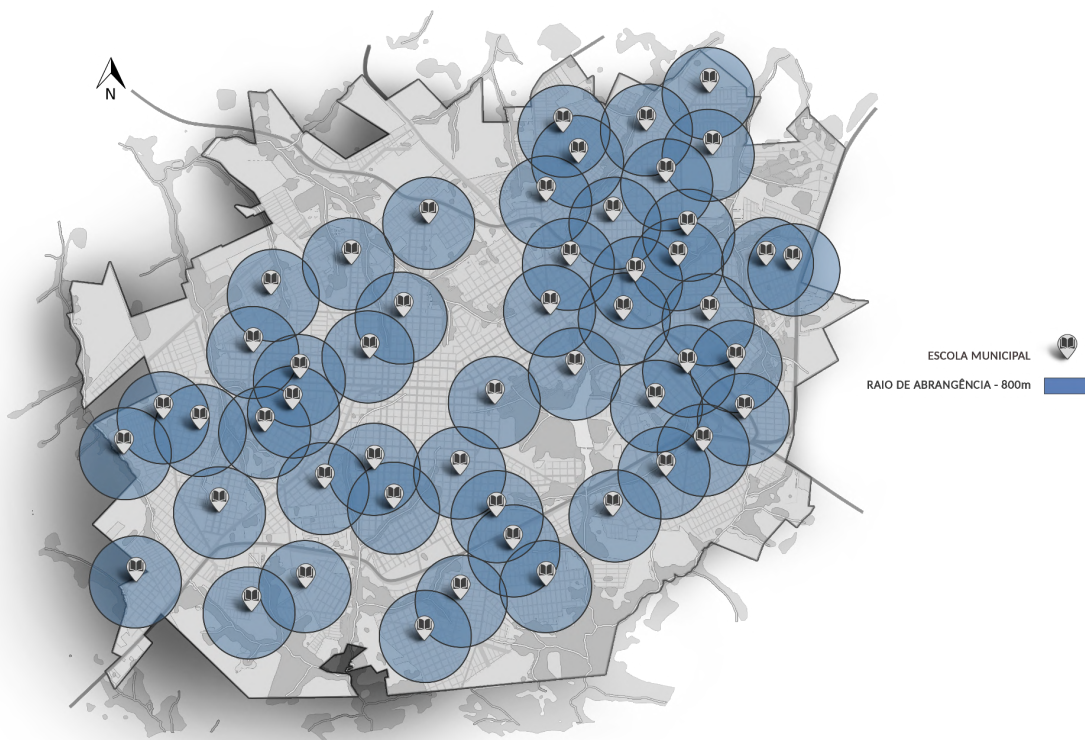
A seguir estão demonstrados os mapas de equipamentos comunitários classificados por tipos de serviços ofertados.

Mapa 13: Raio de abrangência dos Centros Municipais de Educação Infantil



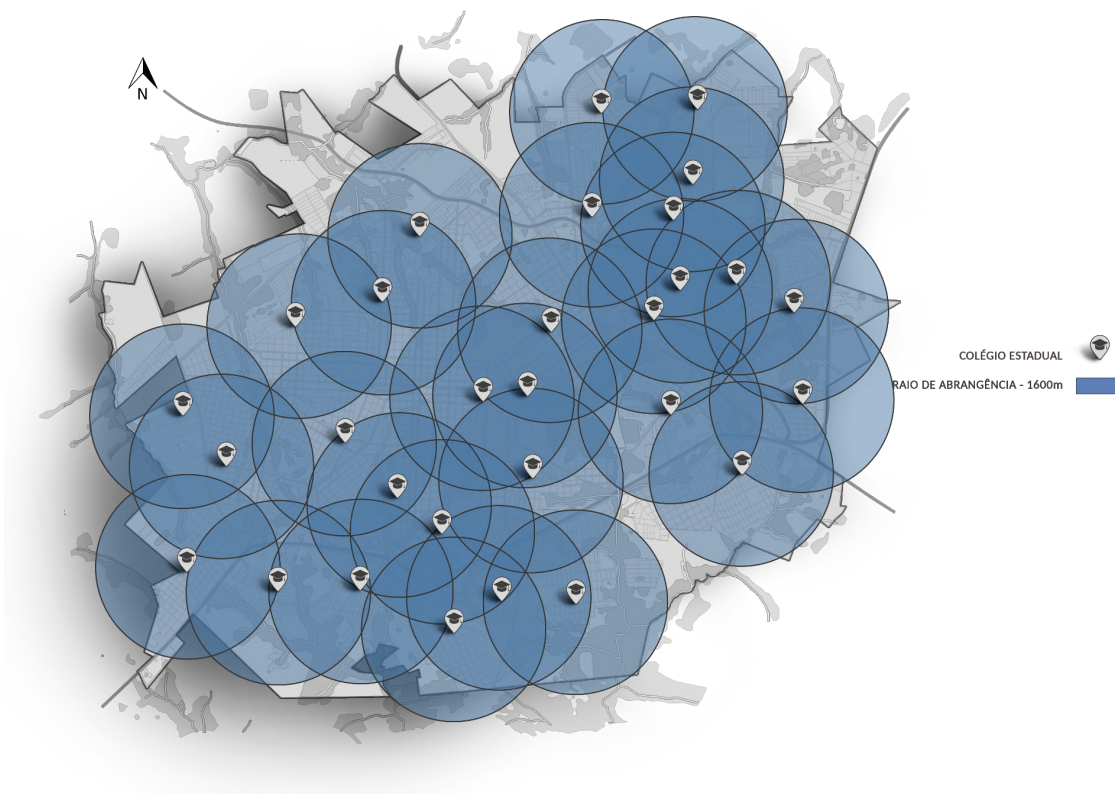
Fonte: IPC, 2023.

Mapa 14: Raio de abrangência das Escolas Municipais



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 15: Raio de abrangência dos Colégios Estaduais



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 16: Raio de abrangência dos Equipamentos Comunitários de Saúde



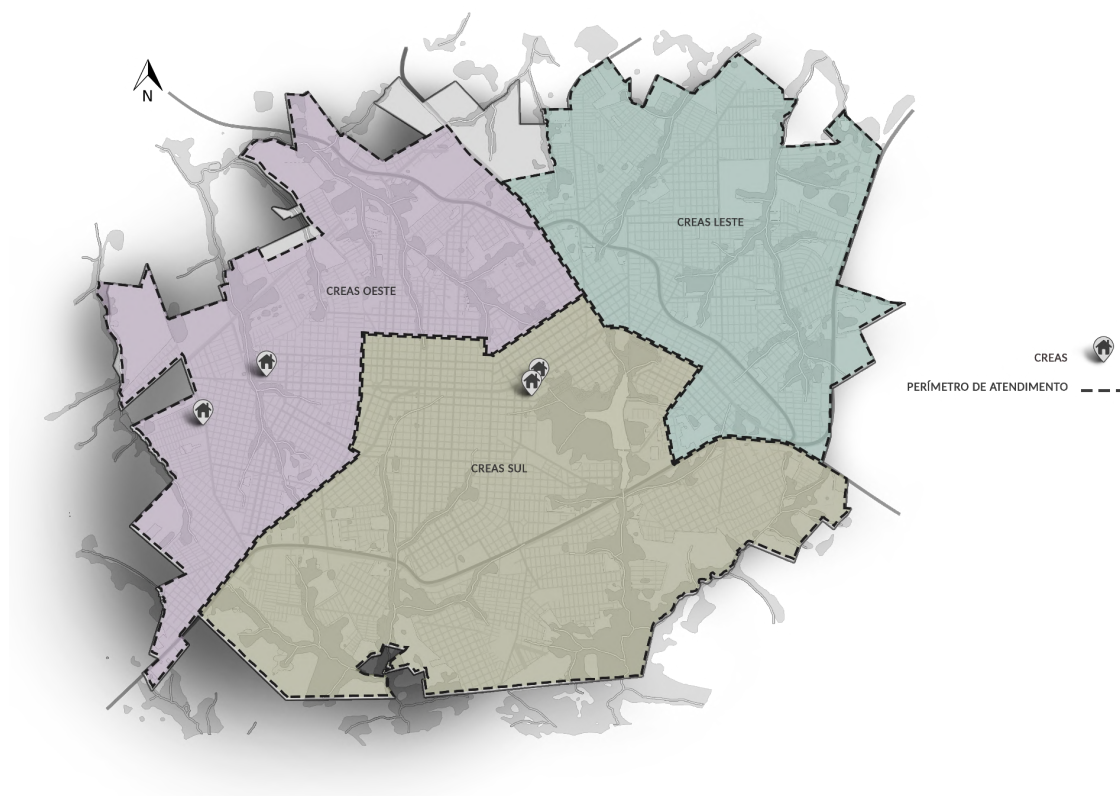
Fonte: IPC, 2023.

Mapa 17: Regiões de atendimento - CRAS



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 18: Regiões de atendimento - CREAS



Fonte: IPC, 2023.

1.4. OFERTA HABITACIONAL

Buscando caracterizar a oferta habitacional para a população de baixa renda, realizamos uma breve contextualização da produção pública em Cascavel.

Os mecanismos da política urbana do Governo Federal, expressa no Estatuto da Cidade, possibilitam ao Poder Público Municipal atuar como gestor da ocupação do solo para fins urbanos no interesse da coletividade.

Para atender a necessidade de levantamento em campo foram priorizadas as áreas estabelecidas como ZEIS - Zona de Especial Interesse Social definidas no Plano Diretor.

No Município de Cascavel a produção de interesse social realizada pelo Poder Público é feita pelo município em conjunto com a Companhia Habitacional de Cascavel ou com a Companhia de habitação

do Paraná – entidade estadual que cuida da habitação, bem como parcerias com o Governo Federal.

Observou-se que, a atuação da iniciativa privada junto a produção de habitações de interesse social ocorre em razão dos programas de habitação federais, onde o valor das edificações é parcialmente subsidiado pelo Governo Federal para unidades habitacionais de interesse social.

1.4.1 LICENCIAMENTO MUNICIPAL URBANO

Considerando que conforme o Código de Obras Municipal, todas as edificações devem atender e serem licenciadas pelo Poder Público Municipal, pode-se constatar via Divisão de Licenciamento do Instituto de Planejamento de Cascavel a produção Habitacional legalizada no Município. A tabela abaixo apresenta o relatório de licenciamento urbanístico nos últimos cinco anos:

Tabela 3 - Relatório da Divisão de Licenciamento Edificações – IPC – 2018/2022

EDIFICAÇÕES							
	2018	2019	2020	2021	2022	Média Anual	TOTAL
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO							
RESIDENCIAL	1.439	1.565	1.517	1.449	1.424	1.478,8	7.394
PROGRAMA CASA FÁCIL	-	-	-	6	5	5,5	11
EDIFICAÇÃO MISTA*	101	81	38	40	38	59,6	298
COMERCIAL	249	252	269	210	245	245	1.225
TOTAL	1.789	1.898	1.824	1.705	1.712	1.785,6	8.928
PROCESSOS EM M²							
RESIDENCIAL	312.213,90	257.723,00	322.308,83	323.819,67	275.456,42	298.304,364	1.491.521,82
PROGRAMA CASA FÁCIL	-	-	-	420,00	350,00	385,00	770,00
EDIFICAÇÃO MISTA	95.743,77	75.167,67	39.666,98	41.181,39	36.078,78	57.567,718	287.838,59
COMERCIAL	135.571,53	165.553,44	129.009,02	169.720,57	109.086,09	141.788,13	708.940,65
TOTAL EM M²	543.529,20	498.444,11	490.984,83	535.141,63	420.971,29	498.045,212	2.489.071,06

*Refere-se a Edificações com fins Comerciais e Residenciais na mesma edificação.

Fonte: Elaborado a partir de Dados Primários - obtidos de IPC- DIVISÃO DE LICENCIAMENTO

Tabela 4 - Relatório da Divisão de Licenciamento Parcelamento do Solo – IPC – 2018/2023

PARCELAMENTO DO SOLO								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Média Anual	TOTAL
LOTEAMENTOS								
NÚMERO DE LOTEAMENTOS	2	2	6	8	6	2	4,33	26
LOTES URBANIZADOS	237	317	603	1345	2161	359	837	5.022
ÁREA EM M²	91.486,71	115.570,53	329.161,15	421.901,10	768.360,50	109.089,27	305.928,21	1.835.569,26

*Refere-se a Edificações com fins Comerciais e Residenciais na mesma edificação.

Fonte: Elaborado a partir de Dados Primários - obtidos de IPC- DIVISÃO DE LICENCIAMENTO

Com relação aos Alvarás de Construção emitidos para habitações, conforme os relatórios do Setor de Aprovação e Licenciamento do IPC nos últimos 05 anos, de onde se pode constatar uma média anual de 1.478,08 alvarás habitacionais.

Quanto a emissão de alvará de construção vinculado ao Programa Casa Fácil, nota-se a ausência de processo nos anos de 2018 e 2019, devido a necessidade de reformulação de convênio do Município de Cascavel e o CREA – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado do Paraná com as entidades interessadas. Com a retomada do Casa Fácil a partir do ano de 2020, verificou-se uma baixa procura da população, podendo o motivo ser a documentação e requisitos mínimos necessários para se usufruir do programa.

A produção de Lotes Urbanizados, de acordo com o Setor de Parcelamento do IPC, obteve o número de 5.022 lotes aprovados entre o ano de 2018 e 2023.

A Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017, não diferencia tamanho de lote em empreendimentos de habitação de interesse social, sendo esta determinação expressa conforme Lei Federal de Regularização Fundiária nº13.465/2017 ou lei municipal específica.

1.4.2 VALORIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

1.4.2.1 Valores dos Imóveis em Cascavel ITBI

ÁREA RURAL

Com base nas informações do Setor de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, os parâmetros utilizados são em função do preço da saca de soja.

- As áreas mais nobres agriculturáveis na região do distrito de Espigão Azul variam de 3.000 a 4.000 sacas de soja por alqueire paulista (24.200 m²);
- Na região do distrito de Sede Alvorada variam de 2.500 a 4.500 sacas de soja por alqueire paulista;
- Na região do distrito de São João do Oeste, variam de 1.000 a 2.500 sacas de soja por alqueire paulista;
- Na região Sul do município, onde as terras são mais acidentadas, compreendendo os distritos de Diamante, São Salvador, Rio do Salto

e Juvinópolis, os valores ficam na faixa de 1000 a 2.000 sacas de soja por alqueire paulista.

Esses valores não são, no entanto, válidos para as áreas rurais lindeiras ao limite do perímetro urbano. Estes imóveis passam a ser comercializados com valor estipulado por metro quadrado de terreno.

ÁREA URBANA

Em consequência do amplo Perímetro Urbano, os valores dos terrenos apresentam grande variação se comparados os bairros periféricos e o Centro, como se observa nas tabelas a seguir:

Tabela 5 - Valores dos terrenos na área urbana de Cascavel

BAIRROS	VARIAÇÃO DE VALORES R\$/m ²
Interlagos	150 a 350
Morumbi, Santos Dumont	250 a 450
Floresta, Cataratas, Periolo, Brasília, Esmeralda	300 a 700
Santa Felicidade, Vista Linda	300 a 700
Santa Cruz, Guarujá	300 a 700
14 de Novembro	300 a 600
Cascavel Velho	250 a 600
Brazmadeira	300 a 600
Universitário	400 a 1.200
Parque Verde	450 a 700
Canadá	450 a 700
FAG, Parque São Paulo	500 a 1.000
Pioneiros Catarinenses	450 a 900
Country, Pacaembú	450 a 1.000
Neva	400 a 1.000
Alto Alegre	400 a 1.100
São Cristóvão	450 a 1.000
Cancelli, Coqueiral	500 a 1.300
Região do Lago, Maria Luiza	500 a 1.200
Tropical	600 a 1.200
Centro	800 a 10.000

Fonte: SEFIN, Setor de ITBI (2023).

Tabela 6 - Valores dos terrenos na área urbana dos Distritos

DISTRITOS	VARIAÇÃO DE VALORES R\$/m2
Diamante	50 a 200
São Salvador	50 a 250
Espigão Azul, São João do Oeste, Rio do Salto, Juvinópolis	80 a 300
Sede Alvorada	150 a 400

Fonte: SEFIN, Setor de ITBI (2023).

1.4.2.2 Oferta de Imóveis para venda em Cascavel

Para elaboração deste item, foram coletados dados junto ao SECOVI-PR Cascavel, que forneceu os dados do INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. Desta forma, a seguir, será feita análise e comparação dos dados de imóveis para venda nos dois períodos, 2010 e 2019, sendo 2019 o último ano de atualização fornecido pelo Instituto.

Tabela 7 - Evolução das Ofertas (Imóveis Divulgados) de Imóveis

Meses / Tipos	Residencial	Terrenos	Total de imóveis
Setembro/2009	882	196	1.078
Outubro/2009	851	212	1.063
Novembro/2009	830	208	1.036
Dezembro/2009	921	242	1.163
Janeiro/2010	889	236	1.125
Fevereiro/2010	981	281	1.262
Março/2010	940	275	1.215
Abril/2010	871	237	1.108
Mai/2010	849	188	1.037
Junho/2010	956	235	1.191
Julho/2010	973	247	1.22
Agosto/2010	988	253	1.241
Setembro/2010	946	239	1.185
MÉDIA (12 meses)	916	238	1.154

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios.

Tabela 8 - Evolução das Ofertas (Imóveis Divulgados) de Imóveis

Meses / Tipos	Residencial	Terrenos	Total de imóveis
Setembro/2018	5.699	1.559	7.506
Outubro/2018	5.639	1.58	7.47
Novembro/2018	5.648	1.564	7.454
Dezembro/2018	5.792	1.621	7.689
Janeiro/2019	5.696	1.644	7.616
Fevereiro/2019	5.648	1.66	7.569
Março/2019	5.742	1.715	7.725
Abril/2019	5.873	1.747	7.896
Maió/2019	5.952	1.813	8.048
Junho/2019	6.152	1.878	8.316
Julho/2019	6.181	1.884	8.361
Agosto/2019	6.422	1.902	8.63
Setembro/2019	6.446	1.917	8.66
MÉDIA (12 meses)	5.933	1.744	7.953

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

O Tabela 7 apresenta a evolução da oferta de imóveis usados para venda em Cascavel, no período entre setembro de 2009 a 2010, no qual, segundo dados retirados do Diagnóstico do Plano Municipal de Habitação de 2010, sistematizados pelo INPESPAR, obteve-se uma média de 1.154 imóveis (residenciais e terrenos). Já o Tabela 8 se refere ao período de setembro de 2018 a 2019, o qual apresenta uma média de 7.953 imóveis disponíveis. Comparando as duas tabelas, observa-se um aumento considerável de 589,16% na evolução da oferta de imóveis usados para venda entre os períodos citados.

Tabela 9 - Número de Imóveis Ofertados em Setembro/2010, Por Tipo

Tipos	Nº imóveis Ago/2010	Nº imóveis Set/2010	Participação (%) do total	Varição (%) em Relação mês anterior
RESIDENCIAIS				
Apartamentos:				
Kitinete	1	2	0,2	100,0
1 dormitório	9	12	1,3	33,3
2 dormitórios	113	98	10,4	-13,3
3 dormitórios	230	221	23,4	-3,9
4 dormitórios	25	30	3,2	20,0
Casa de Alvenaria:				
1 dormitório	2	0	0,0	-100,0
2 dormitórios	88	87	9,2	-1,1
3 dormitórios	290	254	26,8	-12,4
4 dormitórios	66	78	8,2	18,2
Casa Madeira ou Mista	12	6	0,6	-50,0
Sobrado	152	158	16,7	3,9
Total	988	946	100	-4,3
TERRENOS	253	239	100	-5,5

Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios.

Tabela 10 - Número de Imóveis Ofertados em Setembro/2019, Por Tipo

Tipos	Nº imóveis Ago/2019	Nº imóveis Set/2019	Participação (%) do total	Varição (%) em Relação mês anterior
RESIDENCIAIS				
Apartamentos:				
Kitinete	13	10	0,2	-23,1
1 dormitório	101	98	1,5	-3,0
2 dormitórios	1.072	1.092	16,9	1,9
3 dormitórios	1.432	1.49	23,1	4,1
4 dormitórios	164	166	2,6	1,2
Casa de Alvenaria:				
1 dormitório	9	10	0,2	11,1
2 dormitórios	728	716	11,1	-1,6
3 dormitórios	1.176	1.182	18,3	0,5
4 dormitórios	307	300	4,7	-2,3
Casa Madeira ou Mista	32	30	0,5	-6,3
Sobrado	1.388	1.352	21,0	-2,6
Total	6.422	6.446	100,0	0,4
TERRENOS	1.902	1.917	100,0	0,8

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

A Tabela 9 apresenta o número de imóveis ofertados para venda em setembro de 2010 por tipo, verificando-se um maior destaque respectivamente para casas de alvenaria de três dormitórios, apartamentos de três dormitórios e sobrados. Na Tabela 10 observa-se a mesma tendência, no entanto a ordem se altera, ficando em primeiro lugar os apartamentos de três dormitórios, em segundo os sobrados e em terceiro as casas de alvenaria de três dormitórios. Fazendo uma comparação entre os meses de setembro de 2010 e 2019, tem-se um aumento percentual de 581,4%.

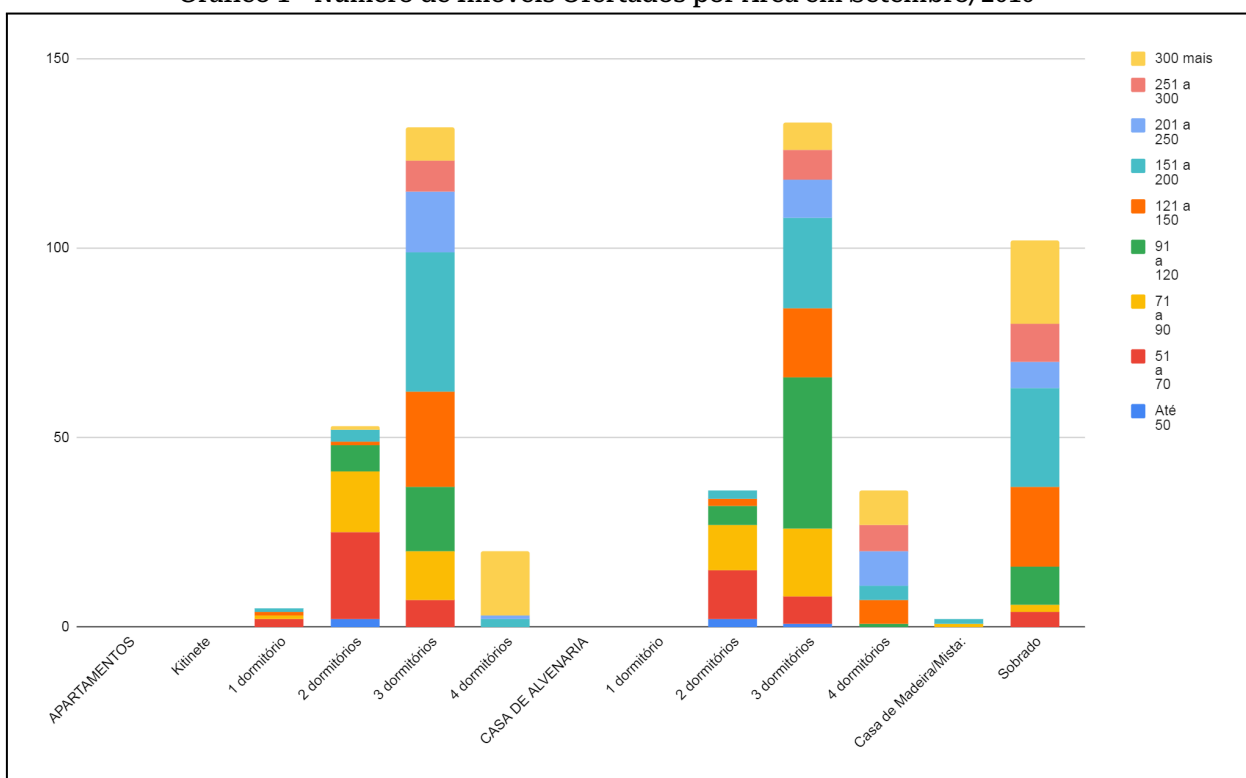
Tabela 11 - Oferta de Imóveis Usados para Venda, por Bairro, Setembro/2010 e Setembro/2019

OFERTA DE IMÓVEIS USADOS PARA VENDA, POR BAIRRO							
Bairro	Setembro/2010			Setembro/2019			Variação do total (%)
	Resid.	Terreno	Total	Resid.	Terreno	Total	
Região Central							
Bairro Centro	172	28	200	1.636	187	1.823	811,5
Região Norte							
Bairro Floresta	2	0	2	108	53	161	7.950,0
Bairro Brasília	4	0	4	76	27	103	2.475,0
Bairro Brasmadeira	3	0	3	50	30	80	2.566,6
Bairro Morumbi	2	1	3	49	38	87	2.800,0
Região Sul							
Bairro Cascavel Velho	2	0	2	79	64	143	7.050,0
Região Oeste							
Bairro Pioneiros Catarinenses	4	1	5	110	49	159	3.08
Região Leste							
Bairro Região Do Lago	7	0	7	187	56	243	3.371,4
Outros 24 Bairros	750	209	959	4.151	1.413	5.564	-
Total	946	239	1.185	6.446	1.917	8.363	605,7

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Na Tabela 11, foram destacados 8 bairros onde se identificou um aumento considerável na oferta de imóveis. Nota-se que o maior aumento na oferta de imóveis foi nos bairros da Região Norte, tendo destaque o bairro Floresta, o qual obteve um aumento de 7.950%, ficando em segundo lugar o bairro Cascavel Velho, na Região Sul, com um aumento de 7.050%.

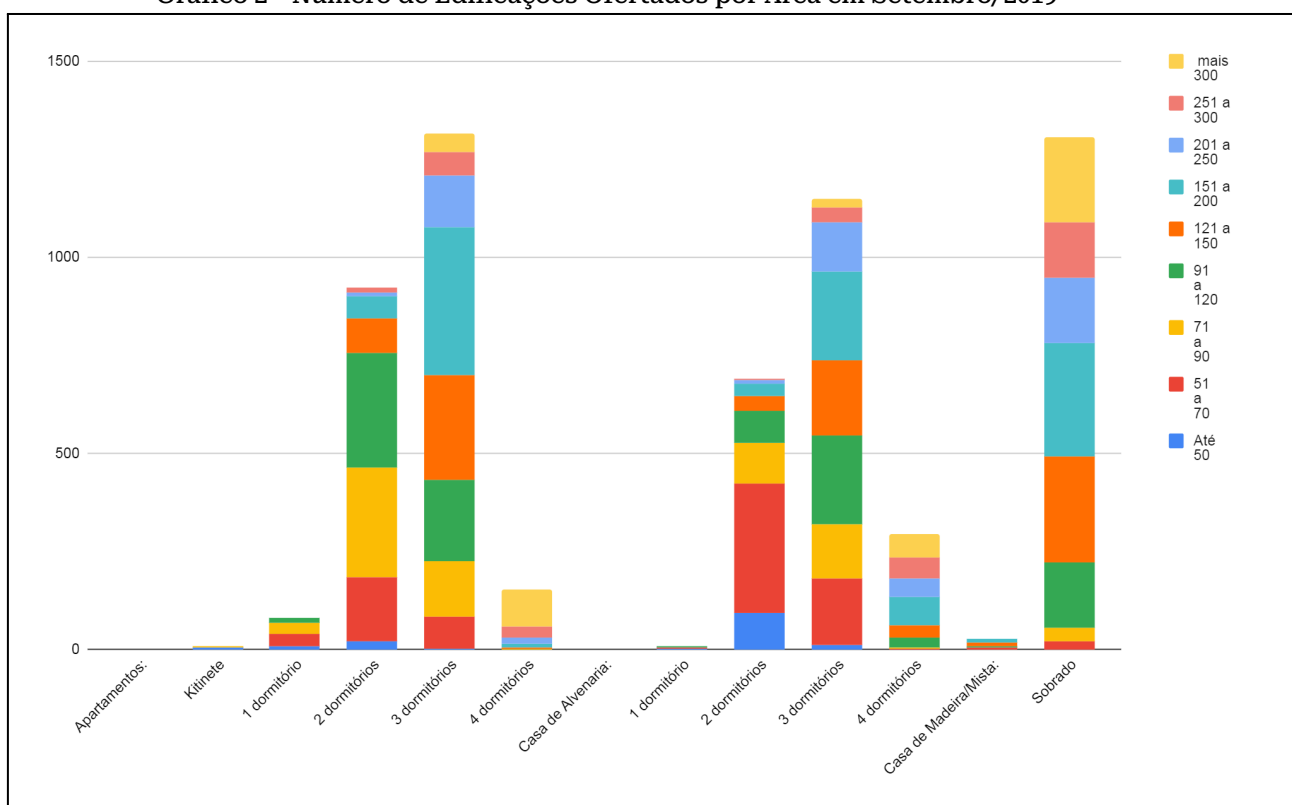
Gráfico 1 - Número de Imóveis Ofertados por Área em Setembro/2010



Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios.

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que na sua divulgação forneceram a metragem.

Gráfico 2 - Número de Edificações Ofertados por Área em Setembro/2019



Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que na sua divulgação forneceram a metragem.

Quanto à distribuição da oferta de imóveis usados para venda por área, observa-se no Gráfico 1, referente a setembro de 2010, a predominância de apartamentos de três dormitórios com área de 151 a 200m², casas de alvenaria de três dormitórios com área de 91 a 120 m² e sobrados de 121 a 200m².

No Gráfico 2, referente a setembro de 2019, nota-se o aumento da oferta de apartamentos de dois dormitórios com área de 71 a 120m² e apartamentos de três dormitórios com área de 151 a 200m², nas casas de alvenaria a oferta também teve um aumento, onde identifica-se as casas de dois dormitórios com área de 51 a 70 m², casas com tres dormitórios de 90 a 200m² e sobrados de 121 a 200m².

Comparando os dois períodos, verifica-se que a oferta de imóveis tanto para apartamentos quanto para casas de alvenaria, teve uma ampliação quanto ao tipo e metragem ofertadas. Fazendo um comparativo entre as tabelas acima, onde em 2010 o total era de 519 e em

2019 o total era de 5.963 imóveis, verifica-se um aumento percentual de 1.048,9%.

Tabela 12 - Número de Lotes Vagos Ofertados por Área em Setembro/2019

Tipos/ Áreas	Área (m ²)						Total
	91 a 120	121 a 150	151 a 200	201 a 250	251 a 300	+ de 300	
Lotes vagos em setembro de 2010	0	0	2	5	10	211	228
Lotes vagos em setembro de 2019	4	22	119	185	91	1.479	1.9

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que na sua divulgação forneceram a metragem.

Quanto a oferta de lotes vagos para venda por área, observa-se no Tabela 12, referente a setembro de 2010, a predominância por lotes com mais de 300m², referente a setembro de 2019, nota-se um grande aumento na oferta por lotes, mantendo a predominância por lotes com mais de 300m².No comparativo entre os períodos, verifica-se um aumento percentual de 833,33%.

Tabela 13 - Preço Médio por área total (R\$/m²) de Imóveis Residenciais e Terrenos Ofertados de Setembro/2009 e Setembro/2019

Preço m ² (R\$) / TIPOS										
Mês	Apart. 1 dormitório	Apart. 2 dormitórios	Apart. 3 dormitórios	Apart. 4 dormitórios	Resid. 2 dormitórios	Resid. 3 dormitórios	Resid. 4 dormitórios	Sobrado	MÉDIA	Lotes Vagos
Set/09	*	1.196,29	1.288,02	1.272,02	974,13	1.170,33	1.233,17	1.330,13	1.209,15	267,19
Set/19	2.295,88	2.658,74	2.892,94	3.247,07	3.063,49	3.272,69	3.402,40	3.613,78	3.055,87	832,57

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios

*Número de imóveis não significativo

A Tabela 13 demonstra o preço médio por área dos imóveis residenciais e lotes vagos ofertados em setembro de 2009 e setembro de 2019. Comparando a média entre estes dois períodos, obtém-se um aumento percentual de 252,17%. Observa-se que o aumento do preço foi menor para apartamentos de dois dormitórios e o maior aumento do preço foi para residências de dois dormitórios.

Tabela 14 - Preço médio por bairro (R\$/m²) dos imóveis ofertados em setembro/2019

Bairro	Preço m² (R\$)						Terreno
	AP 2	AP 3	RA 2	RA3	RA4	Sobrado	
14 de Novembro			2.952,74	2.797,78			491,04
Alto Alegre	2.683,12	2.761,29	3.631,86	3.303,39	3.114,59	3.439,16	920,78
Brasília			2.622,44	2.287,29		2.880,88	594,25
Brazmadeira			2.993,85	2.566,92		3.056,72	575,77
Canadá	2.494,65	2.950,10	3.276,53	3.374,61		3.231,76	704,39
Cancelli	2.599,10	2.665,65	3.414,25	3.099,98	2.567,10	3.371,72	883,28
Cascavel Velho			2.477,88	2.689,56			481,52
Cataratas			3.166,78	3.133,62		4.130,59	655,94
Centro	2.803,91	3.043,29	3.060,56	3.705,82	3.719,64	3.907,78	1.613,50
Coqueiral	2.701,15	2.553,66		3.361,09		3.503,27	884,69
Country	2.674,15	2.755,78	4.064,23	4.551,69	4.305,11	4.202,03	984,68
Esmeralda			3.306,14	2.732,57		2.755,03	623,53
Floresta			2.784,15	2.737,89		2.726,79	473,66
Guarujá			2.479,53	2.415,73	2.779,66		
Interlagos			2.797,53	2.197,77			414,73
Maria Luiza	3.283,64	2.324,45		3.930,02	4.063,84	3.725,19	848,59
Morumbi			2.886,35	2.779,04			449,80
Neva	2.517,75	2.582,90	3.500,27	3.489,53	3.213,66	3.751,60	1.017,73
Pacaembu	2.683,04	2.880,20		3.539,89	3.466,32	4.230,40	880,37
Parque São Paulo	2.672,66		3.976,00	3.434,03	2.753,71	3.500,71	896,42
Parque Verde	1.815,82	2.253,60	3.159,98	3.278,72	5.981,44	3.414,33	860,11
Periolo			2.557,02	2.682,36	2.065,78		495,11

Pioneiros Catarinenses	2.578,91	2.416,81	3.289,21	3.143,03	3.388,65	3.080,05	820,97
Recanto Tropical	2.391,07	2.540,08	3.647,48	3.964,21	4.097,25	3.872,79	808,03
Região Do Lago	2.834,96	3.067,25		4.043,90	4.728,04	4.276,41	891,31
Santa Cruz	2.424,62	2.275,48	3.238,27	3.187,12	2.130,67	3.366,63	765,91
FAG (Santo Onofre)	2.416,54		2.783,89	2.746,25		2.784,02	565,39
Santa Felicidade			2.825,39	2.749,67		3.392,02	464,83
Santos Dumont				3.001,79			
São Cristóvão	2.648,68	2.821,76	3.859,00	3.423,85		3.256,80	931,46
Universitário	2.747,71	2.348,96	2.842,21	2.832,41	2.435,54	2.989,41	543,60

Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.
AP = Apartamento; RA = Residência de Alvenaria

Quanto ao preço médio por bairro (R\$/m²) dos imóveis ofertados em setembro de 2019, na Tabela 14, observa-se que os imóveis com preço mais elevado estão nos Bairros Country, Centro, Região do Lago, Recanto Tropical, Maria Luiza, Alto Alegre e Neva.

1.4.2.3 Oferta de Imóveis para Locação em Cascavel

Para elaboração deste item, foram coletados dados junto ao SECOVI-PR Cascavel, que forneceu os dados do INPESPAR. Desta forma, a seguir, será feita análise e comparação dos dados referente a locação de imóveis para os dois períodos, 2010 e 2019.

Tabela 15 - Evolução da Oferta de Imóveis – 2009/2010 – 2018/2019

Meses / Tipo	Residencial	Meses / Tipo	Residencial
Agosto/2009	580	Agosto/2018	1.161
Setembro/2009	591	Setembro/2018	1.123
Outubro/2009	585	Outubro/2018	1.122
Novembro/2009	568	Novembro/2018	1.057
Dezembro/2009	448	Dezembro/2018	1.064
Janeiro/2010	566	Janeiro/2019	1.008
Fevereiro/2010	493	Fevereiro/2019	918
Março/2010	503	Março/2019	957
Abril/2010	466	Abril/2019	936
Maio/2010	470	Maio/2019	941
Junho/2010	507	Junho/2019	922
Julho/2010	517	Julho/2019	921
Agosto/2010	505	Agosto/2019	934
MÉDIA (12 meses)	518	MÉDIA (12 meses)	992

Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

A Tabela 15 mostra a evolução da oferta de imóveis para locação em Cascavel, onde comparando o mês de agosto de 2009 com agosto de 2010, nota-se uma queda de 12,93% na oferta de imóveis para locação. Também é observada queda na oferta de imóveis para locação se compararmos os meses de agosto de 2018 e 2019, representando um percentual de queda de 19,55%. No entanto, ao compararmos a média

para o período de agosto de 2009/2010 com agosto de 2018/2019, nota-se um aumento percentual de 91,5%.

Tabela 16 - Imóveis Ofertados em Agosto/2010

Tipo	Nº imóveis Jul/2010	Nº imóveis Ago/2010	Participação (%) do total	Variação (%) Mensal
RESIDENCIAIS				
Apartamentos:				
Kitinete	47	52	10,3	10,6
1 dormitório	61	53	10,5	-13,1
2 dormitórios	133	134	26,5	0,8
3 dormitórios	145	133	26,3	-8,3
4 dormitórios	2	1	0,2	-50,0
Casa de Alvenaria:				
1 dormitório	3	2	0,4	-33,3
2 dormitórios	29	35	6,9	20,7
3 dormitórios	47	50	9,9	6,4
4 dormitórios	7	8	1,6	14,3
Casa de Madeira/ Mista	5	4	0,8	-20,0
Sobrado	38	33	6,5	-13,2
Total	517	505	100	-2,3

Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios

Tabela 17 - Imóveis Ofertados em Agosto/2019

Tipo	Nº imóveis Jul/2019	Nº imóveis Ago/2019	Participação (%) do total	Variação (%) Mensal
RESIDENCIAIS				
Apartamentos:				
Kitinete	28	23	2,5	-17,9
1 dormitório	61	63	6,7	3,3
2 dormitórios	275	265	28,4	-3,6
3 dormitórios	210	221	23,7	5,2
4 dormitórios	14	17	1,8	21,4
Casa de Alvenaria:				
1 dormitório	32	32	3,4	-
2 dormitórios	87	99	10,6	13,8
3 dormitórios	76	87	9,3	14,5
4 dormitórios	13	13	1,4	-
Casa de Madeira/ Mista	25	16	1,7	-36,0
Sobrado	100	98	10,5	-2,0
Total	921	934	100,0	1,4

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

A Tabela 16 apresenta o número de imóveis ofertados para locação em agosto de 2010 por tipo, verificando-se um maior destaque, respectivamente, para apartamentos de três dormitórios, casas de alvenaria de três dormitórios e sobrados. Na Tabela 17, referente ao período de 2019, observa-se uma tendência para menor número de dormitórios, ficando em primeiro lugar os apartamentos de dois dormitórios, em segundo os sobrados e em terceiro as casas de alvenaria de dois dormitórios. Fazendo uma comparação entre os períodos de 2010 e 2019, tem-se um aumento percentual de 84,95%.

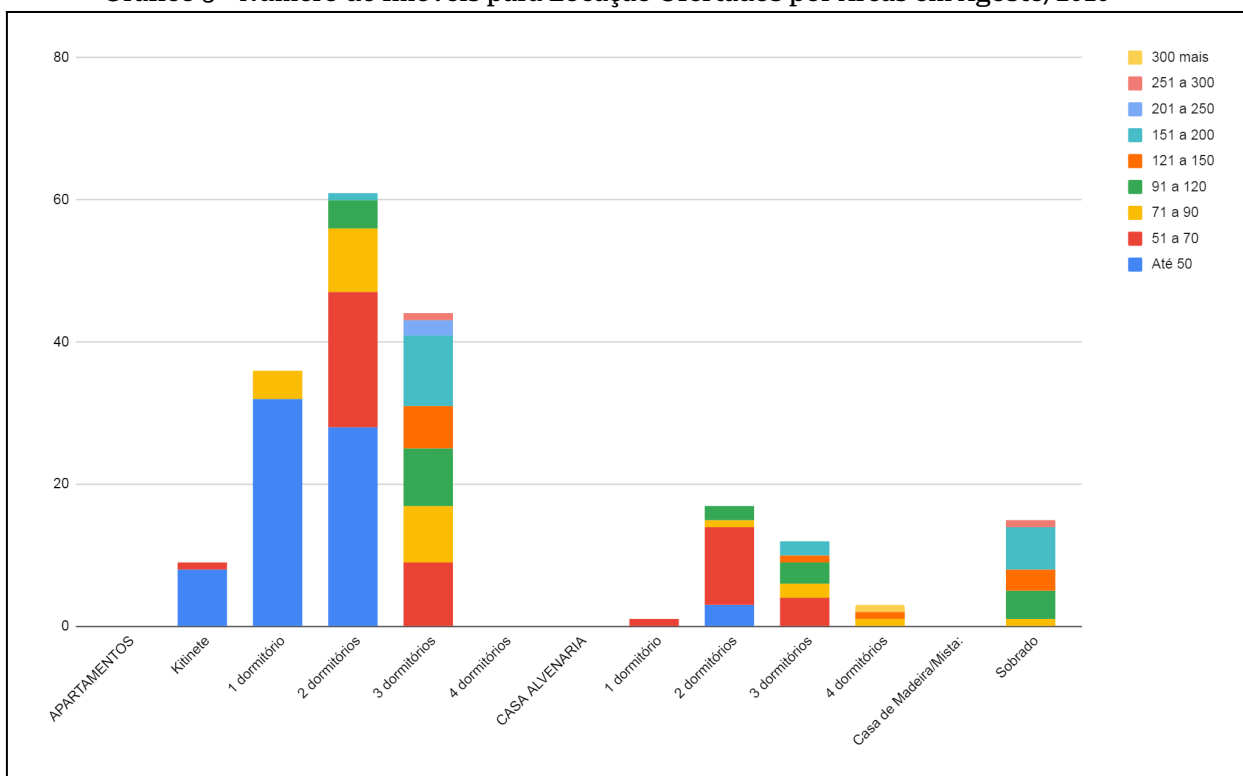
Tabela 18 - Oferta de Imóveis Locação em Cascavel por Bairros em Agosto/2010 e Agosto/2019

OFERTA DE IMÓVEIS USADOS PARA LOCAÇÃO, POR BAIRRO		
BAIRROS / N° DE OFERTAS	N° DE OFERTA RESIDENCIAL	
	2010	2019
Região Central		
Centro	80	331
Região Centro Oeste		
Cancelli	11	45
Country	12	51
Região Oeste		
Coqueiral	11	39
Santa Cruz	9	62
Região Leste		
São Cristóvão	11	31
Região Sul		
Cascavel Velho	-	12
Universitário	5	31
Região Norte		
Floresta	-	18
Outros Bairros	366	314
Total	505	934

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

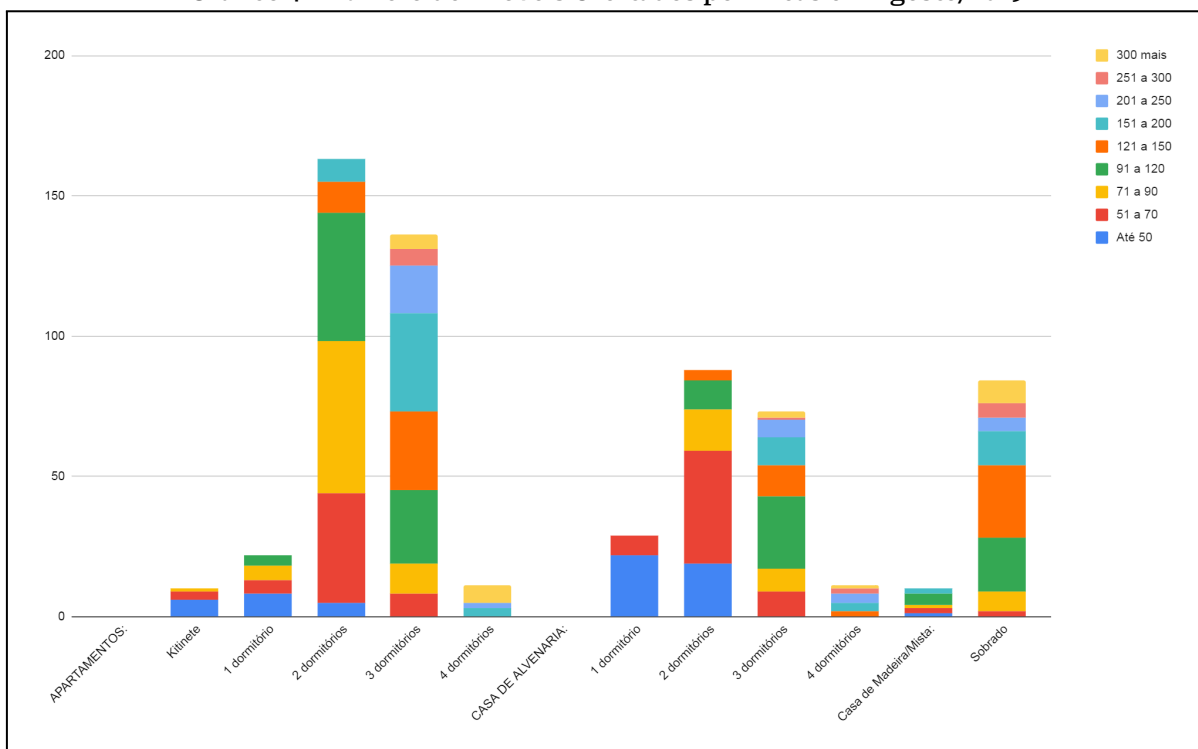
A Tabela 18 apresenta a oferta de imóveis residenciais para locação em Cascavel por bairros. Na análise de 2010, o bairro Centro aparece na liderança representando 15,84%, seguido pelos bairros Country e Cancelli (2,38%), São Cristóvão e Coqueiral (2,18%). No período de 2019 o bairro Centro também aparece com um número maior de imóveis, representando um percentual de 35,44%, seguido pelos bairros Santa Cruz (7,82%) e Country (5,46%). Fazendo um comparativo com o bairro que oferta mais imóveis, bairro Centro, no período de 2010 e 2019, verifica-se um aumento de 313,75%. Já se compararmos o total de imóveis de 2010 e 2019, obtém-se um aumento de 84,95%.

Gráfico 3 - Número de Imóveis para Locação Ofertados por Áreas em Agosto/2010



Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios
 Obs: Estes dados referem-se só às unidades que, na sua divulgação, constaram a metragem.

Gráfico 4 - Número de Imóveis Ofertados por Áreas em Agosto/2019



Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que, na sua divulgação, constaram a metragem.

Quanto ao número de imóveis ofertados por área em agosto de 2010, observa-se no Gráfico 3 a predominância de apartamentos de um dormitório com área de até 50 m², casas de alvenaria de dois dormitórios com área de 51 a 70m² e sobrados com área de 151 a 200m². O Gráfico 4, referente a agosto de 2019, indica a predominância de apartamentos de dois dormitórios com área de 71 a 90m², casas de alvenaria de dois dormitórios com área de 51 a 70m² e sobrados com área de 121 a 150m². Comparando os dois gráficos, nota-se somente a diferença nos apartamentos, quanto a área e número de dormitórios. Fazendo um comparativo entre os dois gráficos acima, onde em 2010 o total de imóveis ofertados era de 198 e em 2019 o total era de 637 imóveis, verifica-se um aumento percentual de 221,7%.

Tabela 19 - Preço Médio (R\$/m² total) por Bairro dos Imóveis Ofertados em Agosto/2019

Bairros	Kitinete	AP1	AP2	AP3	AP4	RA2	RA3	RA4	RMM	SOBRADO
Alto Alegre			10,10	10,80						
Cancelli			10,44							
Centro		10,17	9,96	9,73	8,91					15,20
Coqueiral			8,58	7,67						
Country			9,89	11,10		12,35				
Floresta			10,76							
Maria Luiza			7,28							12,20
Parque São Paulo										11,90
Santa Cruz			9,03				11,15			
São Cristóvão						11,40				

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Kit = Kitinete; AP = Apartamento; RA = Residência em Alvenaria; SOB = Sobrado; RMM = Residência de Madeira ou Mista;

A Tabela 19 mostra o preço médio do m² (metro quadrado), por bairro dos imóveis residenciais ofertados em agosto de 2019. Observa-se que o menor preço ofertado é no bairro Maria Luiza referente a apartamento de dois dormitórios e o maior é no bairro Centro referente a sobrados, no Country referente a residência de alvenaria com dois dormitórios e no Maria Luiza e Parque São Paulo referente a sobrados.

Tabela 20 - Número de Imóveis Ofertados por Preço em Agosto/2010

Tipos / Preço	Até R\$ 450	R\$ 451 a R\$ 600	R\$ 601 a R\$ 750	R\$ 751 a R\$ 900	R\$ 901 a R\$ 1.200	R\$ 1.201 a R\$ 1.500	R\$ 1.501 a R\$ 2.000	> R\$ 2.000	TOTAIS
RESIDENCIAIS									
Apartamentos:									
Kitinete	25	25	1	0	0	0	0	0	51
1 dormitório	10	37	5	1	0	0	0	0	53
2 dormitórios	1	74	47	10	2	0	0	0	134
3 dormitórios	2	28	36	33	10	12	9	3	133
4 dormitórios	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Casa de Alvenaria:									
1 dormitório	0	2	0	0	0	0	0	0	2
2 dormitórios	4	16	15	0	0	0	0	0	35
3 dormitórios	1	10	16	6	12	4	1	0	50
4 dormitórios	0	2	1	1	0	1	2	1	8
Casa de Madeira/Mista	0	3	0	1	0	0	0	0	4
Sobrado	0	0	5	1	8	14	0	5	33
Sub-total	43	197	126	53	32	31	13	9	504

Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR
-Sindicato da Habitação e Condomínios

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que, na sua divulgação, constaram o preço.

A Tabela 20 representa a quantidade de imóveis ofertados por preço em agosto de 2010. Se avaliarmos individualmente, a oferta é maior para apartamentos de dois dormitórios na faixa de R\$451,00 a R\$600,00 reais, residência de alvenaria de dois dormitórios também na mesma faixa, residência de três dormitórios na faixa de R\$ 601,00 a 750,00 reais e sobrado na faixa de R\$ 1.201,00 a 1.500,00 reais.

Tabela 21 - Número de Imóveis Ofertados por Preço em Agosto/2019

Tipos / Preço	Até R\$ 450	R\$ 451 a R\$ 600	R\$ 601 a R\$ 750	R\$ 751 a R\$ 900	R\$ 901 a R\$ 1.200	R\$ 1.201 a R\$ 1.500	R\$ 1.501 a R\$ 2.000	> R\$ 2.000	TOTAIS
RESIDENCIAIS									
Apartamentos:									
Kitinete	9	11	2	1	0	0	0	0	23
1 dormitório	11	28	14	7	1	1	1	0	63
2 dormitórios	0	59	62	65	45	17	7	4	259
3 dormitórios	0	9	28	31	45	34	44	29	220
4 dormitórios	0	0	0	1	0	2	3	10	16
Casa de Alvenaria:									
1 dormitório	20	8	1	3	0	0	0	0	32
2 dormitórios	3	22	35	17	17	4	1	0	99
3 dormitórios	0	2	9	10	29	15	6	15	86
4 dormitórios	0	0	0	0	3	3	1	4	11
Casa de Madeira/Mista	2	2	4	6	1	1	0	0	16
Sobrado	0	2	1	4	19	17	21	30	94
Sub-total	45	143	156	145	160	94	84	92	919

Fonte: Adaptado do Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial - SECOVI/PR - Sindicato da Habitação e Condomínios, 2020.

Obs: Estes dados referem-se só às unidades que, na sua divulgação, constaram o preço.

A Tabela 21 é referente a agosto de 2019, no qual também foi feita análise individual. Observa-se um número maior de apartamentos de dois dormitórios na faixa de R\$ 751,00 a 900,00 reais, casas de alvenaria de dois dormitórios na faixa de R\$ 601,00 a 750,00 reais e sobrados na faixa de R\$2.000,00 reais. Comparando o total de agosto de 2010 com o mês de agosto de 2019, verifica-se um aumento percentual de 82,34%.

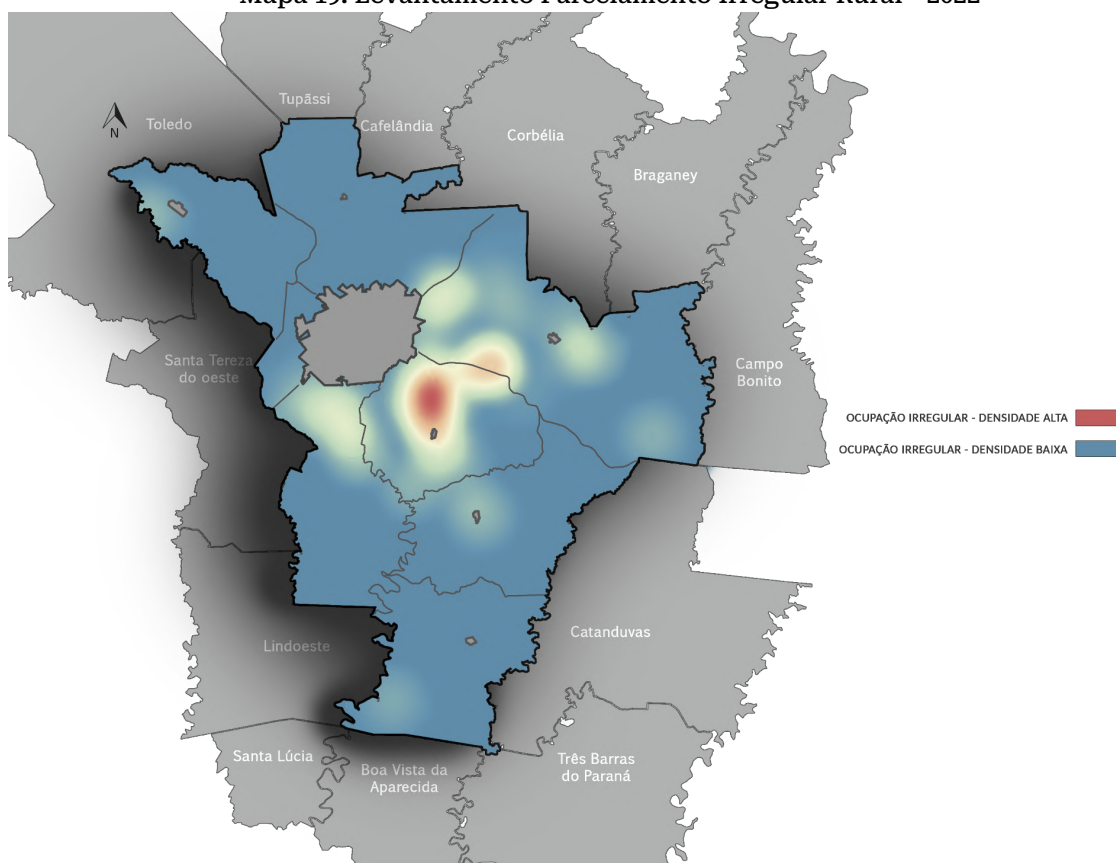
Nota-se que as informações acima representam a situação dos imóveis que são negociados através de imobiliárias. É de conhecimento de que vários contratos são realizados por particulares sem a mediação desse serviço.

1.4.3 OCUPAÇÃO IRREGULAR EM ÁREA RURAL

O Município de Cascavel abrange aproximadamente uma área territorial rural de 1.900 km², o que proporciona uma possível ocupação de glebas rurais, na maioria dos casos de forma irregular, por aqueles que buscam uma habitação tanto para moradia quanto para lazer.

Em Junho de 2021, foi criada a Comissão de Monitoramento de Parcelamento de Solo Irregular do Município de Cascavel - CMPSI, com a incumbência de acompanhamento e monitoramento das glebas rurais em situação de irregularidade. A comissão, a partir de levantamentos a campo, identificou, até o ano de 2022, 123 possíveis focos de irregularidades. A CMPSI salienta que, em função da extensão territorial rural do município, os levantamentos estão em andamento.

Mapa 19: Levantamento Parcelamento Irregular Rural - 2022



Fonte: Elaborado pelo Setor de Georreferenciamento-IPC a partir de Dados Primários - obtidos da CMPSI

Nota-se conforme o mapa acima, a existência de alta densidade de focos de ocupação situados nas proximidades da Rodovia BR-277 sentido a Curitiba, nos distritos de São Salvador e São João do Oeste.

Tabela 22: Ocupação Irregular Rural - 2022

DISTRITO	UNID. HAB.
Diamante	49
Espigão Azul	0
Juvinópolis	20
Rio do Salto	13
São João Do Oeste	228
São Salvador	284
Sede Alvorada	07
TOTAL	601

Fonte: Elaborado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos da CMPSI

A tabela acima informa a possível existência de 601 unidades habitacionais irregulares, nos 123 focos identificados pela CMPSI, consolidando a maior quantidade de unidades nos Distritos de São Salvador com 284 unidades e São João do Oeste com 228 unidades .

1.4.4 AUTOCONSTRUÇÃO

A autoconstrução pode ser definida como a produção formal ou informal realizada pela própria população, ou seja, os proprietários são responsáveis pela mão de obra, podendo contar com a colaboração de parentes, vizinhos ou outras pessoas. De acordo com o dicionário online Michaelis (2020), autoconstrução é definida como “sistema de construção habitacional destinado à população de baixa renda, em que o futuro proprietário ergue a moradia com o próprio trabalho”.

Devido a sua natureza, neste tipo de construção o custo é menor já que não envolve a contratação de profissionais para elaboração e execução de projeto. Com isso, há um aumento de favelas e loteamentos irregulares, o que demonstra que a produção informal de moradias precárias em assentamentos ilegais tem sido a “solução” adotada pela população nas faixas de mais baixa renda.

Pesquisa realizada pelo CAU-BR-Datafolha em 2015 revelou que dos 54% da população economicamente ativa que já construiu ou reformou imóvel residencial ou comercial, 85,40% realizaram construção ou reforma por conta própria ou com pedreiros e mestres de obras, amigos e parentes. Essa pesquisa também apontou que a contratação de um profissional está diretamente ligada à escolaridade e à classificação econômica, onde a autoconstrução é mais comum entre pessoas que têm somente o ensino fundamental.

Em 2022, também foi realizada esta pesquisa pelo CAU-BR-Datafolha, na qual foi apontado que, dentre os 50 milhões de brasileiros que reformaram ou construíram, 82% não realizaram a contratação de profissionais (arquitetos ou engenheiros), resultando em obras irregulares e não registradas junto aos órgãos competentes.

Contudo, a pesquisa demonstrou uma diminuição no percentual, comparando os períodos de 2015 e 2022, e também evidenciou que 84% dos entrevistados pensam que os problemas construtivos residenciais caracterizam uma questão de saúde pública. Nesta pesquisa foi informado que em 2022 existiam cerca de 25 milhões de moradias precárias, segundo dados da Fundação João Pinheiro.

1.5. LEVANTAMENTO A CAMPO

O levantamento a campo foi realizado em áreas urbanas e rurais degradadas e/ou irregulares elencadas no Plano Diretor de 2017, onde deverá ser promovida a solução de problemas relacionados à regularização fundiária, áreas com urbanização degradada, ocupação em áreas de preservação permanente e ocupação em áreas rurais.

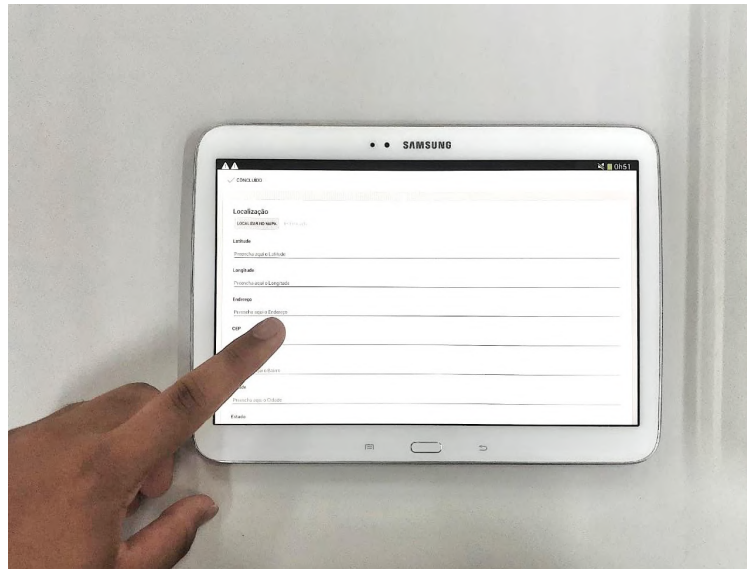
Para o levantamento foram contratados 19 estagiários, sendo 18 dos cursos de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil e 1 estagiário do curso de Serviço Social.

O levantamento iniciava com a abordagem de 1 estagiário, o qual realizava as perguntas para o morador e preenchia os dados no tablet. Neste tempo, outros 2 estagiários fotografavam a fachada do imóvel, executavam a medição das residências desenhando croqui da planta de situação. Ao retornar do trabalho a campo, as informações coletadas nos tablets eram baixadas para uma planilha e as folhas dos croquis eram recolhidas e arquivadas.

Os formulários solicitaram dos moradores informações gerais das condições de habitabilidade das moradias e infraestrutura do bairro, e eram divididos da seguinte maneira: levantamento externo da edificação, levantamento interno, situação fundiária, famílias conviventes e identificação dos moradores.

A seguir apresenta-se a imagem do tablet e o formulário utilizado para o levantamento.

Figura 3 - Imagem do formulário no tablet



Fonte: IPC, 2023.

Figura 4 - formulário

Formulário para cadastro de habitações										
Levantamento Externo										
Data: /	Hora:	Identificador: E	C	Equipe:						
Quadra:	Lote:	Loteamento:								
Logradouro:	Nº		Edificação medida (S/N):							
Morador Presente (S/N/Não permitiu):			APP (S/N):							
Pavimentação:	Asfalto	Pedra irregular	Cascalho	Terra batida						
Rede Energia Elétrica (S/N):	Iluminação pública (S/N):		Topografia:	Plano	Declive					
Situação de Alagamento:	Seco	Alagado	Risco de desbarrancar:	Sim	Não					
Entulhos no terreno (S/N):	Fechamento terreno (S/N):									
Estado de conservação:	Novo	Bom	Regular	Ruim	Precário					
Material parede ext.	Alvenaria/Concreto	Madeira	Lona	Mat. Aprov.	Sem paredes					
Material telhado:	Metal	Fibrocimento	Telha de barro	Só Laje	Mat. Aprov.					
Situação Telhado:	Adequado									
Levantamento Interno										
Material piso interno:	Cerâmica	Madeira/Assoalho	Cimentado rústico							
Cimentado alisado	Terra batida									
Material forro:	Não tem	Madeira	Gesso	PVC	Laje	Chapas				
Energ. Elétrica:	Não tem		Aparente	Embutida						
Procedência da água:	Rede geral		Poço / Mina	Outro						
Destino do Esgoto:	Rede geral		Fossa (fossa negra e séptica)	Rio	Outro					
Destino do lixo:	Coletado		Queimado	Enterrado	Outro					
Existência banheiros de uso exclusivo:	Sim		Não							
Existência cozinha de uso exclusivo:	Sim		Não							
Existência de cômodo utilizado como dormitório para 4 ou mais pessoas:	Sim			Não						
Caracterização dos banheiros de uso exclusivo:	Adequado			Inadequado						
Situação Fundiária										
Tipo da Edificação:										
Casa	Apartamento	Sala	Loja	Galpão	Indústria	Especial	Outros			
Situação do domicílio	Próprio (pago)		Próprio (pagando)			Alugado				
Cedido/empregador	Cedido (outra forma)		Outro		N/A	Valor do Aluguel				
Titularidade do terreno:										
Escritura	Contrato compra/venda		Contrato COHAVEL			Não possui		N/A		
Contrato de comodato										
Famílias Conviventes										
Existência de famílias conviventes (S/N):			A família convivente paga aluguel? (S/N):							
Quantidade de famílias conviventes que pretendem constituir novo domicílio:										
Identificação dos moradores										
Morador	Salário	Identificador		Morador	Salário	Identificador				
1				8						
2				9						
3				10						
4				11						
5				12						
6				13						
7				14						

Fonte: IPC, 2023.

1.5.1. ÁREAS DO LEVANTAMENTO A CAMPO

1.5.1.1 ÁREAS DO LEVANTAMENTO A CAMPO 2017

Na tabela abaixo estão apresentadas as áreas onde foi realizado o levantamento a campo em 2017:

Tabela 23 – ÁREAS DE LEVANTAMENTO PARA ESTUDOS DIAGNÓSTICOS - 2017

N	ÁREAS	QUADRA	DÉCADA DE OCUPAÇÃO	UN. HAB.
1	Conjunto Residencial Abelha	Loteamento	1990	206
2	Araucária**	Loteamento	1990	430
3	Parque Residencial Santa Cruz (Projeto Simplesmente Cidadão II)	28	1990	71
4	Conjunto Habitacional Jesuítas*	Loteamento	1990	246
5	Jardim Colonial	“O”	2000	22
6	Jardim Ipanema*	4	-	6
7	Jardim Madevani	B (cx de rua) 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11	2000	297
8	Jardim Paranaguá (Projeto Simplesmente Cidadão I)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	2000	336
9	Jardim Palmeiras	44	1998	10
10	Jardim Interlagos	12	1995	18
11	Jardim Petrópolis/Gleba Cascavel 53P	8 - 53P Gleba Cascavel 53P	1995	57
12	Jardim Aclimação 2a Parte	30, 32 e J	-	75
13	Jardim da Amizade	10-A e 10-B	2010	34
14	Dona Laice	Gleba Cascavel - Chácara 12	2000	112
15	Melissa	Quadra 26 e APP	2012	98
16	Rivadavia	Gleba Cascavel - Chácaras 100P e 101	1995	236
17	Cabeceira do Melissa	Gleba Cascavel - Lote 4G e 4H	-	37
18	Gleba S.F. ou Lopei 53P e 53R	Gleba 11 S.F. ou Lopei - 53P e 53R	-	55
19	Vila Tarumã *	9, 11 e 22	-	41
20	14 de Novembro	17, 19, 22 e 23**	1990	171
21	Brasília	Lote reserva	-	27
22	Wilson Gonçalves	Gleba Rio Cascavel - Chácara 393-A	2016	199

23	Distrito São João D'Oeste	4, 8, 9, 10, 11, 18 e ocupação lote 71-A	2009	152
24	Distrito Rio do Salto	09, 10, 11 e Conj. Carlos Domingos Liberali, lote 18-A1, Colônia Tormenta	2000	101
25	Distrito Juvinópolis	9, 16 e 13 (Conj. José Maurílio de Paula)	1998	60
TOTAL				3.097

Fonte: PMH/2012 e levantamento do Setor de Regularização Fundiária, COHAVEL, 2023.

* As áreas destacadas pertencem a loteamentos regulares, mas alguns de seus lotes encontram-se em situação de irregularidade quanto à propriedade, situações que não caracterizam a necessidade de regularização fundiária, e sim somente uma regularização documental.

**Áreas com o processo de regularização fundiária concluída durante os estudos de revisão do plano.

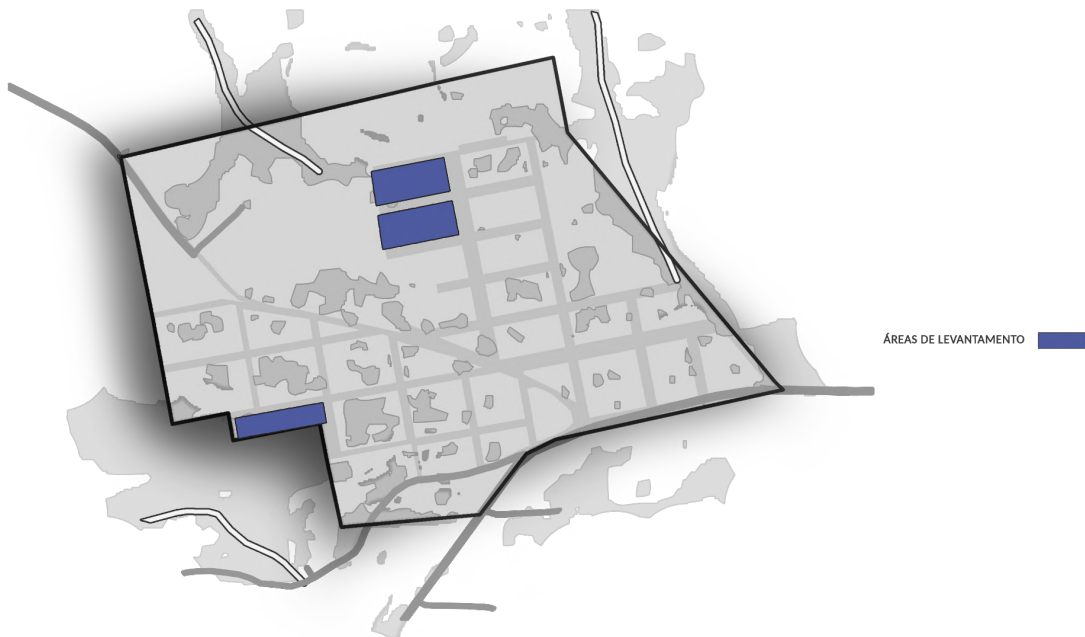
Abaixo os mapas das áreas onde foi realizado o levantamento a campo em 2017:

Mapa 20: Áreas de levantamento Distrito Sede - 2017



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 21: Áreas de levantamento Distrito Juvinópolis - 2017



Fonte: IPC, 2023.

Mapa 22: Áreas de levantamento Distrito Rio do Salto - 2017



Fonte: IPC, 2023.

1.5.5.2 Imagens do levantamento a campo em 2017

Figura 5: Loteamento Conj. Resid. Abelha



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023.

Figura 6: Loteamento Araucária



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 7: Loteamento Parque Residencial Santa Cruz



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 8: Loteamento Conj, Habitacional Jesuítas



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 9: Loteamento Jardim Colonial



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 10: Loteamento Jardim Ipanema



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 11: Loteamento Jardim Madevani



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 12: Loteamento Jardim Paranaguá



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 13: Loteamento Jardim Palmeiras



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 14: Loteamento Jardim Interlagos



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023.

Figura 15: Loteamento Jardim Petrópolis/Gleba Cascavel 53P



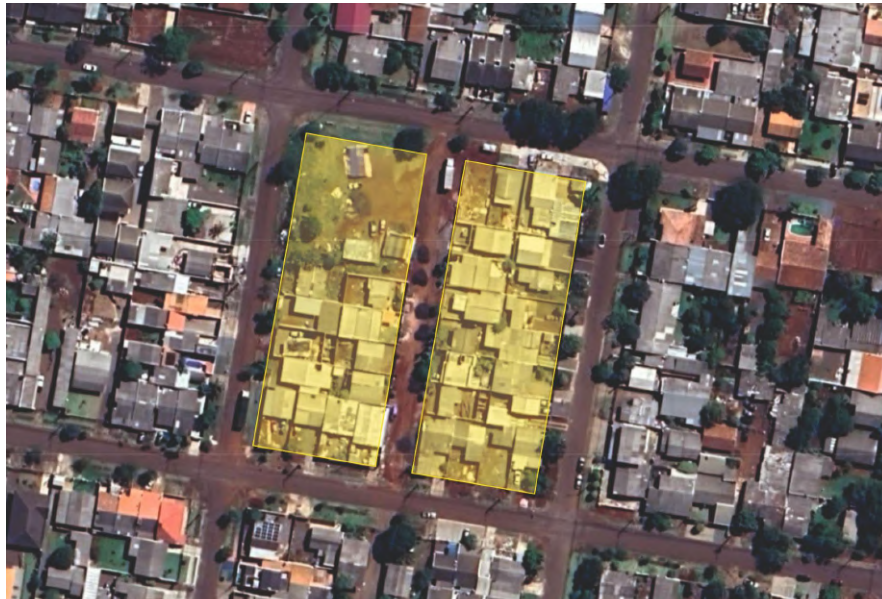
Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 16: Loteamento Jardim Aclimação 2ª Parte



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 17: Loteamento Jardim Colonial



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 18: Dona Laice



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 19: Loteamento Melissa



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 20: Rivadavia



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 21: Cabeceira do Melissa



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 22: Gleba S.F. ou Lopeí 53P e 53R



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023.

Figura 23: Loteamento Vila Tarumã



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 24: Loteamento XIV de Novembro



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 25: Loteamento Brasília



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 26: Wilson Gonçalves



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 27: Distrito São João D'Oeste



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 28: Distrito São João D'Oeste



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 29: Distrito Juvinópolis



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 30: Distrito Rio do Salto



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 31: Distrito Rio do Salto



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

Figura 32: Distrito Juvinópolis



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

5.5.3 Fotos do levantamento a campo em 2017

Figura 33- Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 34- Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 35 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 36 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 37 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 38 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 39 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 40 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 41 - Levantamento em campo 2017



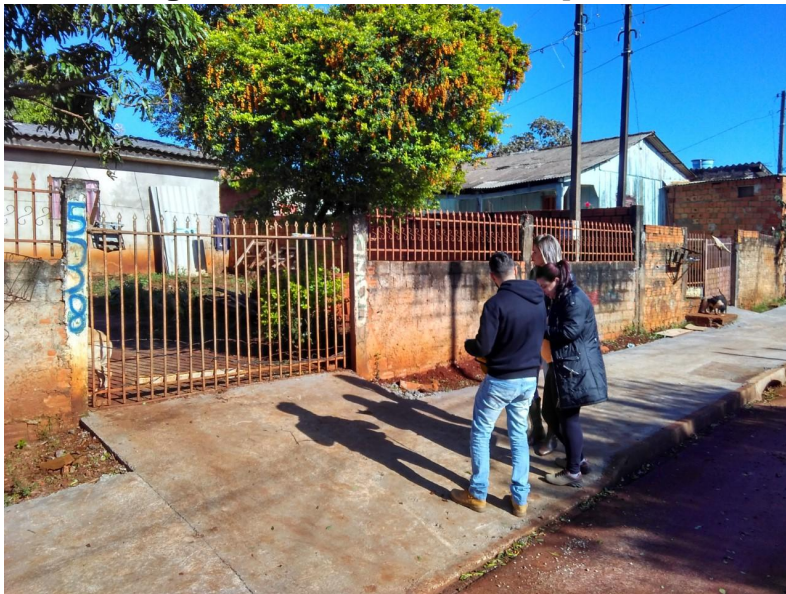
Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 42 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 43 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

Figura 44 - Levantamento em campo 2017



Fonte: Equipe PMH, 2017.

1.5.5.4 Áreas Do Levantamento A Campo 2019

São as seguintes as áreas onde foi executado o levantamento em campo em 2019:

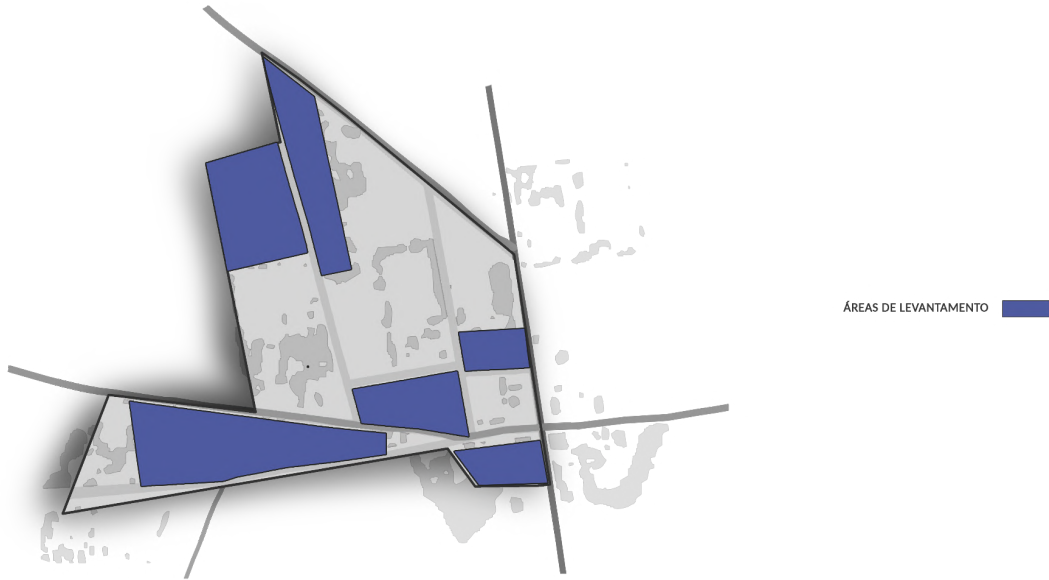
Tabela 24 – ÁREAS DE LEVANTAMENTO PARA ESTUDOS DIAGNÓSTICOS 2019

N	Áreas	Quadra	Década de ocupação	Un. Hab.
1	Distrito Espigão Azul	01 02 03 04 05 06		81
	TOTAL			81

Fonte: Levantamento do Setor de Regularização Fundiária, COHAVEL, 2023.

Abaixo o mapa da área do Distrito de Espigão Azul, onde foi realizado o levantamento a campo em 2019:

Mapa 23: Áreas de levantamento Distrito Espigão Azul - 2019



Fonte: IPC, 2023.

1.5.5.5 Imagem do levantamento a campo em 2019

Figura 45: Distrito de Espigão Azul



Fonte: Adaptado pelo Setor de Planos Programas e Projetos-IPC a partir de Dados Primários - obtidos no Google Earth. Acesso em 11 de abril de 2023

1.5.5.6 Fotos do levantamento a campo em 2019

Figura 46 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 47 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 48 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 49 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 50 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 51 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 52 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 53 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 54 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019

Figura 55 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 56 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019.

Figura 57 - Levantamento em campo 2019



Fonte: Equipe PMH, 2019

1.6 NECESSIDADES HABITACIONAIS

1.6.1 DADOS DO IBGE

O Censo do IBGE de 2022 está sendo divulgado gradativamente, sendo que até o presente momento o órgão fez a divulgação de alguns dados, não tendo previsão para termos acesso a todas as informações necessárias para este plano. Portanto, alguns dados utilizados foram os do último censo de 2010.

Segundo entrevista veiculada pela Catve (televisão e mídias sociais) na data de 28/06/2023, onde o coordenador do IBGE Lucas Gresele, concedeu a entrevista e apresentou alguns dados do censo 2022 da cidade de Cascavel, referente ao crescimento populacional e a caracterização dos domicílios. conforme segue:

- Crescimento populacional de 1,64% ao ano, desde o último censo, apresentando um total de 348.051 pessoas;
- Em 2010 o número de pessoas por domicílio era de 3,10 pessoas por unidade habitacional, enquanto no ano de 2022 passou a ser 2,66 pessoas;
- 9,3% de domicílios vagos;

- 120 domicílios improvisados (barracas, calçadas, oficinas mecânicas entre outros);
- 2,2% dos domicílios ocasionais (que não é utilizada como moradia oficial).

De acordo com o Censo Demográfico do IBGE de 2010, Cascavel possuía um total de 91.032 domicílios ocupados, já no levantamento de 2022 o número de domicílios ocupados era de 129.853, representando um aumento de 42,64% no período.

Nas tabelas a seguir estão demonstrados os dados do levantamento de 2010:

Tabela 25 - DOMICÍLIOS OCUPADOS E DOMICÍLIOS VAGOS – CASCAVEL – 2010
Domicílios Particulares Permanentes e Domicílios Vagos - 2010

DOMICÍLIOS OCUPADOS			DOMICÍLIOS VAGOS		
TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	USO OCASIONAL	VAGO
91.032	86.866	4.165	9.172	2.211	6.961

Fonte: IBGE (2010)

Analisando a distribuição dos domicílios em conjunto com as faixas de renda mensal familiar, obtivemos a distribuição apresentada na Tabela 25. Detendo-se na faixa de renda familiar até três salários mínimos, observou-se que esta abrigava 83,31% dos domicílios urbanos em 2010.

Tabela 26 - DOMICÍLIOS URBANOS, POR FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR – CASCAVEL 2010
Domicílios Urbanos, por Faixas de Renda Mensal Familiar – 2010

FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
Até 01		MAIS DE 1 A 3		MAIS DE 03 a 05		MAIS DE 05		TOTAL	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
35.349	38,83	40.5	44,48	8.258	9,07	6.925	7,60	91.032	100,0

Fonte: IBGE (2010)

1.6.2 DADOS DO LEVANTAMENTO A CAMPO

No Plano Diretor de Cascavel vigente, define-se a necessidade de realizar a revisão do Plano Municipal de Habitação, o qual traz em seu bojo diversas diretrizes. Define-se que este Plano irá tratar somente da habitação de interesse social, conforme o levantamento de áreas realizado.

Cascavel, como a maioria dos municípios brasileiros, não dispõe de registro de dados de forma sistematizada. Assim sendo, recorreu-se a dados consolidados dos institutos de pesquisa, como o IBGE e Fundação João Pinheiro, ao qual embasou a metodologia utilizada na pesquisa de campo.

O trabalho a campo foi realizado por uma equipe de estagiários dos cursos de Serviço Social, Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo, sob a supervisão de funcionários do município das respectivas áreas.

Para o desenvolvimento do trabalho foi elaborado formulário para coleta de dados em campo, contendo dados sociais e habitacionais.

Os dados foram compilados conforme a metodologia indicada no item 3, cujos resultados estão apresentados nos subitens a seguir.

1.6.2.1. DADOS HABITACIONAIS

Déficit Habitacional Básico: Quantifica a necessidade básica de novos domicílios, sem incluir o déficit resultante da Coabitação Forçada. É composto pelo déficit Habitacional por Reposição de Estoque e por Incremento de Estoque. Havendo um destes tipos de déficit, já se caracteriza como o déficit Habitacional Básico.

Tabela 27 - ESTIMATIVAS DO DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO - 2017

DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO		
ABSOLUTO		
Total	Urbana	Rural
395	332	63

FONTE - IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Tabela 28 - COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO URBANO E RURAL DAS ÁREAS LEVANTADAS - 2017

PARTICIPAÇÃO NO DÉFICIT BÁSICO			
ÁREA	ÔNUS EXCESSIVO DE ALUGUEL	ÁREA DE RISCO AMBIENTAL E DE DESASTRES	DOMICÍLIO RÚSTICO
URBANA	71	110	175
RURAL	6	56	4
TOTAL	77	166	179

FONTE - IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

*Os valores são distribuídos por componentes, ou seja, cada cadastro pode estar participando de mais de um item.

Tabela 29 - COMPOSIÇÃO DO DÉFICIT TOTAL DAS ÁREAS LEVANTADAS - 2017

DÉFICIT TOTAL DAS ÁREAS LEVANTADAS			
ÁREA	DÉFICIT BÁSICO	DÉFICIT FAMÍLIAS CONVIVENTES	TOTAL
URBANA	332	191	523
RURAL	63	19	82
TOTAL	395	210	605

FONTE - IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Tabela 30 - COABITAÇÃO FAMILIAR É O MESMO QUE FAMÍLIAS CONVIVENTES
FAMÍLIAS CONVIVENTES

DÉFICIT FAMÍLIAS CONVIVENTES	
URBANA	191
RURAL	19
TOTAL	210

FONTE - IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Tabela 31 - RENDA MÉDIA DOMICILIAR POR LOTEAMENTO

ÁREA LEVANTADA	RENDA MÉDIA DOMICILIAR (R\$937,00 - 2017)	ÍNDICE FRENTE AO SALÁRIO MÍNIMO - 2017
Araucária	1.415,82	1,51
Parque Residencial Santa Cruz	1.322,94	1,41
Conjunto Habitacional Jesuítas*	1.988,17	2,12
Jardim Colonial	1.706,11	1,81
Jardim Ipanema*	1.560,00	1,66
Jardim Madevani	1.263,49	1,34
Jardim Paranaguá	2.033,55	2,17
Jardim Palmeiras	2.833,33	3,02
Jardim Interlagos	1.133,79	1,21
Jardim Petrópolis/Gleba Cascavel 53P	1.522,97	1,62
Jardim Aclimação 2ª Parte	1.709,74	1,82
Jardim da Amizade	1.394,73	1,48
Dona Laice	1.392,89	1,48
Melissa	906,82	0,96
Rivadavia	1.940,41	2,07
Cabeceira do Melissa	2.116,00	2,25
Gleba S. F. ou Lopei 53P e 53R	1.824,39	1,94
Vila Tarumã	1.071,57	1,14
14 de Novembro	1.419,93	1,51
Brasília	1.395,94	1,48
Wilson Gonçalves	1.027,74	1,09
Distrito São João D'Oeste I	1.615,31	1,72
Distrito São João D'Oeste II	1.620,40	1,72

Distrito Rio do Salto I	1.523,85	1,62
Distrito Rio do Salto II	2.173,48	2,31
Distrito Espigão Azul	2.285,48	2,43
Distrito Juvínópolis	1.710,63	1,82

FONTE - IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

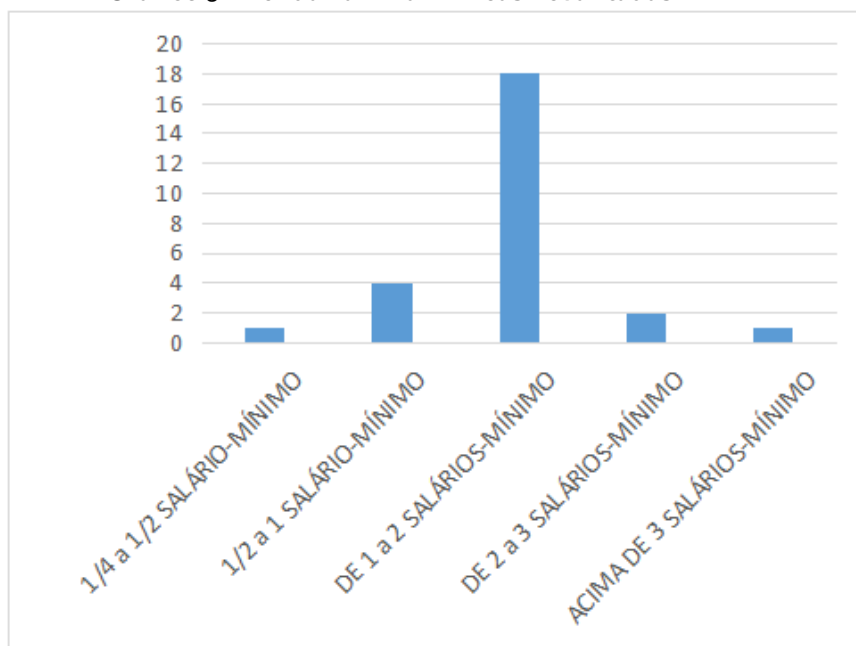
1.6.2.2. DADOS SOCIAIS

A partir do levantamento a campo, onde foram compilados os dados das 26 áreas apontadas foi elaborado diagnóstico, sendo gerados 6 tipos de mapas sociais de cada área, demonstrando os principais indicadores conforme Anexo 1. Tendo a finalidade de identificar o cenário para estudo e aplicação de programas voltados à habitação de interesse social.

Os mapas apresentam os indicadores Renda Familiar, Renda per Capita, Déficit Básico, Famílias Conviventes, Carência de Infraestrutura e Estrutura Física Inadequada, o qual remetem a vulnerabilidade das famílias e a precariedade habitacional. Considerando os dados, foi gerado gráficos conforme a seguir:

1.6.2.2.1 RENDA FAMILIAR

Gráfico 5 - Renda Familiar - Áreas Levantadas

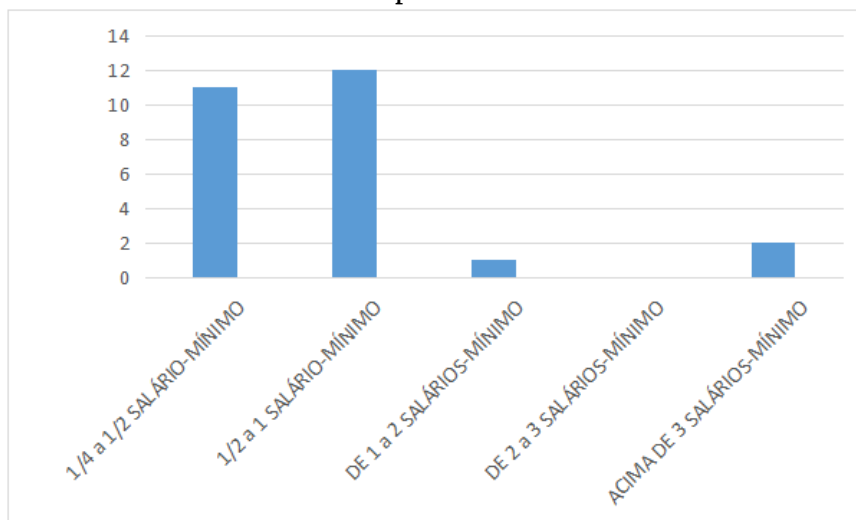


FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Observou-se que a renda familiar predominante entre as 26 áreas, foi a renda de 01 a 02 salários mínimos, sendo identificada ainda a existência de uma área com predominância de $\frac{1}{4}$ a $\frac{1}{2}$ salário mínimo e uma área com predominância de acima de 3 salários mínimos.

1.6.2.2.2 RENDA PER CAPITA

Gráfico 6 - Renda Per Capita - Áreas Levantadas

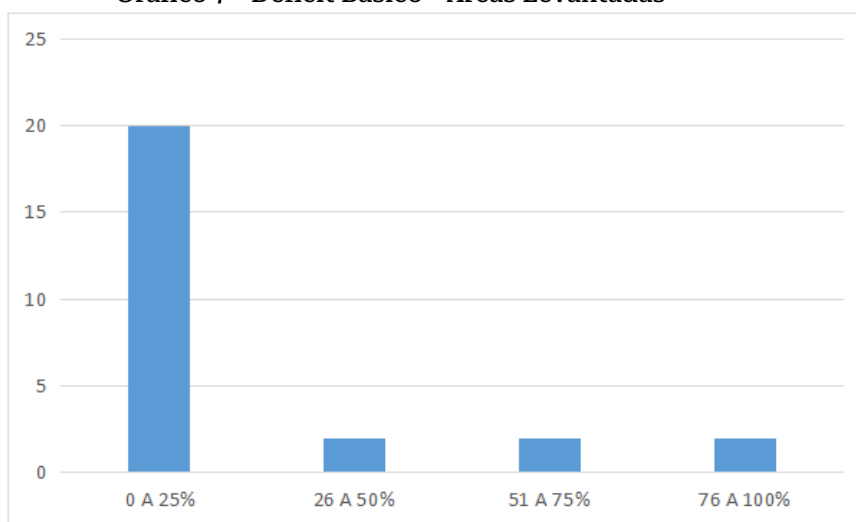


FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Observa-se que a predominância de renda entre as famílias, é as que recebem de $\frac{1}{2}$ a 1 salário mínimo per capita em 12 áreas, seguida pelas famílias que recebem $\frac{1}{4}$ a $\frac{1}{2}$ salário mínimo em 11 áreas, não sendo identificadas áreas com renda per capita 2 a 3 salário mínimo.

1.6.2.2.3 DÉFICIT BÁSICO

Gráfico 7 - Déficit Básico - Áreas Levantadas

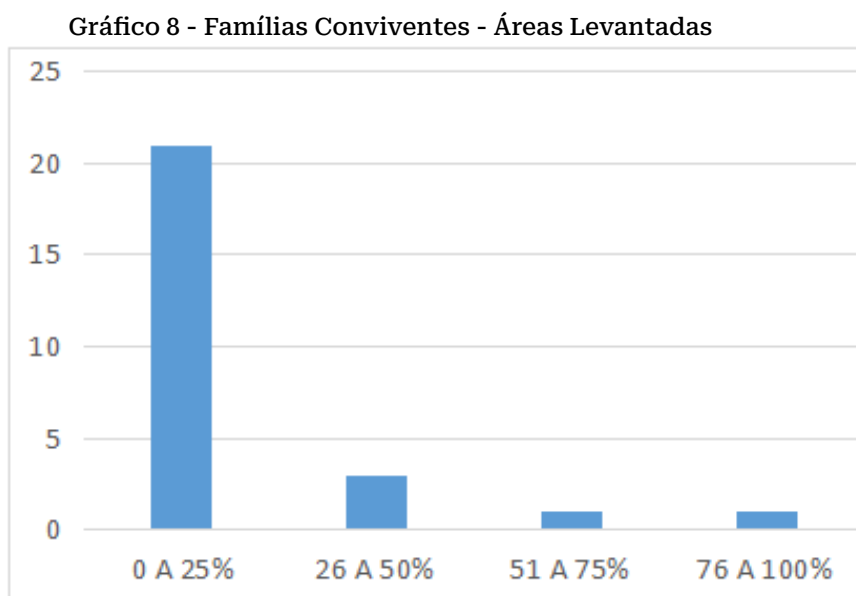


FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Quanto ao déficit básico, observou-se que a maioria das áreas levantadas, não precisam de realocação e ou construção de novas

habitações, pois possuem um déficit baixo, sendo que somente em duas áreas foi identificado um déficit alto, sendo visto como ponto positivo.

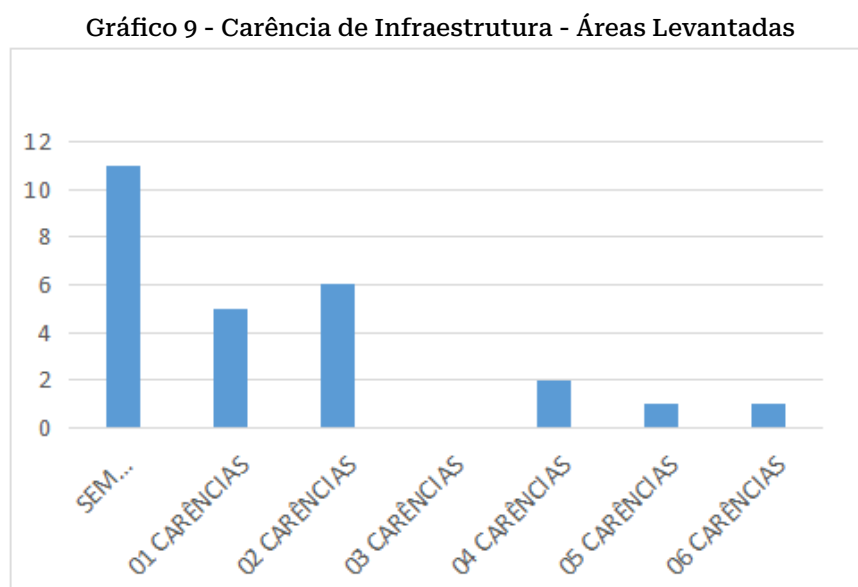
1.6.2.2.4 FAMÍLIAS CONVIVENTES



FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Observa-se neste gráfico que o número de famílias conviventes é baixa na maioria das áreas levantadas.

1.6.2.2.5 CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA



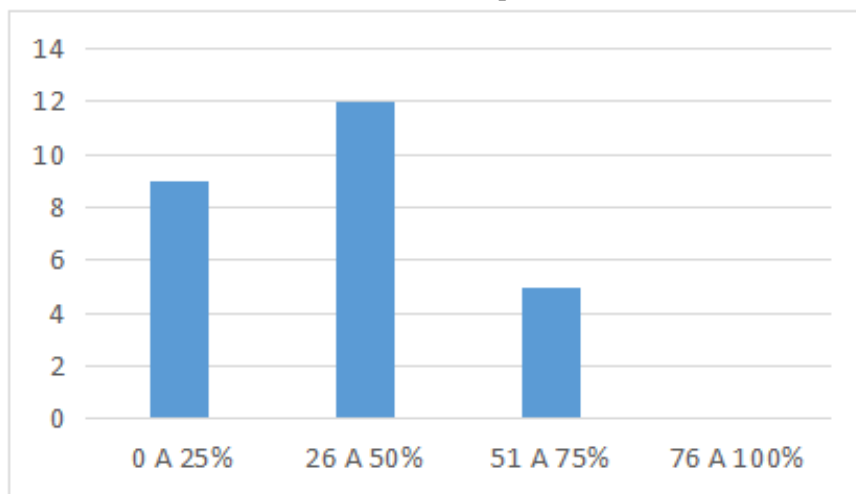
FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Neste gráfico observa-se as carências de equipamentos urbanos de iluminação, pavimentação, água, esgoto, energia e lixo, que dentre as áreas

levantadas, 11 áreas estão supridas, quanto às demais áreas, a necessidade de infraestrutura a ser executada.

1.6.2.2.6 ESTRUTURA FÍSICA INADEQUADA

Gráfico 10 - Estrutura Física inadequada - Áreas Levantadas



FONTE: IPC, com base no levantamento de campo, metodologia João Pinheiro, 2017.

Este gráfico demonstra que em 12 áreas levantadas, 50% dos domicílios levantados apresentam problemas passíveis de solução, com ampliações, reformas ou intervenções pontuais referente a estrutura física das edificações. Contudo é importante salientar que não estão contempladas no gráfico os domicílios rústicos com paredes externas em material inadequado e estado de conservação precário.

1.6.3 RESUMO DOS DADOS COMPILADOS

A tabela a seguir apresenta o resumo dos dados compilados referente ao levantamento das áreas de interesse social, para o PLHIS, sendo as mesmas, classificadas conforme a situação identificada no local como: Inadequação Fundiária, Construção de Habitação de Interesse Social e de Melhorias Habitacionais.

Tabela 32 – DADOS COMPILADOS DO LEVANTAMENTO

Área do Levantamento	Classificação: Inadequação Fundiária	Classificação: Construção de Habitação de Interesse Social	Classificação: Melhorias Habitacionais
Jardim Palmeiras	6 (8)*	3 (3)*	0 (0)*
Jardim Ipanema	5 (6)*	1 (1)*	2 (2)*
Brasília	10 (14)*	18 (24)*	0 (0)*
Jardim Madevani	185 (226)*	69 (76)*	101 (117)*
Jardim Interlagos	7 (9)*	3 (4)*	4 (5)*
Jardim Petrópolis/Gleba Cascavel 53P	27 (45)*	2 (4)*	28 (44)*
14 de Novembro	97 (123)*	31 (38)*	87 (98)*
Jardim Aclimação 2ª Parte	19 (27)*	14 (19)*	17 (21)*
Nossa Senhora de Fátima	25 (38)*	9 (15)*	29 (43)*
Parque Residencial Santa Cruz	38 (48)*	13 (16)*	32 (34)*
Distrito São João D'Oeste I	19 (28)*	30 (41)*	32 (45)*

Distrito de Rio do Salto I	7 (10)*	17 (21)*	13 (18)*
Distrito de Juvinópolis	1 (1)*	1 (1)*	7 (10)*
Jardim Paranaguá	81 (112)*	16 (22)*	43 (57)*
Vila Tarumã	1 (1)*	0 (0)*	2 (3)*
Conjunto Habitacional Jesuítas	33 (50)*	21 (32)*	25 (34)*
Conjunto Residencial Abelha	151 (176)*	20 (23)*	108 (118)*
Jardim Colonial	15 (17)*	2 (2)*	13 (15)*
Jardim da Amizade	23 (34)*	2 (2)*	20 (30)*
Melissa	75 (95)*	63 (77)*	20 (21)*
Distrito S.João do Oeste II	45 (63)*	2 (2)*	44 (54)*
Distrito Rio do Salto II	25 (43)*	1 (2)*	29 (50)*
Araucária	286 (354)*	42 (48)*	178 (209)*
Cabeceira do Melissa	11 (19)*	5 (8)*	8 (13)*
Gleba S. F. ou Lopei 53P e 53R	33	7	13

	(47)*	(11)*	(18)*
Dona Laice	73	6	65
	(87)*	(6)*	(73)*
Rivadavia	140	21	45
	(178)*	(27)*	(56)*
Wilson Gonçalves	163	71	105
	(195)*	(74)*	(118)*
Distrito Espigão Azul	10	2	28
	(26)*	(6)*	(69)*
Total Mensurado	1601	490	1070
Estimativa (**)	(2054)**	(599)**	(1306)**

(*) O não acesso às informações via entrevista de algumas unidades, foi estipulada uma projeção;

(**) Os totais correspondem à soma das estimativas de cada área.

Considerando os dados compilados do levantamento a campo, revelou uma alta quantidade de unidades em situação de inadequação fundiária. O critério empregado corresponde ao não atributo de determinado imóvel que possua registro imobiliário de acordo com exigências da legislação, em especial, a legislação urbanística ou agrária e legislação ambiental. Outra situação destacada, são as unidades com necessidade de melhorias habitacionais, onde o critério empregado seria a identificação de adensamento excessivo e estrutura física inadequada. Quanto à necessidade de construção de novas unidades habitacionais, o levantamento identificou quesitos como, ônus excessivo de aluguel, área de risco ambiental e de desastre, adensamento excessivo e domicílio rústico.

1.7 SITUAÇÃO ATUAL DAS ÁREAS DE LEVANTAMENTO

Com as compilações dos dados das áreas levantadas, puderam ser identificadas as inadequações fundiárias e necessidade de melhorias habitacionais, sendo que, até o ano de 2022, das 26 áreas num total de 3.098 unidades apresentadas para o diagnóstico, temos:

- 08 áreas foram regularizadas, aproximadamente 1.486 unidades habitacionais;
- 08 áreas em processo de regularização, em torno de 886 unidades habitacionais;
- 10 áreas em situação irregular.

Tabela 33 – SITUAÇÃO ATUAL ÁREAS DE LEVANTAMENTO

N	ÁREAS	QUADRA	SITUAÇÃO	UN. HAB.
2	Araucária	Loteamento	REGULAR	430
3	Parque Residencial Santa Cruz (Projeto Simplesmente Cidadão II)	28	EM ANDAMENTO	71
4	Conjunto Habitacional Jesuítas	Loteamento	REGULAR	246
5	Jardim Colonial	“O”	EM ANDAMENTO	22
6	Jardim Ipanema	4	IRREGULAR	6
7	Jardim Madevani	B (cx de rua) 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11	IRREGULAR	297
8	Jardim Paranaguá (Projeto Simplesmente Cidadão I)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	REGULAR	336
9	Jardim Palmeiras	44	IRREGULAR	10
10	Jardim Interlagos	12	REGULAR	18
11	Jardim Petrópolis/Gleba Cascavel 53P	8 - 53P Gleba Cascavel 53P	IRREGULAR	57
12	Jardim Aclimação 2a Parte	30, 32 e J	REGULAR	75
13	Jardim da Amizade	10-A e 10-B	EM ANDAMENTO	34
14	Dona Laice	Gleba Cascavel - Chácara 12	EM ANDAMENTO	112
15	Melissa	Quadra 26 e APP	IRREGULAR	98
16	Rivadavia	Gleba Cascavel - Chácara 100P e 101	IRREGULAR	236
17	Cabeceira do Melissa	Gleba Cascavel - Lote 4G e 4H	IRREGULAR	37
18	Gleba S.F. ou Lopeí 53P e 53R	Gleba 11 S.F. ou Lopei - 53P e 53R	IRREGULAR	55
19	Vila Tarumã	9, 11 e 22	REGULAR	41
20	14 de Novembro	17, 19, 22 e 23**	REGULAR	171
21	Brasília	Lote reserva	IRREGULAR	27
22	Wilson Gonçalves	Gleba Rio Cascavel - Chácara 393-A	EM ANDAMENTO	199
23	Distrito São João D'Oeste	4, 8, 9, 10, 11, 18 e ocupação lote 71-A	EM ANDAMENTO	152

24	Distrito Rio do Salto	09, 10, 11 e Conj. Carlos Domingos Liberali, lote 18-A1, Colônia Tormenta	EM ANDAMENTO	101
25	Distrito Juvinópolis	9, 16 e 13 (Conj. José Maurílio de Paula)	EM ANDAMENTO	60
26	Distrito Espigão Azul	01 02 03 04 05 06	IRREGULAR	81
	TOTAL			3.098

Fonte: Levantamento do Setor de Regularização Fundiária, COHAVEL, 2023.

Mapa 24: Situação atual áreas de levantamento



Fonte: IPC, 2023.

Existem áreas públicas/privadas irregulares, que ficam como registro, necessitando uma identificação mais apurada no momento oportuno: Lote 01 e 02 B da Gleba Três Barras (Vila Guilherme) e Lote 01 da quadra 101 do loteamento Centro (Denatran) localizadas na sede Administrativa, e as ocupações irregulares nas áreas rurais e demais Distritos.