MERCADO IMOBILIÁRIO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Prof. Dra. Gislene Pereira[1]

Prof. Msc. Madianita Nunes da Silva[2]

RESUMO

O texto apresenta resultados preliminares de pesquisa realizada pelo LAURB - UFPR, e que tem como um dos seus objetivos analisar o papel do mercado imobiliário informal na estruturação aglomerado metropolitano de Curitiba. Primeiro, apresenta-se as diferentes fases de organização do mercado imobiliário à luz da estruturação do aglomerado metropolitano. Posteriormente, relaciona-se o uso legal e ilegal do solo com a produção capitalista da cidade, e procura-se explicitar a lógica de organização do mercado imobiliário responsável pelo crescimento das ocupações irregulares na metrópole. Conclui-se demonstrando que a comercialização de imóveis nas áreas irregulares vem se consolidando como prática corrente, e segue o mesmo padrão do mercado formal.

Palavras-chave: mercado imobiliário informal, aglomerado metropolitano de Curitiba, preço da moradia, ocupação irregular, metrópole.

ABSTRACT

The text presents preliminary results of the research done by LAURB – UFPR, which intends, as one of its goals, to analyze the role'of the informal real estate market, in the formation of the metropolitan set of Curitiba. First, the different phases of organization of that market are presented, considering the formation process of the metropolitan set. Then, the legal and ilegal uses of the soil, and the capitalist production of the city are put side by side, to show the logical organization of the real estate market responsible for the growth of the irregular settlements in the city. Finally, it demonstrates that the real estate business inside irregular areas is a common practice, which follows the same patterns found in the formal market.

Key words: informal real estate market, metropolitan set of Curitiba, dwelling costs, irregular occupation, metropolis.

[1] Arquiteta e Urbanista, Doutora em Meio Ambiente e Desenvolvimento, Professora adjunta do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná. Coordenadora do Laboratório de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná. Coordenadora da pesquisa "Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba", Observatório das Metrópoles – Instituto do Milênio – CNPq. E-mail: gislene.pereira@ufpr.br

[2] Arquiteta e Urbanista, Mestre em Geografia, Professora Substituta do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná, Pesquisadora do Laboratório de Arquitetura e Urbanismo do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná na pesquisa "Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba", Observatório das Metrópoles – Instituto do Milênio – CNPq. E-mail: madianita@gmail.com

A ESTRUTURAÇÃO DA METRÓPOLE E A LÓGICA DE ORGANIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO URBANO[3]

Para a compreensão da dinâmica de atuação do mercado imobiliário e das transformações na lógica de produção da moradia no aglomerado metropolitano de Curitiba, faz-se necessário, inicialmente, explicitar a origem e as características do processo de estruturação de seu espaço.

A instauração do fenômeno da metropolização na Região Metropolitana de Curitiba (RMC) vincula-se ao modelo de desenvolvimento econômico adotado no Brasil a partir de meados do século XX. Esse modelo, alicerçado na industrialização, foi responsável pela instauração de importantes, e até então inéditas transformações socioespaciais nas cidades brasileiras.

Tais mudanças associaram-se a um novo momento vivido pelo modo de produção capitalista no nível mundial a partir da segunda metade da década de 1960, que dentre outras características, segundo HARVEY (1992, p. 135), foi marcado pela adoção de uma política de substituição das importações somada a um processo de instalação de multinacionais em territórios até então inexplorados pelo capitalismo industrial, incorporando vários países da América Latina.

No Brasil, a política de substituição das importações, implementada pelo governo federal no início da década de 1970[1] mediante os Planos Nacionais de Desenvolvimento, teve, segundo COMIN (1998, p. 22), o objetivo de planejar e direcionar a participação do Estado no desenvolvimento industrial, conjugando esforços de modo a criar condições atrativas para o capital, em especial o estrangeiro. Tal política buscava, ainda, a desconcentração industrial com objetivo de alcançar maior equilíbrio regional nos investimentos industriais, predominantemente alocados no eixo São Paulo – Rio de Janeiro.

A consolidação da industrialização significou que, pela primeira vez na história brasileira, a base econômica dominante ultrapassou a escala regional e alcançou a escala do país, produzindo a aceleração crescente da urbanização. Esse fenômeno, caracterizado por altas taxas de crescimento demográfico, incidiu especialmente nas médias e grandes cidades, com destaque para as capitais de estado, sendo nove delas transformadas, no ano de 1973, nas primeiras regiões metropolitanas, dentre as quais a de Curitiba[2] (SILVA, 2006).

3

Esse processo de urbanização, influenciado pela Segunda Revolução Industrial, foi resultado, segundo SPOSITO (2004, p. 9), da relação entre a tendência de concentração, própria do modo capitalista de produção, e a produção de formas espaciais - as aglomerações urbanas - responsáveis por sustentar e expressar essa tendência.

Do ponto de vista da compreensão desse processo para a história brasileira e paranaense, FIRKOWSKI (2001, p. 24) define a década de 1970 como um marco temporal fundamental. Foi o período caracterizado como “milagre econômico”, com explosão da industrialização e aceleração da urbanização e do êxodo rural, fenômenos que se materializaram em determinados lugares e regiões do Brasil, e que no Paraná concretizaram-se especificamente na região de Curitiba.

Para FERREIRA (2005, p. 13), outro elemento fundamental para a compreensão da industrialização brasileira é que seu padrão de crescimento deu-se a partir da adoção de um modelo de baixos salários, responsável por uma “urbanização com baixos salários”.

Pode-se afirmar, portanto, que a aceleração da urbanização no Paraná atrelou-se à industrialização do estado e à dinâmica de migração campo – cidade, provocada pela crise do café entre as décadas de 1960/1970 e pela modernização da agricultura. Para ULTRAMARI e MOURA (1994, p. 6) o expressivo crescimento da participação da população urbana no Paraná a partir de 1970, marca a inserção do fenômeno de metropolização no processo de urbanização paranaense, e que segundo DELGADO, DESCHAMPS e MOURA (2004, p. 1) foi caracterizado por um elevado processo de concentração urbana, em ritmo acelerado num curto espaço de tempo, onde Curitiba e as áreas limítrofes constituíram o principal destino dos migrantes (FIGURA1).

PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

No item anterior explicitou-se que as aglomerações metropolitanas foram os espaços a partir dos quais se organizou o capitalismo industrial no Brasil, e que em função da indissociável relação dos processos de industrialização e urbanização, estudiosos da questão urbana no Brasil denominaram o modelo aqui consolidado de “urbanização com baixos salários”.

Tais processos têm estreita relação com a dinâmica de produção do espaço da cidade capitalista, que se expressa no cotidiano da população pela forma de ocupação ou utilização de determinado lugar em um momento específico. Ao explicar o processo de produção capitalista do espaço urbano, CARLOS (1995, p. 85) afirma que:

> *o uso do solo urbano é disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito*

> *será, por sua vez, orientado pelo **mercado**, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.*

Outra característica fundamental desse processo é que para ocupar o solo urbano é necessário pagar por ele, mediante a compra ou aluguel da propriedade imobiliária. O maior ou menor preço dessa propriedade imobiliária implica na maior ou menor dificuldade do acesso do trabalhador à terra urbana.

O preço do imóvel é expressão do seu valor, e no caso do espaço urbano, existem dois valores a serem considerados (VILLAÇA, 1998). O primeiro diz respeito ao valor dos elementos formadores do espaço urbano – edifícios, ruas, praças, infra-estrutura; o segundo, ao valor produzido pela aglomeração, isto é, aquele decorrente da localização desses elementos dentro da aglomeração, e que está associado ao valor de toda a cidade, da qual a localização é parte.

Os diferentes valores (traduzidos em preços) assumidos pelas áreas urbanas implicam em uma distribuição espacial da população de acordo com a capacidade dessa em arcar com os custos de localizações específicas. Essa é a razão da existência de áreas na cidade onde predominam grupos sociais homogêneos sob o ponto de vista da renda. As áreas melhor localizadas e, portanto, mais caras, são ocupadas pela população de maior renda, restando à parcela de menor poder aquisitivo a ocupação daquelas com menores preços, geralmente com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos.

A lógica da produção capitalista do espaço urbano, somada ao modelo de "urbanização com baixos salários" e ao fato do custo da habitação não ter sido historicamente incorporado aos custos necessários à reprodução do trabalhador brasileiro, têm dificultado o acesso da população de menor poder aquisitivo à moradia. De fato, uma análise das grandes cidades brasileiras revela como aspecto marcante a diferenciação dos espaços residenciais de acordo com as características sociais da população predominante em cada um deles, o que é denominado de segregação socioespacial.

A segregação socioespacial ocorre, portanto, como uma forma de desigualdade, conforme coloca CASTELLS (1983, p. 210):

> *a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc. Falaremos, por conseguinte, de uma estratificação urbana, correspondendo ao sistema de estratificação social...*

> *e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de segregação urbana.*

A lógica da produção capitalista do espaço urbano tem uma correlação direta com o uso legal e ilegal do solo. Ao discutir a oposição entre cidade real e cidade legal, MARICATO (1996, p. 21) afirma que, considerando as legislações de uso e ocupação do solo, zoneamento, parcelamento do solo, o uso ilegal do solo e a ilegalidade das edificações no meio urbano atingem mais de 50% das construções nas grandes cidades brasileiras.

As razões dessa ilegalidade decorrem tanto do baixo rendimento de uma grande parcela da população urbana, bem como da reduzida oferta de terras para essa faixa de renda no âmbito do mercado imobiliário formal, uma vez que os empreendedores imobiliários não têm interesse nem incentivos para investir nesse segmento do mercado. A ilegalidade em relação à propriedade da terra leva a um processo de exclusão social da população de menor renda, reforçando a pobreza, uma vez que à regularidade urbanística está associado o acesso aos demais serviços, desde infra-estrutura básica até o exercício dos direitos de cidadania. Além de fator de exclusão social da população de menor renda, a ilegalidade fundiária confirma o padrão de segregação socioespacial que caracteriza as cidades brasileiras.

Em resumo, as diversas localizações urbanas, resultantes do processo de produção da cidade, assumem diferentes preços, estabelecidos pelo mercado imobiliário. As áreas melhor localizadas são mais caras e serão ocupadas pela população que tem renda para arcar com esse custo. A população de menor poder aquisitivo tende a ocupar áreas desvalorizadas no mercado imobiliário, como a periferia urbana, precária de serviços, e regiões ambientalmente frágeis - fundos de vale, encostas, áreas sujeitas a inundações, áreas de proteção ambiental. Dessa forma, a ilegalidade fundiária é, também, a manifestação espacial da pobreza urbana.

O MERCADO IMOBILIÁRIO URBANO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA INFORMAL

O solo urbano, o terreno urbanizável, pode ser considerado um meio de produção que apresenta características particulares: 1) o solo não é produto do trabalho humano e, portanto, não é reproduzível indefinidamente; 2) o solo está sujeito ao monopólio; e 3) o solo é heterogêneo, uma vez que cada pedaço de terra pode ser diferente dos seus vizinhos quanto à topografia, localização, etc.

Essas características fazem com que o processo de formação do preço dos terrenos seja bastante particular. De acordo com SMOLKA (1987, p. 42-43), alguns aspectos desse processo de formação de preços, são:

a) o preço de um terreno é determinado pelo poder do proprietário administrar a escassez de terrenos, bem como pela disposição e capacidade do usuário remunerar esse proprietário;

b) o usuário dá um preço a um terreno em função das vantagens objetivas (lucro) ou subjetivas (utilidade) do mesmo em relação a outros terrenos;

c) o preço do terreno é determinado, em boa parte, externamente a ele, ou seja, pelas atividades que acontecem no seu entorno e que competem pelo uso do solo. Dessa forma, a utilização de um terreno pode afetar as características, e o preço, de vários outros, dependendo do uso a ele atribuído;

d) o proprietário aufere uma renda derivada do direito de propriedade sobre o terreno, denominada renda absoluta;

e) o proprietário aufere também a renda diferencial, proveniente do valor atribuído às qualidades naturais de seu terreno. Isto é, como o preço de mercado é regido pelas piores condições, os proprietários daqueles terrenos que apresentam melhores condições “cobram” uma renda extra, justificada pelo diferencial de vantagens que o terreno apresenta;

f) o preço estipulado para negociação de determinado terreno envolve dois componentes: (i) realização de valor potencial - condicionantes histórico-institucionais (regulamentos, legislação, práticas que conferem aos proprietários a capacidade de orquestrar interesses sobre os usos dos terrenos) que estabelecem um patamar mínimo para a negociação; e (ii) expectativa de valorização futura do terreno.

A partir da análise desses aspectos do processo de formação do preço dos terrenos, o autor coloca a necessidade de se discutir o conceito de capital incorporador, como uma condição para o entendimento da relação entre ganhos imobiliários e ganhos fundiários. Capital incorporador é aquele que organiza os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para a realização de empreendimentos imobiliários são necessárias várias ações: compra de terrenos, contratação de projetos e de agentes comerciais. O capital incorporador é aquele que se valoriza pela articulação desses diversos serviços contratados. Ao assumir a propriedade da terra por período definido, o capital incorporador obtém lucros que, sem ele, seriam auferidos pelo proprietário, sob a forma de rendas fundiárias.

Para se viabilizar, o capital imobiliário tem que promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo. Com esse objetivo, ele age no sentido de organizar o

espaço da cidade, adequando o uso do solo aos seus interesses, o que nem sempre respeita critérios sociais de eficiência da cidade. O capital incorporador, na busca de valorização, atua em pelo menos, três aspectos: altera os padrões do uso do solo na cidade, criando áreas seletivas, com atributos específicos aos segmentos sociais que deseja atingir; cria “novas necessidades” para a moradia; e mobiliza o Estado para que este garanta a provisão dos serviços públicos necessários para a área dos empreendimentos.

Por fim, SMOLKA (1987, p. 78) explicita que a capacidade do capital incorporador atuar sobre a estruturação da cidade reflete uma subordinação do planejamento urbano aos imperativos da valorização capitalista; a força dessa atuação varia na razão inversa da existência de controle sobre o uso do solo e sobre as rendas fundiárias urbanas. Com isso, afirma o autor, a segregação social no espaço daí resultante, passa a ser entendida não como um mero subproduto, mas como parte de uma explicação mais ampla sobre as inter-relações entre a estruturação urbana e os próprios agentes responsáveis por este processo.

Contrapondo-se à produção imobiliária formal tratada por SMOLKA há, entretanto, uma produção **informal**, que ocorre de forma irregular sob o ponto de vista da legislação, seja porque a construção não está de acordo com o cadastro municipal ou porque o terreno não tem a propriedade regularizada (invasões ou ocupações).

De acordo com ABRAMO (2001, p. 1578), a forma clássica de produção de uma moradia em ocupações irregulares pode ser sintetizada pela seguinte seqüência:

a) ocupação individual e/ou coletiva de um lote urbano;

b) rápida construção de uma moradia precária;

c) longo investimento familiar na melhoria da residência;

d) desmembramento da unidade residencial em “frações” familiares.

Conforme o autor, essa seqüência define as duas principais características da moradia em ocupações irregulares ou favelas: a irregularidade fundiária e a irregularidade urbanística. A primeira consiste na manifestação da impossibilidade das famílias pobres adquirirem um terreno no mercado formal. A irregularidade urbanística também é uma manifestação da pobreza, uma vez que os padrões de construção na favela não atendem às exigências mínimas de qualidade definidas pela legislação municipal.

Relatório recente de agências governamentais brasileiras e do Banco Mundial (IPED; FINDIEC-UNB; BANCO MUNDIAL, 2001) apresenta como explosivo o crescimento do mercado informal de moradias: estima-se que 65% das novas moradias construídas ocorrem dentro do mercado habitacional informal. De acordo com estimativas oficiais

(BRASIL; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2001), “5,4 milhões de brasileiros ou são sem–teto ou vivem em moradias inadequadas, cheias e, freqüentemente perigosas, sem infra–estrutura básica como água potável e saneamento”.

Segundo ABRAMO (2001, p. 1580), o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas tem como conseqüência os mesmos efeitos de hierarquização socioespacial produzidos pelo mercado imobiliário formal nas áreas legalizadas da cidade. Em pesquisa realizada no Rio de Janeiro, o autor confirma que o resultado dessa lógica de mercado na produção da moradia nas ocupações irregulares tem como resultado que os preços imobiliários na favela são excessivamente elevados quando comparados com as qualificações do imóvel em si mesmo e/ou quando comparados com os preços dos imóveis dos bairros do seu entorno.

Esse preço elevado pode ser explicado por três razões. Primeiro, porque os preços dos imóveis são fixados internamente à favela, baseados nas qualidades do imóvel, relativamente aos imóveis vizinhos. Nesse caso, a qualidade dos materiais utilizados na construção ou alguma característica diferencial quanto à localização da moradia ou da ocupação interferem no preço final do imóvel em uma proporção inexistente nos bairros legalizados. Um segundo fator está na liberdade de construção sem obediência às leis de controle urbanístico. Ou seja, a impossibilidade do acesso ao título da terra é compensada pela possibilidade de construir quanto e o que se quiser. Essa questão é fundamental para as famílias de menor renda, que identificam na moradia um patrimônio onde estão dispostas a investir, seja para melhorar o padrão da construção, fazer ampliações para abrigar a família que cresceu ou mesmo para complementação de renda, via aluguel de “quartos”. Os investimentos no patrimônio familiar são limitados apenas pela presença de edificações vizinhas, não sendo necessário preocupar-se com limitações estabelecidas pela legislação urbanística. O terceiro fator que interfere no preço está relacionado à informalidade nas relações de trabalho dessas famílias, tornando inacessíveis os documentos e comprovantes necessários para sua participação no mercado formal.

De acordo com o autor, é possível afirmar que o mercado imobiliário nas áreas de ocupações irregulares assemelha-se ao mercado formal no que se refere à diferenciação interna, mas, comparativamente aos bairros populares próximos, os preços praticados nessas áreas são mais elevados. A razão estaria na ilegalidade fundiária, a qual ao isentar o morador das obrigações impostas por outras leis urbanísticas, confere maior liberdade de construção; elemento incorporado ao preço do imóvel, elevando-o mais do que nos bairros vizinhos, onde as construções estão condicionadas pela legalidade.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Apesar da Região Metropolitana de Curitiba estar oficialmente constituída por 26 municípios, segundo IPARDES (2003, p. 3), a porção do seu território que mantém relações socioespaciais intensas com o pólo (Curitiba) restringe-se a doze deles: Almirante Tamandaré, Araucária, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Colombo, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras e São José dos Pinhais[3].

A periferização da metrópole de Curitiba, explicitada pelo movimento de expansão da mancha urbana da cidade pólo para além de seus limites territoriais, pode ser verificada a partir dos dados sobre a evolução histórica da localização dos domicílios urbanos na RMC. Segundo dados dos Censos Demográficos produzidos pelo IBGE entre as décadas de 1970 e 2000, verifica-se que, no período 1970/1980, 65,72% dos domicílios urbanos situavam-se no pólo da RMC, e 31,3% distribuíam-se nos demais municípios do aglomerado. No período 1991/2000 o pólo reduziu sua participação para 44,41%, e os demais municípios do aglomerado passaram a receber 52,12% dos domicílios urbanos[4] (Figura 1).

Os dados relativos à localização dos domicílios urbanos, somados à forma de produção de lotes urbanos no aglomerado de 1970 até hoje, são relevantes para a compreensão da lógica de organização do mercado imobiliário na RMC nas últimas três décadas. De acordo com o estudo “Urbanização e Recursos Hídricos na Região Metropolitana de Curitiba", UFPR (2004, p. 59), o período 1970/1989 coincide com a fase de maior dinamismo na produção de lotes legais na periferia do aglomerado metropolitano. Na década 1970/1979 destacaram-se o número de lotes produzidos nos municípios de Almirante Tamandaré (11.847 lotes) e Colombo (10.409 lotes) localizados à nordeste da RMC. Na década seguinte 1980/1989 os maiores números foram relativos a Araucária (9.534 lotes), Campo Largo (3.711 lotes) e Fazenda Rio Grande (3.683 lotes), situados a sul e oeste do aglomerado, e São José dos Pinhais (7.038 lotes), Pinhais (6.032 lotes), Colombo (5.495 lotes) e Almirante Tamandaré (3.828 lotes), à leste.

A partir dos dados apresentados em UFPR (2004, p.59), observa-se que no período 1970/1979, dos 41.028 lotes aprovados, Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, Piraquara, Campina Grande do Sul e São José dos Pinhais, localizados à leste da RMC, foram responsáveis por 73,56% desse total. No período seguinte, 1980/1989, dos 45.117 lotes aprovados, Araucária, Campo Largo, Fazenda Rio Grande, situados a sul e oeste, foram responsáveis por 37,53% do total, e Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, São José dos Pinhais, situados à leste, por 49,63%.

O número de lotes aprovados no aglomerado metropolitano entre 1970 a 1994 foi de 89.089, sendo as décadas de 1970 e 1980 responsáveis por 96,69% desse total (UFPR, 2004, p.59). A partir dos dados apresentados verifica-se, que o período 1970/1989 foi quando se produziu o maior número de lotes formais na RMC, sendo a grande maioria deles implantados a leste do aglomerado metropolitano[5].

Na década de 1990 observa-se a emergência de uma nova lógica na organização do mercado imobiliário do aglomerado metropolitano. De um lado verifica-se a redução significativa na produção de lotes formais, e de outro, o crescimento das ocupações irregulares. Os dados apresentados na Tabela 1 expressam que entre 1992 e 1998 quase dobrou o número de domicílios em ocupações irregulares. Demonstram ainda que em 1998, 65,89% da população residente em ocupações irregulares estava no pólo Curitiba, e os demais municípios do aglomerado recebiam apenas 34,11% desse contingente, destacando-se Colombo (13,68%), Almirante Tamandaré (5,93%), Piraquara (5,20%), e São José dos Pinhais (4,75%).

TABELA 1 – Evolução das Ocupações Irregulares no Aglomerado Metropolitano – 1992/1998

MUNICÍPIO	Número de domicílios		População residente	
	1992	1998	1992	1998
Almirante Tamandaré	1.536	4.785	6.451	17.705
Araucária	509	1.552	2.102	5.742
Campina Grande do Sul	188	584	788	2.161
Campo Largo	423	730	1.709	2.701
Campo Magro	0	1.723	0	6.375
Colombo	3.303	6.253	13.740	23.136
Curitiba	44.713	53.162	165.438	196.699
Fazenda Rio Grande	440	1.557	1.874	5.761
Pinhais	1.556	2.293	6.302	8.484
Piraquara	197	4.199	648	15.536
Quatro Barras	0	0	0	0
São José dos Pinhais	581	3.838	2.353	14.201
Total	53.446	80.676	201.405	298.501

FONTE: UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ. (2004) Urbanização e recursos hídricos na Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba, p. 63.

Levando em conta o peso de Curitiba para a compreensão do histórico da produção de lotes irregulares no aglomerado metropolitano, a Tabela 2 explicita a importância da década de 1990 para a emergência do mercado imobiliário informal. De acordo com a versão preliminar do diagnóstico do “Plano de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente”, elaborado em 2007 pela Companhia de Habitação de Curitiba

(COHAB-CT), entre 1987 e 1996 duplicou o número de ocupações irregulares e triplicou o número de domicílios em ocupações irregulares na cidade de Curitiba. Uma década depois, entre 1996 e 2005, dobraram o número de ocupações e de domicílios irregulares.

TABELA 2 – Evolução das Ocupações Irregulares - CURITIBA – 1979/2005

ANO	Número de ocupações	Número de domicílios
1979	46	6.067
1987	87	11.929
1996	167	33.778
2000	301	57.333
2005	341	62.267

FONTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. (2007) Plano de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente: diagnóstico versão Preliminar. Curitiba. p. 69.

(1) A diferença entre o número de domicílios em ocupações irregulares em Curitiba para os anos de 1998 e 1996, apresentados nas Tabelas 1 e 2 respectivamente, referem-se às distintas metodologias adotadas no critério de contagem dessas áreas. O número apresentado na Tabela 1 refere-se ao levantamento realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), e o apresentado na Tabela 2 à metodologia utilizada pelo IBGE. A do IPPUC considerou todas as ocupações irregulares existentes, e a do IBGE considerou apenas os assentamentos irregulares com no mínimo 51 unidades habitacionais.

A partir dos dados apresentados verifica-se que a preferência locacional dos domicílios irregulares no aglomerado metropolitano ainda hoje é o pólo Curitiba, mas, de 1992 para 1998, esse município contribuiu com apenas 32,19% do acréscimo da população residente nesses assentamentos. Nesse período, a maior parte do crescimento de população residente em áreas irregulares foi absorvida pelos demais municípios do aglomerado metropolitano, destacando-se os localizados na região leste.

OCUPAÇÕES IRREGULARES NO AGLOMERADO METROPOLITANO DE CURITIBA

Segundo dados já apresentados anteriormente, verificou-se que a proporção de moradias produzidas informalmente na RMC vem aumentando. A Tabela 3 demonstra que entre 1991 e 2000 o estoque informal de moradias cresceu 205% enquanto o estoque formal cresceu apenas 87,5%.

TABELA 3 - Variação no Estoque Formal e Informal de Moradias - RMC – 1991/2000

TIPO DE MORADIA	1991	Participação (%)	2000	Participação (%)
Formal	499.062	93,6	684.891	93,5
Informal	34.110	6,4	47.936	6,5
Total	533.172	100,0	732.827	100,0

FONTE: BANCO MUNDIAL; INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL; UNIVERSIDADE DA CALIFÓRNIA; INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (2005). Estudos estratégicos de apoio às políticas urbanas para os grupos de baixa renda.

A FIGURA 2 demonstra que há uma concentração de ocupações irregulares na porção leste da RMC, área que também concentra os principais vetores de crescimento. Também é possível verificar que há uma polarização em relação aos padrões de ocupação do solo. Na região norte/nordeste, a partir do centro de Curitiba, concentram-se: maiores taxas de crescimento populacional e maior número de ocupações irregulares. A região sul/sudoeste caracteriza-se pelo oposto: menores taxas de crescimento populacional e, significativamente menor número de ocupações irregulares. Além disso, o cruzamento das informações contidas nas FIGURAS 2e 3, confirma que a população de menor renda ocupa áreas com menor preço. Pode-se concluir, portanto, que a expansão do aglomerado metropolitano vem se consolidando na direção norte/nordeste, sobre terras de menor preço e é comandada, predominantemente, por população de menor poder aquisitivo, mediante ocupações irregulares.

NOTAS SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL EM CURITIBA

Nesse tópico serão apresentados os resultados parciais da pesquisa desenvolvida junto ao Laboratório de Arquitetura e Urbanismo (LAURB) da UFPR, que tem como objetivo caracterizar a dinâmica do mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de Curitiba, em sua relação com o mercado formal.

Para o desenvolvimento da pesquisa foi realizado um levantamento dos preços de imóveis nas ocupações irregulares localizadas na bacia hidrográfica do Rio Passaúna, oeste da cidade de Curitiba.

As informações foram coletadas em campo e organizadas a partir do seguinte conteúdo:

a) delimitação da área de estudo, identificação da ocupação irregular e sua localização na cidade, através da utilização de mapas e levantamento aerofotogramétrico;

b) visitas de campo às ocupações irregulares e, a partir de conversa com líderes comunitários ou moradores locais, identificação dos imóveis à venda;

c) preenchimento de boletim com informações referentes aos imóveis à venda;

d) sistematização de dados referentes à área em estudo, a partir da análise dos boletins;

e) organização de quadro resumo dos imóveis avaliados, com a área em m2, valor total de venda em R$, valor por m2 em R$ e localização de cada imóvel visitado;

f) organização de quadro resumo das áreas visitadas, contendo número de lotes visitados; área média (m2); valor médio dos lotes (R$) e valor médio por m2 (R$).

As informações inseridas na Tabela 4 foram obtidas a partir dos levantamentos feitos em campo e estão apresentadas de forma resumida. Embora, em termos de amostragem, o quadro não abarque toda a realidade de Curitiba, a análise desses dados confirma que nas ocupações irregulares do município, apesar de menor tempo de existência em relação às do Rio de Janeiro (ABRAMO, 2001), a prática de comercialização dos lotes também é freqüente, apesar do morador não possuir o título de propriedade dos mesmos.

Há uma diferenciação interna dos preços dos lotes, como no Pompéia, onde o preço do imóvel varia entre R$ 3.000,00 e R$ 25.000,00, ou na Vila Sandra, onde o preço varia entre R$ 12.000,00 a R$ 25.000,00. Os preços maiores têm relação com a localização dos lotes dentro da ocupação; qualidades construtivas da edificação existente no lote e condições do terreno (firme, fora de risco de inundações).

Os menores preços encontrados nas áreas pesquisadas estão na vila Osternack e Terra Santa e são justificados pelo fato dos imóveis à venda estarem localizados em fundos de vale, sujeitos a inundações freqüentes, e pelas condições precárias das moradias. Nesse caso, verifica-se que as restrições ambientais funcionam como redutor de preços, da mesma maneira que ocorre no mercado formal. De fato, as áreas com fragilidade ambiental e não edificáveis de acordo a legislação urbanística, não interessam ao mercado imobiliário formal. Por sua vez, mesmo sem considerar a legislação, dada a sua irregularidade intrínseca, o mercado informal incorpora a desvalorização, tendo em vista os riscos permanentes a que os moradores estarão sujeitos ao ocuparem essas áreas.

A comparação entre os preços praticados nas áreas irregulares com os bairros populares vizinhos indica que nem sempre ocorre uma disparidade exagerada entre eles, o que pode ser justificado pelo fato dos preços nas ocupações irregulares referirem-se ao terreno mais a casa existente.

Em algumas situações, entretanto, a diferença nos preços entre as áreas irregulares e bairros vizinhos é significativa, como no caso das vilas Moradias 23 de Agosto, Nápolis, Nina, Real II e Bela Vista. Essas áreas estão enquadradas em programas de regularização desenvolvidos pela Prefeitura Municipal, confirmando que as transformações nas áreas das ocupações e nos bairros vizinhos promovidas pelo poder público, organizações não governamentais, ou pelos próprios moradores, interferem na dinâmica de valorização/desvalorização dos lotes.

TABELA 4 - Preço da Moradia em Ocupações Irregulares - CURITIBA – 2001/2006

NOME DA ÁREA	Bairro	Tamanho médio do terreno com casa (m)	Preço médio (R$)	Preço médio (R$/m2)	Preço médio terreno regular nas proximidades (1) (R$/m2)
Alto Barigui	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Angra	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Bela Vista I e II	São Miguel	10 X 20	10.000,00	50	80,81
Campo Cerrado	Sítio Cercado	8 X 20	8.000,00 a 15.000,00	40 a 75	93,21
Concórdia	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Esperança	São Miguel	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	80,81
Jardim Progresso	Campo Comprido	10 X 20	12.000, 00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Luana	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Moradias 23 de Agosto	Ganchinho	8 X 20	8.000,00 a 15.000,00	40 a 75	93,21
Napolis II	Campo Comprido	10 x 20	12.000, 00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Nova Conquista	Cidade Industrial	8 x 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Nova República	Campo Comprido	10 X 20	12.000, 00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Osternack	Sítio Cercado	Só a casa	200,00 a 500,00	10	93,21
Rose I e Rose II	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Vila Estrela	Fazendinha	10 X 20	25.000,00	125	92,30
Vila Nina	Fazendinha	5 X 6	6.000,00	200	92,30
Vila Rigone	Fazendinha	10 X 20	20.000,00	100	92,30
Vila Rose	Cidade Industrial	10 X 20	20.000,00	100	87,89
Vila Sandra	Cidade Industrial	10 X 20	12.000,00 a 25.000,00	60 a 125	87,89
Real II A	Orleans	210 m2	35.000,00 a 45.000,00	175 a 204	25,00 a 50,00
Real II B	Orleans	-	-	-	25,00 a 50,00
Bela Vista I	São Miguel	150 m2	9.000,00 a 15.000,00	86 a 167	10,00 a 25,00
Bela Vista II	São Miguel	91 m2	2.500,00 a 10.000,00	28 a 134	10,00 a 25,00
Juliana	Caximba	289 m2	2.800,00 a 16.000,00	179 a 333	10,00 a 25,00
Vila Dantas	Caximba	200 m2	20.000,00	100	10,00 a 25,00
1ºde Setembro	Caximba	250 m2	12.000, 00 a 20.000,00	273 a 300	10,00 a 25,00
Vila Cruz	Caximba	-	-	-	10,00 a 25,00
Moradias da Ordem	Tatuquara	95 m2	2.500,00 a 5.000,00	31 a 83	10,00 a 25,00
Terra Santa	Tatuquara	138 m2	1.800, 00 a 15.000,00	10 a 74	10,00 a 25,00
Pompéia	Tatuquara	240 m2	3.000,00 a 25.000,00	42 a 94	10,00 a 25,00
III Pinheiros	Butiatuvinha	153 m2	15.000, 00 a 45.000,00	90 a 250	25,00 a 50,00

FONTE: LAURB/UFPR - Levantamento de Campo – Ocupações irregulares – 2001/2006

(1) Faixa de valores por metro quadrado em 2002 segundo levantamento IPPUC

A Tabela 5, que apresenta dados de estudo recente sobre a conformação de preços dos terrenos em cidades brasileiras, indica que a provisão de título de propriedade afeta com pouca intensidade os preços dos terrenos residenciais. Como ilustra a tabela a seguir, em Curitiba, o valor mediano dos terrenos com título de propriedade é R$ 68,00, pouco maior do que o preço correspondente para terrenos sem titulação: R$ 66,00. Esta situação é bem diferente quando se trata de provisão de infra-estrutura: o valor mediano 2000/2001 dos terrenos com infra–estrutura (medido pela presença de ruas asfaltadas) é R$ 108,00, bem maior que o preço correspondente de terrenos sem infra–estrutura, R$ 38,00.

Por outro lado, a existência simultânea de infra–estrutura e título afeta positivamente os preços dos terrenos. O valor para lotes com infra–estrutura e título é R$ 73,00 contra R$ 29,00. Verifica-se, portanto, que o título, por si só, não gera efeitos estatisticamente significativos – o efeito aparece apenas quando combinado com a infra–estrutura.

TABELA 5 - Preços Medianos (1) de Terrenos por Infra–estrutura, Serviços e Título em 2000 e 2002 - Curitiba (R$ em valores constantes 2003)

CURITIBA		2000	2002
Todos os terrenos		67	66
Infra–estrutura	Com	109	108
	Sem	38	38
Título	Com	68	68
	Sem	66	66
Infra–estrutura e título	Com	73	73
	Sem	29	29
Tamanho do terreno	< 500m2	72	71
	>500m2	57	57

FONTE: BANCO MUNDIAL; INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL; UNIVERSIDADE DA CALIFÓRNIA; INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. (2005). Estudos Estratégicos de Apoio às Políticas Urbanas para os Grupos de Baixa Renda.
(1) A Mediana exclui os terrenos localizados na faixa de 10 km da área central.

No levantamento efetuado pelo LAURB, verifica-se que a casa corresponde a cerca de um terço do valor total do imóvel, dependendo das condições da construção e da localização. O investimento feito pelas famílias em materiais de construção e melhoramentos na moradia costuma refletir diretamente no preço, sendo que as edificações de melhor qualidade são as mais caras, independente da sua localização dentro da ocupação.

Outros fatores que contribuem para a conformação dos preços dos imóveis irregulares são: proximidade com fontes de emprego; o sentimento de pertencimento a uma comunidade, que gera laços de solidariedade, confiança e reciprocidade entre os moradores; concentração de população, atividades de comércio e de serviços na área, com possibilidade de geração de renda aos moradores.

Relativamente, os preços dos imóveis nas ocupações podem ser considerados elevados, uma vez que não oferecem ao morador as mesmas condições de acesso aos benefícios da urbanização a que têm direito os bairros regulares da cidade. Nessa conformação de preços, a irregularidade é o principal motivo dos preços elevados, porque isenta o morador das limitações impostas pela legislação urbanística e flexibiliza a utilização do imóvel, o que é especialmente valorizado pelas famílias com renda baixa, que têm nesse imóvel o único patrimônio (ABRAMO, 2001). Essa flexibilidade é incorporada ao preço, tornando o lote irregular comparativamente mais caro do que outros nos bairros vizinhos, sujeitos à imposição da lei. Verifica-se, portanto, que o mercado imobiliário informal é auto-referenciado, isto é, não se baseia em preços de imóveis de outras áreas irregulares ou nos preços dos imóveis dos bairros valorizados da cidade.

ALGUMAS CONCLUSÕES

Os resultados da pesquisa em Curitiba confirmam a vigência, no mercado formal e informal, das mesmas regras determinantes dos preços, reforçando a hipótese que ações/políticas que provocassem uma redução geral nos preços dos imóveis urbanos teriam possibilidade de gerar impactos positivos para a população de baixa renda de forma generalizada, e não apenas para uma população alvo. Uma vez que os dois mercados, formal e informal, estruturam-se da mesma maneira, e atuam no mesmo território, a eventual redução de preços no primeiro certamente teria rebatimento sobre o segundo.

Outra questão a ser considerada decorre da análise sobre os efeitos da provisão de infra-estrutura e titulação sobre o preço da terra. Esta análise aponta duas questões centrais: 1) a provisão de infra-estrutura exerce efeitos consideráveis sobre a valorização imobiliária e, 2) somente a titulação não tem efeito significativo no preço dos lotes. Esta constatação sugere que há margem para o financiamento de projetos de urbanização/titulação por meio da tributação ou implantação de outros mecanismos fiscais, destinados à recuperação, para o setor público, da valorização dos terrenos regulares, decorrente de sua atuação.

O reconhecimento da dinâmica do mercado imobiliário informal em Curitiba também é importante para questionar a efetividade de programas de regularização fundiária que não estejam acompanhados de uma política de controle da venda do lote pelo morador, logo após sua regularização. A prática corrente da comercialização dos lotes recém regularizados e a expulsão da população alvo, que irá iniciar o processo de irregularidade em outro local da cidade, exigem uma discussão mais aprofundada sobre a essência desse círculo vicioso, a qual não se limita à questão da regularização ou não de uma área.

Utilizando a experiência de Curitiba, este texto pretendeu demonstrar como se processa a exclusão urbana daquela parcela da população cuja renda não permite o acesso ao mercado formal de terras. Sem opção de moradia, essa população vai ocupar áreas periféricas, no sentido não somente de distância física ao centro da cidade, mas, especialmente, de desigualdade quanto à disponibilidade de serviços e equipamentos urbanos. A ausência de controle quanto ao uso da propriedade urbana para benefício individual, torna o mercado imobiliário o grande agente estruturador da cidade e, como este tem por meta a obtenção dos maiores lucros no menor prazo, a população sem acesso à propriedade não é inserida nesse processo. A população de baixa renda, sem condições de participar de maneira formal, legal, desse processo de produção do espaço, gera soluções informais para atender suas necessidades de moradia – as favelas, invasões ou ocupações irregulares.

As cidades brasileiras, e a Região Metropolitana de Curitiba comprova isso, expandem-se mediante a ilegalidade fundiária. Essa ilegalidade deve ser entendida não somente em termos da dinâmica política e do mercado imobiliário, mas também a partir da natureza do marco legal vigente, especialmente aquele que define questões de propriedade e uso do solo nas cidades. Em uma cidade que se estrutura tendo por base as leis do mercado, aqueles que não têm renda para se inserir nesse mercado não são cidadãos. Essa é a realidade urbana contemporânea, da qual Curitiba não escapa: a cidade onde predominam os não cidadãos.

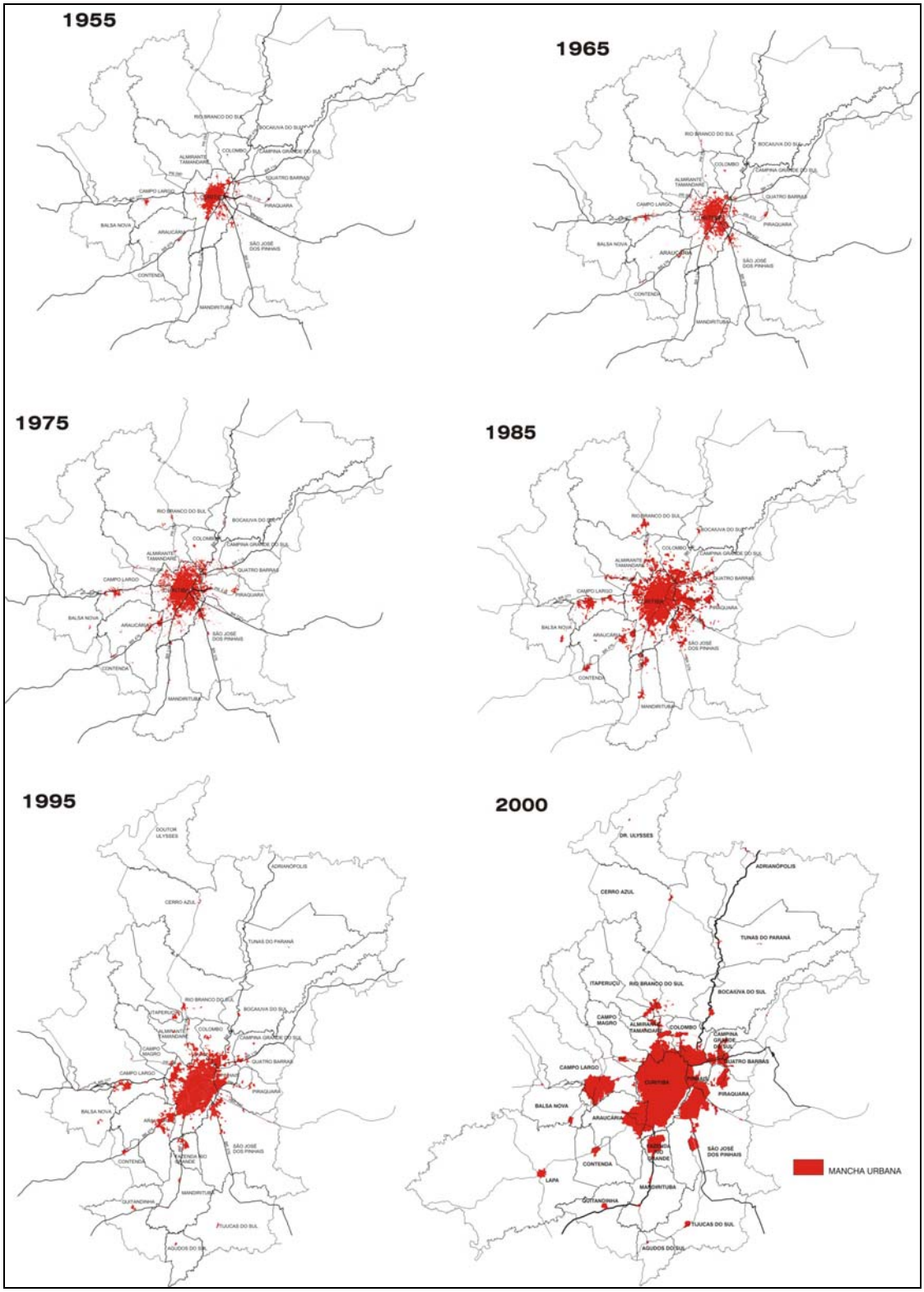
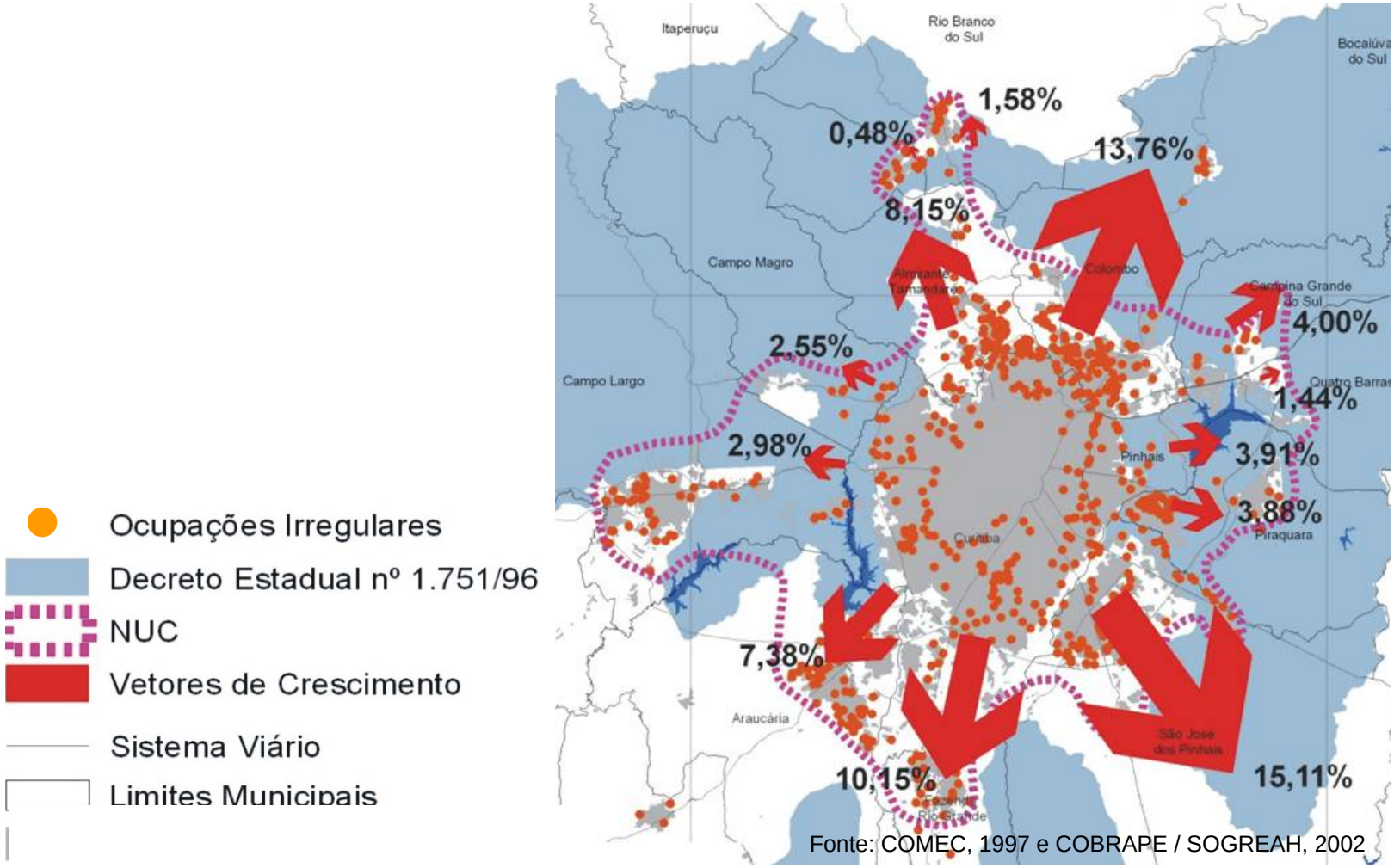


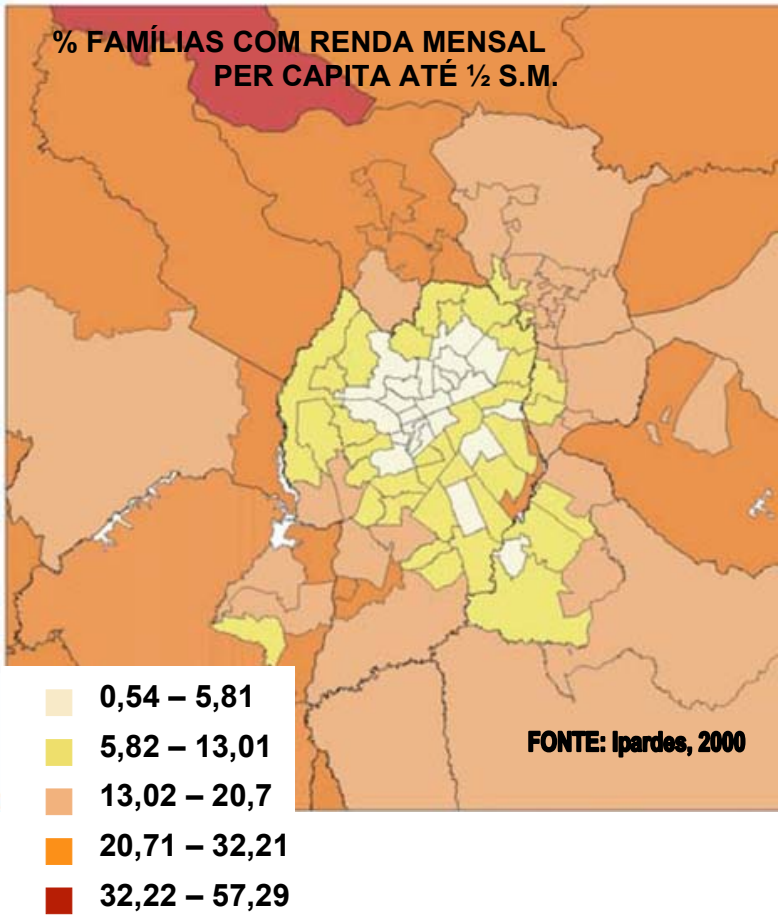
FIGURA 1 – Mancha de ocupação urbana - RMC – 1955/2000
FONTE: COMEC

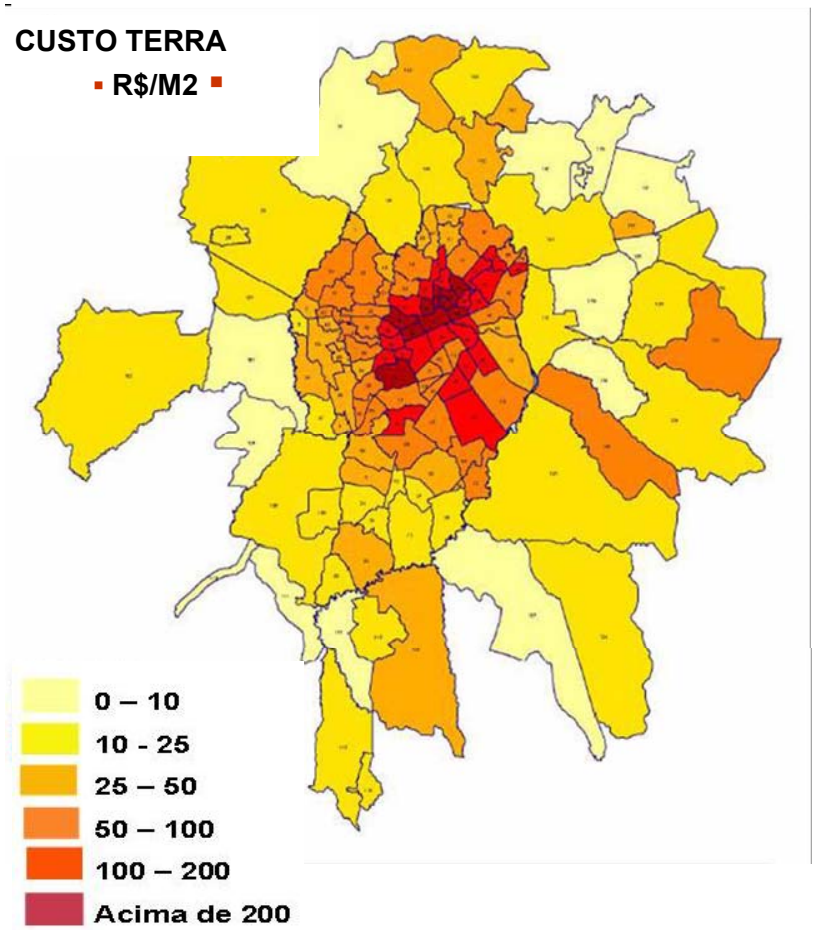
FIGURA 2 - Ocupações irregulares e vetores de expansão - RMC



Fonte: COMEC, 1997 e COBRAPE / SOGREAH, 2002

FIGURA 3 – Renda mensal per capita e custo da terra - RMC





FONTE: Cities Alliance/IPPUC, 2002

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. (2001) Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro: ANPUR.

BRASIL; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2001) Presidência da República.

ALFONSIN, B. M. (1999) Adicionando complexidades ao problema da segregação sócio-espacial. In: Anais do VIII Encontro da ANPUR. Porto Alegre: ANPUR.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO PARANÁ. (2001) Perfil Imobiliário de uma Metrópole: 1987-2001. Curitiba: ADEMI.

BANCO MUNDIAL/ INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL/ UNIVERSIDADE DA CALIFÓRNIA/ INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. (2005). Estudos Estratégicos de Apoio às Políticas Urbanas para os Grupos de Baixa Renda.

CARLOS, A. F. (1994) A (re) produção do espaço urbano. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

CARLOS, A. F. (1997) A. A cidade. São Paulo: Contexto.

CASTELLS, M. (1983) A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

CENECORTA, A.; SMOLKA, M. (2000) O paradoxo da regularização fundiária: acesso à terra servida e pobreza urbana no México. In: Cadernos IPPUR. Ano XIV, n°1. Jan-jul 2000. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.

COMIN, A. (1998) De volta para o futuro: política e reestruturação industrial do complexo automobilístico nos anos 90. São Paulo: Annablume FAPESP, pp. 21-95.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (2007) Plano de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente: Diagnóstico versão preliminar. Curitiba.

DE SOTO, H. (2000) El misterio del capital. Lima, Peru: Editora El Comercio.

DELGADO, P.; DESCHAMPS, M. V.; MOURA, R. (2004) Estrutura sócio-espacial da Região Metropolitana de Curitiba: tipologia e mudanças no período 1980/ 1991. In: Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Fundação Perseu Abramo. 1 CD-ROM.

FOLADORI, G. (1995) La renta del suelo urbano. Depto. Sociologia Facultad Ciencias Sociales, Universidad de la República.DT/n°2. Montevideo, Uruguay

FOLIN, M. (1976) La ciudad del capital y otros escritos. Barcelona: Ed. Gustavo Gili.

FERNANDES, E. (2001) Law and the production of urban illegality. In: Landlines. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy. Volume 13, Number 3.

FERREIRA, J. S. W. (2005) A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. 21 p. No prelo. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/index.html> Acesso em: 08 set. 2005.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. (2001) A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba. São Paulo, 278 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Línguas e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

GOTTDIENER, M. (1997) A produção social do espaço urbano. São Paulo: Edusp.

HARVEY, D. (1992) A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, pp. 135-184.

HARVEY, D. (1980) A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. (1996) Curitiba em dados. Curitiba: IPPUC.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. (2001). Ocupações Irregulares: Curitiba 1999/2000. Curitiba: IPPUC.

IPARDES. (2000) Redes urbanas regionais: sul. Brasília: IPEA. (Caracterização e tendências da rede urbana no Brasil, 6).

IPARDES. (2003) Indicadores Intrametropolitanos: diferenças sócio-espaciais na Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba.

IPED. FINDIEC-UNB. BANCO MUNDIAL. (2002) Grupo de Trabalho Caixa Econômica Federal.

LAGO, L. C. (2000) O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz.(org.). O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; FASE.

MARCUSE, P. (2001) Enclaves Yes, Ghettoes, no: segregation an the state. In: Seminar Segregation in the City. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 25/28 july.

MARICATO, E. (1996) Metrópole na periferia do capitalismo; ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: HUCITEC.

MARICATO, E. (2000) As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. ARANTES, O. et alli. Petrópolis, RJ: Vozes.

PRADO, L. C. D; EARP, F. S. (2003) O ”milagre” brasileiro: crescimento acelerado, integração internacional e concentração de renda (1967-1973). In: FERREIRA, J; DELGADO, L. A. N. (Org). O tempo da ditadura: regime militar e movimentos sociais em fins do século XX. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, pp. 207-242. (O Brasil republicano, 4).

PEREIRA, G. (2002) Produção da cidade e degradação do ambiente: a realidade da urbanização desigual. Tese de Doutoramento. Curitiba: Universidade Federal do Paraná/Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento.

QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (1986) Notas sobre a renda da terra urbana. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, jan-abril, n°1, 1986. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.

QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (org) (2000) O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan/FASE.

ROLNIK, R. (1999) (org.) Regulação urbanística e exclusão territorial. São Paulo: Polis.

SANTOS, M. (1994) A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec.

SILVA, M. N. (2006) Indústria e produção do espaço urbano em Araucária. Curitiba. 114 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Curso de Pós Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná.

SINGER, P. (1979) O uso do solo na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.) A produção capitalista da casa (e da cidade).São Paulo: Editora Alfa-Omega.

SMOLKA, M. (1994) Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, abril, n°1, 1994. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.

SMOLKA, M. (1987) O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, jan-abril, n°1, 1987. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.

SPOSITO, M. E. B. (2004) O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Presidente Prudente. 508 f. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista.

ULTRAMARI, C; MOURA, R. (Org.) (1994). Metrópole grande Curitiba: teoria e prática. Curitiba: IPARDES.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ (2004) Urbanização e recursos hídricos na Região Metropolitana de Curitiba. Curitiba: Editora da UFPR.

VILLAÇA, F. (1998) Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP; Lincoln Institute.

NOTAS

[1] Segundo PRADO e EARP (2003, p. 221), no governo do presidente General Emílio Garrastazu Médici, o regime militar assumiu sua fase mais autoritária e repressiva. Neste período, a equipe econômica formada pelos Ministros Delfin Netto da Fazenda e João Paulo Reis Velloso do Planejamento apresentaram dois planos: o *Metas e bases para a ação do governo* em 1970, e o I PND em 1971.

[2] A Lei Complementar número 14, de 08 de junho de 1973, criou as primeiras oito regiões metropolitanas brasileiras: São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. Um ano depois, em 01 de julho de 1974, a Lei Complementar número 20 criou a Região Metropolitana do Rio de Janeiro após a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro. Atualmente a Região Metropolitana de Curitiba é composta por 26 municípios: Adrianópolis, Agudos do Sul, Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Cerro Azul, Colombo, Contenda, Curitiba, Doutor Ulisses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Lapa, Mandirituba, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Quitandinha, Rio Branco do Sul, São José dos Pinhais, Tijucas do Sul, Tunas do Paraná.

[3] Em função de tais características, a presente análise terá como recorte espacial analítico o aglomerado metropolitano e não a totalidade do território da RMC.

T[4] Excluindo-se os 12 integrantes do aglomerado, os demais municípios da RMC não apresentaram evolução significativa no mesmo período, passando de 2,98% entre 1970/1980 para 3,48% entre 1991/2000 do total dos domicílios urbanos da região metropolitana.

T[5] Estes dados explicitam a contradição presente entre os interesses do mercado imobiliário e as diretrizes de planejamento territorial definidas pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC) em 1978, contidas no Plano de Desenvolvimento Integrado da RMC, que delimitava a região leste como uma área que deveria ser preservada da ocupação por conter os principais mananciais de água da região e uma relevante rede hídrica.