



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
CAMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



**A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO
DAS CIDADES MÉDIAS:
LONDRINA E MARINGÁ/PR**

WAGNER VINICIUS AMORIM

Tese de Doutorado



PRESIDENTE PRUDENTE/SP
MAIO DE 2015



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA - UNESP
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA - FCT
CAMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico

WAGNER VINICIUS AMORIM

**A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS:
LONDRINA E MARINGÁ/PR**

Orientação:

Maria Encarnação Beltrão Sposito

Coorientação:

Everaldo Santos Melazzo

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), campus de Presidente Prudente/SP. Pesquisa orientada por Maria Encarnação Beltrão Sposito e coorientada por Everaldo Santos Melazzo, sob financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP); da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), durante a realização do estágio sanduíche no exterior, sob supervisão da Prof^a. Dra. Maria Carmen Bellet Sanfeliu, da Universitat de Lleida/Catalunha/Espanha.

PRESIDENTE PRUDENTE - SP
MAIO DE 2015

A545p Amorim, Wagner Vinicius.
A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias : Londrina e Maringá/PR / Wagner Vinicius Amorim. - Presidente Prudente : [s.n.], 2015
413 f. : il.

Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito
Coorientador: Everaldo Santos Melazzo
Tese (Doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

1. Produção do espaço urbano. 2. Produção imobiliária. 3. Reestruturação das cidades. I. Sposito, Maria Encarnação Beltrão. II. Melazzo, Everaldo Santos. III. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. IV. Título.

Ficha catalográfica elaborada pela Seção Técnica de Aquisição e Tratamento da Informação – Serviço Técnico de Biblioteca e Documentação - UNESP, Câmpus de Presidente Prudente.

BANCA EXAMINADORA



Profa. Dra. MARIA ENCARNACAO BELTRÃO SPOSITO
ORIENTADORA



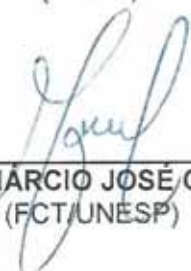
Profa. Dra. ANA LÚCIA RODRIGUES
(UEM)



Profa. Dra. ANA FANI ALESSANDRI CARLOS
(USP)



Prof. Dr. ROBERTO LUIS DE MELO MONTE-MÓR
(UFMG)



Prof. Dr. MÁRCIO JOSÉ CATELAN
(FCT/UNESP)



WAGNER VINICIUS AMORIN

Presidente Prudente (SP), 02 de Julho de 2015.

RESULTADO: Aprovado

*Àqueles que, não tendo onde morar,
excluídos da condição de produtores do seu próprio teto,
engrossam as longas e demoradas filas da bilheteria de entradas para a cidade.*

A urbanização generalizada não apenas generalizou a especulação dita imobiliária, ela não apenas acompanhou a comercialização do espaço: ao invés da superação da relação cidade-campo, ela acarretou um magma, um caos nos quais a cidade e o campo se misturam confusamente. O que se realiza, portanto, é justamente a conquista do espaço terrestre, mas a partir da propriedade do solo e da maneira prescrita por essa propriedade na decomposição.

Henri Lefebvre, *Espaço e política* (1972)

¡No tiene derecho a nada, vive Dios! Si la tierra de una nación pertenece al pueblo de esta nación, ¿qué derecho, según la moral y la justicia, tienen a la renta los llamados propietarios? ¿Si la tierra pertenece al pueblo, por qué en nombre de la moral y la justicia ha de pagar el pueblo su valor vendible por lo suyo?

Henry George, *Progreso y miséria* (1879)

PRÓLOGO

O processo que me trouxe até a conclusão desta Tese não é recente. Iniciou-se oficialmente em meados da minha graduação em Geografia na Universidade Estadual de Londrina (UEL), especificamente no ano de 2005. Peço permissão ao meu leitor para aqui descrevê-lo em poucas palavras e com pinceladas de emoção.

Se o início do processo deu-se no âmbito acadêmico em meados de 2005, no âmbito pessoal ele é mais longo. Cresci e vivi minha adolescência em bairros e em um conjunto habitacional periféricos da cidade de Londrina (todos na Zona Leste). Aos sete ou oito anos de idade eu estive presente numa assembleia de moradores de bairro na Câmara Municipal de Londrina. A reivindicação, se não me falha a memória, era o asfalto (que tardou aproximadamente mais uns seis anos para chegar à nossa rua... até que esse dia chegasse nós fomos obrigados a conviver com muito pó e barro) e a motivação pela qual eu estava lá, na realidade não sei por que eu quis ir com a vizinha e com o pessoal da Associação de Moradores de Bairro, mas lembro-me muito bem do picolé que ganhei na ocasião. Trago à memória este fato porque as transformações que aconteceram desde então na Zona Leste de Londrina foram intensas. Se na infância eu caçava passarinho e soltava pipa nas plantações de soja e trigo, colhia amoras nas fileiras de pés que separavam o Conjunto Habitacional Armindo Guazzi de uma propriedade rural e andava de bicicleta nas “ruazinhas” entre os cafezais (os quais, hoje eu sei, eram cultivados em zona urbana), na adolescência essas áreas já haviam sido loteadas. Essas transformações foram potentes e ocorreram num curto lapso de tempo.

Meus pais e avós diziam às vezes que eu seria engenheiro civil, eu dizia que queria ser mestre de obras – pois admirava muito o ofício e gostava de ajudar os “pedreiros” nas inúmeras reformas da nossa casa no Armindo Guazzi – e depois músico. Não me tornei nem uma coisa e nem outra, mas as geografias compostas durante a fase da minha adolescência e juventude me conduziram ao curso de Geografia da UEL e, no âmbito do Programa de Educação Tutorial (PET), me encontrei com a Geografia Urbana. Embora nascido e criado na Zona Leste, o meu primeiro projeto de pesquisa – sob orientação da professora Alice Yatiyo Asari – foi sobre o perfil socioeconômico dos moradores de um conjunto habitacional do outro ‘lado’ de Londrina (na Zona Oeste), o Avelino Antonio Vieira.

Não tardou para que eu me voltasse para o estudo da Zona Leste. Eu observava que a Avenida São João passava por profundas mudanças (nessa época eu realizei um levantamento do uso e ocupação do solo em toda sua extensão, desenhando um croqui com prancheta e folha

contínua de impressora matricial), o trânsito já era intenso e em 2005/2006 o anúncio da construção do Complexo Marco Zero despertou-me curiosidade e muito interesse em estudar o tema. Dediquei meu Trabalho de Conclusão de Curso a esse estudo, o qual se desenvolveu sob a orientação do professor Fábio Cesar Alves da Cunha. O contexto que se desenrolou daí para cá está contemplado no texto desta Tese.

Maringá entrou nos meus estudos somente no doutorado. No mestrado não avantei a possibilidade de estudar mais de uma cidade. Como londrinense, eu sempre ouvia dizer que Maringá era uma cidade planejada, diferente de Londrina, que a prefeitura de Maringá vinha “despejar” andarilhos e mendigos de Kombi no centro de Londrina, que em Maringá não tinha “favelas” e coisas desse tipo. Eu precisava entender então porque duas cidades tão próximas, implantadas pela mesma companhia (não exatamente, como veremos nesta Tese), quase da mesma ‘idade’ e com porte demográfico semelhante apresentavam diferenças tão evidentes. Esta Tese tenta responder a essa dúvida.

Presidente Prudente, 22 de abril de 2015.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus pela vida e por todas as coisas.

Agradeço imensamente pela incrível orientação que recebi da Carminha ao longo do mestrado e do doutorado. Desde agosto de 2008 quando ingressei no Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGG) da FCT/UNESP tem sido um prazer desenvolver a pesquisa sob sua orientação. O aprendizado e as experiências que tive vão além do que está registrado nesta Tese. Se me perguntarem um dia se eu faria tudo outra vez eu diria: sim e com mais esforço e dedicação.

Ao Everaldo por ter-me coorientado incrivelmente durante o doutorado (oficialmente na fase final, mas extraoficialmente desde o mestrado), estando sempre disponível a explicar os termos tão complexos da dimensão econômica dessa pesquisa, dentre outros e além, é claro, de ter realizado uma leitura desta Tese muita cuidadosa conjuntamente com a Carminha. Espero ter-lhes correspondido tal como se empenharam na leitura desse texto.

À minha esposa Edna, que esteve continuamente ao meu lado durante a realização desta Tese, me ajudando e ao mesmo tempo desenvolvendo também a sua, cujas temáticas por nós estudadas possibilitou-nos que nos conhecêssemos no ano de 2009. Assim, vencemos mais uma etapa, só mais uma das que já se passaram e de muitas que virão e podemos concordar que tudo tem sido muito perfeito.

Agradeço de coração e com muito carinho aos meus pais, José Wagner e Cristina por todo amor, ética, esforço, zelo, fé e dedicação com que me criaram, me educaram e me ajudaram; a minha avó, Dirce e aos meus irmãos, Bruna e Yan. Agradeço pelo apoio que recebi de vocês nas fases mais difíceis e pela compreensão nas mais alvoroçadas. Espero haver correspondido a toda esperança que depositaram em nós, de que um dia, eu e meus irmãos, pudéssemos estudar numa universidade pública, cursar pós-graduação etc. Estendo essa conquista a vocês.

Aos meus sogros, Maria e José Edias e cunhados, Edinaldo, Ticiane e Ednete pela hospitalidade e afeto que sempre recebo, ainda que vivamos separados por um voo de mais de três horas entre o Estado de São Paulo e o Estado do Ceará.

Agradeço aos membros da banca do exame de qualificação desta Tese, o professor Everaldo Santos Melazzo da FCT/UNESP e a professora Carmen Bellet Sanfeliu da Universidade de Lleida, que muito contribuíram para a lapidação dessa pesquisa, apontando as “portas” que me levassem aos resultados perseguidos.

Agradeço às professoras Ana Lúcia Rodrigues, do Departamento de Ciências Sociais da Universidade Estadual de Maringá e Ana Fani Alessandri Carlos, do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, bem como aos professores Roberto Luis de Melo Monte-Mor, do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais e ao professor Márcio José Catelan, do Departamento de Planejamento da Universidade Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente, por terem aceitado o convite e comporem a banca examinadora desta Tese. Agradeço imensamente pela leitura cuidadosa, pelas contribuições críticas ricamente construtivas e pelas proposições proporcionadas para além desta Tese.

Sou sinceramente grato aos meus amigos e colegas da FCT/UNESP de Presidente Prudente. Início agradecendo aos meus amigos do “comitê imobiliário” – apelido que nós estudantes demos ao círculo de bolsistas que se dedicam ao tema no âmbito do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPERR) e do Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP) –, e deles agradeço especialmente ao Marlon, ao Bruno e a Aline, três “anjos” que “pegaram no pesado” e me ajudaram durante suas férias na digitação de metade do banco de dados dos classificados imobiliários aqui utilizados. Ao Marlon agradeço especialmente pela parceria que temos desenvolvido desde o mestrado, dos artigos aos trabalhos de campo, das viagens aos jantares. Agradeço também ao Vitor Camacho pela força na reta final com todo o mapeamento das variáveis censitárias, dentre outros mapas que muito enriqueceram essa pesquisa.

Aos casais mais lindos da universidade: Italo e Juliana, Rafael e Raquel (Rafa, nem preciso dizer o quanto me ajudou na proposição das ideias para alguns mapas desta Tese), Marlon e Halita e André e Mayara pela amizade, preocupação e carinho que temos uns pelos outros.

Agradeço aos professores Nécio, Eda, Arthur, Eliseu e aos amigos André Felipe (pela amizade e pelas rodadas de sushi com a Ma), Cláudio Smalley (pelo intercâmbio constante de ideias e de “achados” geográficos e musicais), Danilo Alcantara, Cássio (nos reconhecemos como amigos lá do outro lado do Atlântico), Márcio Catelan (pela força quando precisei preparar toda a documentação para o estágio no exterior), Felipe Rainho, Jovenildo (meu caro amigo!), Agnaldo, Andréia, Clayton, Viviane, Jotinha (Jonatas), Silmara, Renata, Henrique Alves, Igor Catalão, Paulo Jurado, Oseias, Cleverson, Vitor Myazaki, Eliane e Wagner Batella pela convivência e sinergias no âmbito do GAsPERR.

Do PPGG agradeço aos amigos Baiano (Lindberg), Cirso (Vinicius) e Heck (Fernando) com os quais morei durante o vibrante primeiro semestre do meu doutorado. Também agradeço

aos amigos Archanjo (pela rica bibliografia inicial sobre a cidade de Maringá), Rodrigo Simão, Cíntia Lins, Juniele, Aline Sulzbacher, Michele Sousa, Juscelino, Nino, Jânio, Shinoby e Núbia.

Moltes gràcies als professors, investigadors i col·legues de la Universitat de Lleida (Udl), on jo vaig tenir l'oportunitat de desenvolupar l'etapa doctoral, realitzat entre desembre de 2013 i juliol 2014. Gràcies específicament a Carmen Bellet Sanfeliu, quin ens supervisat durant el període a Lleida i també a Josep Maria Llop-Torné per les seves contribucions a la meva investigació en el àmbit de la Cátedra UNESCO de Ciudades Intermedias. També de la Universitat de Lleida agraeixo al professor Ramon Morell Rosell per su animositat i atenció, a professora Pilar i als amics Laura, Joan, Tanja, Daniel e Josep Ramon per compartir moments unics y moltes especials amb nosaltres.

Durante a realização do estágio sanduíche na Udl tive a oportunidade de conhecer algumas pessoas muito especiais, as quais, apesar da distância, valorizamos a amizade e o contato que mantemos até hoje: ao casal Abí (“mas aaah Marcos véio...”) e Betty e ao amigo chileno Edgardo (*¡que normal soy!*).

Aos amigos recém doutores Beatriz Fleury, Ricardo Töws e Carlos Alexandre de Bortolo por toda contribuição atinente às pesquisas urbanas na cidade de Maringá, quando compartilharam comigo estudos, publicações, documentos e, sobretudo, atenção.

Sou muito grato a todo apoio que, como estudante, tenho recebido dos funcionários da UNESP, especialmente do pessoal da Seção Técnica de Pós-graduação e aqui não posso deixar de mencionar a Ivonete, Cinthia, Aline e André. Confesso também que nunca me esquecerei daquela senhora tão carinhosa que fazia o café mais gostoso da universidade, a dona Leleca. Agradeço também à Tamae, do Escritório de Apoio à Pesquisa, pela paciência e ajuda quando das submissões de prestações de conta à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

Agradeço à Folha de Londrina, ao Jornal O Diário do Norte do Paraná e à Central de Negócios Imobiliários de Maringá pela cessão dos classificados imobiliários. Também agradeço à senhora Bernardete Jede, coordenadora executiva do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), pela gentil cessão do histórico dos dados do mercado imobiliário de Londrina e de Maringá. Igualmente agradeço a todos os agentes produtores do espaço urbano de Londrina e Maringá, que cederam parte do seu tempo em horário comercial para eu que pudesse entrevistá-los.

Este trabalho não teria sido viabilizado se não fosse a outorga a mim concedida da Bolsa de Doutorado da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), e por isso sou grato e valorizo a importância dos programas de financiamento de pesquisa nesse país.

Também agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa de doutorado sanduíche na Espanha, entre dezembro de 2013 e julho de 2014.

Agradeço ao *Lincoln Institute of Land Policy* pela oportunidade de haver sido selecionado pelo *Programa de Apoyo a la Investigación de Tesis de Maestría y Doctorado* e participado do *I Simposio sobre Métodos de Investigación en Políticas de Suelo Urbano* em Buenos Aires. Dessa ocasião – onde pude também reencontrar a então doutoranda Beatriz Fleury – agradeço a *los hermanos de Latino América* que fiz por lá, especialmente ao *compañero peruano de habitación Nicolás Hinostroza, por un montón de preguntas respecto mi tesis y la Geografía brasileña*. Registro aqui meus agradecimentos às apreciações, aos comentários e às sugestões feitas pelo Martim O. Smolka e pela Fernanda Furtado a respeito da minha pesquisa.

Também quero expressar minha gratidão aos meus parentes da “capital”: ao tio Jurandir, tia Amália e à minha prima Leila, que nos receberam carinhosa e alegremente em vossa casa e nos ajudaram a andar por São Paulo a fim de darmos entrada no *visado español*. Ainda posso sentir o cheiro daquele feijão da tia Amália!

Não poderia deixar de mencionar a gratidão àquelas amizades que realizamos fora do âmbito acadêmico, que não contribuíram com essa pesquisa, mas que se tornaram muito importantes à minha vida durante a etapa do doutorado. Aqui expresso meus agradecimentos a todos os amigos e irmãos na fé cristã da II Igreja Evangélica O Brasil para Cristo de Presidente Prudente e da *Església Evangelica Baptista de Lleida*.

Por fim, agradeço àqueles que, ainda que não tiveram seus nomes citados, por diferentes motivos fazem parte da minha trajetória e de algum modo me ajudaram até aqui.

Presidente Prudente, 22 de abril de 2015.

SUMÁRIO

RESUMO.....	22
APRESENTAÇÃO.....	25
INTRODUÇÃO.....	27
A TESE: DESCRIÇÃO, PERGUNTA CENTRAL, TEMA, MÉTODO, ORIGINALIDADE, HIPÓTESES E DESAFIOS.....	28
A CONSTRUÇÃO DA TESE.....	31
A opção temática e a opção pelo estudo das cidades médias de Londrina e Maringá	33
Articulações teórico-empíricas: a discussão conceitual alicerçada pelo empírico	38
Os trabalhos de campo e a necessidade da confrontação.....	45
A síntese metodológica em dez “passos”.....	46
CAPÍTULO I. ESTRUTURAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES DE LONDRINA E MARINGÁ E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	49
1.1. Estruturação das cidades de Londrina e Maringá.....	54
1.1.1. <i>Formação histórica das cidades no processo de ocupação da área norte-central do Estado do Paraná</i>	54
1.1.2. <i>A estruturação do espaço residencial nas cidades de Londrina e Maringá</i>	69
1.2. Estruturas, escalas, transformações e permanências da produção imobiliária no Brasil	84
1.3. O debate sobre a reestruturação urbana, reestruturação da cidade e a reestruturação imobiliária.....	91
1.4. Os tempos e os termos da produção e da valorização do espaço nas cidades médias: diacronias ou movimentos incompletos?	101
CAPÍTULO II. ESCALAS E AGENTES DA REESTRUTURAÇÃO: GRANDES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, PODER PÚBLICO LOCAL E PLANEJAMENTO URBANO	106
2.1. Coalizões, redes de crescimento e máquina de crescimento urbano	109
2.2. Planejamento urbano para o mercado imobiliário no contexto atual: “não há alternativas” na ‘hora’ e na ‘vez’ do mercado	120
2.3. Empreendedorismo urbano e as ações do poder público local. O deslocamento dos epicentros de valorização da cidade ou os novos dispositivos da mobilidade-continuidade do capital circulante nas estratégias pontuais dos empreendedores imobiliários?	126
2.3.1. <i>O “falso novo centro”</i>	131
2.3.2. <i>A invenção da “Gleba Palbano”</i>	137
2.3.3. <i>Novos e complexos conteúdos em antigas localizações urbanas: o Novo Centro Cívico Eurogarden</i>	143
2.3.4. <i>Novos e complexos conteúdos em antigas localizações urbanas: o Complexo Marco Zero</i>	152
2.4. Síntese do capítulo.....	160

CAPÍTULO III. EXPANSÃO URBANA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NAS CIDADES DE LONDRINA E MARINGÁ.....	162
3.1. A produção da habitação nas cidades médias de Londrina e Maringá: generalidades, particularidades e escalas.....	163
3.2. A produção do espaço urbano: expansão territorial, sentidos e formas de atuação.....	167
3.3. Os agentes e suas escalas de atuação: política habitacional, poder público local e o exemplo do PMCMV em Londrina e em Maringá	180
3.4. Síntese do capítulo.....	197
CAPÍTULO IV. A GEOGRAFIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES MÉDIAS	200
4.1. Abordagem e conceituação do mercado imobiliário, do setor imobiliário, da produção imobiliária e dos locais como mercadorias.....	203
4.2. Em busca de uma tipologia das principais empresas: as atividades imobiliárias e a construção da cidade	214
4.3. As ‘vozes’ do ‘coro’ das “convenções” e da “máquina de crescimento urbano”. Exemplos empíricos a partir dos empresários entrevistados em Maringá e em Londrina	233
CAPÍTULO V. O DESLOCAMENTO E A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAIS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO AMBIENTE CONSTRUÍDO	273
5.1. O mercado da terra e o debate sobre a formação dos preços: perspectivas teóricas e categorias válidas.....	276
5.2. A expansão territorial da base fundiária urbana: a produção da terra urbana	287
5.3. A situação da propriedade por setores censitários	293
5.4. O financiamento imobiliário local	302
5.5. A oferta de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos no mercado imobiliário londrinense e maringaense	304
5.6. A oferta de terrenos nos classificados imobiliários das cidades de Londrina e Maringá: volumes e preços médios.....	313
5.7. Síntese do capítulo. A produção imobiliária como momento-mediação da reprodução e valorização do capital circulante	349
CONCLUSÕES. CIDADES E POLÍTICA DO ESPAÇO NA ORTODOXIA DO MERCADO.....	353
BIBLIOGRAFIAS	361
APÊNDICE	393
OS MAPAS DE RENDIMENTO SALARIAL POR CHEFES DE FAMÍLIA NO ANO DE 2000 E NO ANO DE 2010.....	394
ANEXOS.....	410

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Londrina. Residencial Vista Bela. 2011.....	52
Figura 2 - Londrina. Vista aérea da Gleba Palhano. 2012.....	52
Figura 3 - Maringá. Vista aérea do Novo Centro, no eixo central da imagem.	53
Figura 4 - Londrina. Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano. 2013.	113
Figura 5 - Maringá. Av. Horácio Raccanello, Novo Centro. 2014.	113
Figura 6 - Maringá. Projeto virtual do Novo Centro Cívico e do Eurogarden.	117
Figura 7 - Londrina. Complexo Marco Zero - Boulevard Londrina Shopping. 2014.....	118
Figura 8 - Maringá. Novo Centro. Eixo da ferrovia.	131
Figura 9 - Maringá. Antiga linha férrea em nível perpassando parte da área central. 1985.	132
Figura 10 - Maringá. Estacionamento em área municipal no Novo Centro. 2012.	136
Figura 11 - Londrina. Shopping Center Catuaí – antes e depois (1989 - 2009).	138
Figura 12 - Londrina. Gleba Palhano. Elementos estruturadores. 2010.	140
Figura 13 - Maringá. Área do antigo aeroporto.	145
Figura 14 - Maringá. Localização do Novo Centro Cívico (em primeiro plano) - Eurogarden (em segundo plano).....	146
Figura 15 - Maringá. Novo Centro Cívico Eurogarden. Perspectiva vertical do projeto (imagem ilustrativa).	148
Figura 16 - Maringá. Imagens ilustrativas do futuro Novo Centro Cívico Eurogarden.	151
Figura 17 - Londrina. Imagem da antiga refinaria Anderson Clayton, terraplanagem do terreno em 2008, o Boulevard Londrina Shopping em 2013, o Hotel Ibis em 2013 e a loja da Leroy Merlin em 2014.....	155
Figura 18 - Londrina. Etapas do asfaltamento de trecho da Estrada dos Pioneiros - UTFPR. 2007 - 2010.	158
Figura 19 - Londrina. Vista aérea do Parque Tauá na porção inferior da figura (imagem ilustrativa).....	159
Figura 20 - Maringá. Vazios urbanos localizados dentro do perímetro urbano. 2010.	177
Figura 21 - Organização da Política Nacional de Habitação, de 2004.	189
Figura 22 - Londrina. Residencial Vista Bela (vista parcial). 2013.	193
Figura 23 - Maringá. Residencial Dolores Duran (em fase de construção). 2011.....	195
Figura 24 - Organização da Seção “Construção” segundo a CNAE 2.2.	219
Figura 25 - Organização da Seção “Atividades Imobiliárias” segundo a CNAE 2.2.	220
Figura 26 - Londrina. Vista aérea de alguns dos “espaços residenciais fechados” construídos pela Teixeira Holzmann na Gleba Palhano. 2014.....	254
Figura 27 - Londrina. Vista aérea do condomínio The Euro Royal Residence & Resort – Teixeira Holzmann. 2014.	255
Figura 28 - Londrina. Vista aérea do Parque Tauá em primeiro plano. 2014.....	257
Figura 29 - Maringá. Patmos Premiere Residences (maquete digital).	268
Figura 30 - Esquema básico de agentes na formação da renda da terra urbana.....	285
Figura 31 - Esquema ampliado de agentes na formação da renda da terra urbana.	286
Figura 32 - Maringá. Loteamento fechado Jardins de Monet. 2015.....	340

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Brasil. Composição da cadeia produtiva da construção por participação no PIB total da cadeia. 2012.	205
Gráfico 2 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros*. 2000-2013.	216

Gráfico 3 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil*. 2000-2013.	217
Gráfico 4 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Incorporação e Compra e Venda de Imóveis*. 2000-2013.	218
Gráfico 5 - Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2014.	287
Gráfico 6 - Maringá. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2008.	288
Gráfico 7 - Londrina e Maringá. Comparativo da evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2014.	289
Gráfico 8 - Londrina e Maringá. Comparativo da evolução do número total de lotes. 1970 a 2014.	289
Gráfico 9 - Londrina e Maringá. Evolução do estoque de dívida corrente referente aos financiamentos imobiliários acumulados. 2000 e 2014. (valores deflacionados).....	303
Gráfico 10 - Londrina e Maringá: Evolução da quantidade de terrenos ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.	306
Gráfico 11 - Londrina: evolução da quantidade de terrenos, imóveis residenciais e comerciais ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.	308
Gráfico 12 - Maringá: evolução da quantidade de terrenos, imóveis residenciais e comerciais ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.	310
Gráfico 13 - Londrina e Maringá: evolução do preço do m ² do terreno. Agosto de 2004 a dezembro de 2014. Dados deflacionados para dez./2014.	312
Gráfico 14 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2000.....	343
Gráfico 15 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2000.	344
Gráfico 16 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2008.....	345
Gráfico 17 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2008.	346
Gráfico 18 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2012.....	347
Gráfico 19 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2012.	348

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Situação geográfica das cidades de Londrina e Maringá. 2014.....	29
Mapa 2 - Traçado urbano original das plantas das cidades de Maringá e de Londrina.....	65
Mapa 3 - Londrina. Elementos estruturadores do espaço urbano. 2014.....	67
Mapa 4 - Maringá. Elementos estruturadores do espaço urbano. 2014.	67
Mapa 5 - Londrina. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010.....	72
Mapa 6 - Maringá. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010.....	72
Mapa 7 - Londrina. Setores de expansão e de valorização imobiliária atrelada à verticalização. 2010.....	75
Mapa 8 - Maringá. Setores de expansão e de valorização imobiliária atrelada à verticalização. 2010.....	76
Mapa 9 - Maringá. “Espaços residenciais fechados”. 2009.....	81
Mapa 10 - Londrina. “Espaços residenciais fechados”. 2010.....	82
Mapa 11 - Localização do Novo Centro e do Novo Centro Cívico-Eurogarden, em Maringá, e de parte da Gleba Palhano e do Complexo Marco Zero, em Londrina. 2014.	108
Mapa 12 - Londrina. Localização dos principais investimentos imobiliários na Zona Leste. 2014.....	153
Mapa 13 - Londrina. Evolução urbana. 1930-2009.....	168
Mapa 14 - Maringá. Evolução urbana. 1947-2009.	168
Mapa 15 - Londrina. “Vazios urbanos” localizados no perímetro urbano. 2011.	173
Mapa 16 - Maringá. “Vazios urbanos” localizados no perímetro urbano. 2009.	174
Mapa 17 - Maringá. Lotes vazios por categoria. 2009.	179
Mapa 18 - Londrina. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.	192
Mapa 19 - Maringá. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.	194

Mapa 20 - Paraná. Mesorregiões. 2004.	223
Mapa 21 - Brasil. Área de atuação das construtoras de Londrina. 2015.....	224
Mapa 22 - Brasil. Área de atuação do Grupo Plaenge. 2015.	225
Mapa 23 - Brasil. Área de atuação das construtoras de Maringá. 2015.....	226
Mapa 24 - Brasil. Área de atuação das imobiliárias de Londrina. 2015.	230
Mapa 25 - Brasil. Área de atuação das imobiliárias de Maringá. 2015.	232
Mapa 26 - Londrina. Domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional. 2010.....	295
Mapa 27 - Maringá. Domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional. 2010.	296
Mapa 28 - Londrina. Domicílios alugados. 2000 e 2010.	297
Mapa 29 - Maringá. Domicílios alugados. 2000 e 2010.....	298
Mapa 30 - Londrina. Domicílios em aquisição. 2000 e 2010.	299
Mapa 31 - Maringá. Domicílios em aquisição. 2000 e 2010.	300
Mapa 32 - Londrina. Domicílios quitados. 2000 e 2010.	301
Mapa 33 - Maringá. Domicílios quitados. 2000 e 2010.	301
Mapa 34 - Maringá e Londrina. Divisão por bairros e zonas fiscais. 2008	318
Mapa 35 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.	320
Mapa 36 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná. 2000.....	322
Mapa 37 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.	323
Mapa 38 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná. 2000.	325
Mapa 39 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2008.	327
Mapa 40 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2008.....	329
Mapa 41 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2008.	331
Mapa 42 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2008.....	332
Mapa 43 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2012.	334
Mapa 44 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2012.....	335
Mapa 45 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2012.	337
Mapa 46 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2012.....	339
Mapa 47 - Londrina. Densidade demográfica - habitantes por m ² . 2000 e 2010.....	Erro! Indicador não definido.
Mapa 48 - Maringá. Densidade demográfica - habitantes por m ² . 2000 e 2010.	397
Mapa 49 - Londrina. Chefes de família sem rendimento. 2000 e 2010.	398
Mapa 50 - Maringá. Chefes de família sem rendimento. 2000 e 2010.	399
Mapa 51 - Londrina. Chefes de família com rendimento até três salários mínimos. 2000 e 2010.	400
Mapa 52 - Maringá. Chefes de família com rendimento até três salários mínimos. 2000 e 2010.....	401
Mapa 53 - Londrina. Chefes de família com rendimento de três até cinco salários mínimos. 2000 e 2010.	402
Mapa 54 - Maringá. Chefes de família com rendimento de três até cinco salários mínimos. 2000 e 2010.....	403
Mapa 55 - Londrina. Chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos. 2000 e 2010.	404
Mapa 56 - Maringá. Chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos. 2000 e 2010.....	405

Mapa 57 - Londrina. Chefes de família com rendimento de dez a vinte salários mínimos. 2000 e 2010. .	406
Mapa 58 - Maringá. Chefes de família com rendimento de dez a vinte salários mínimos. 2000 e 2010. ...	407
Mapa 59 - Londrina. Chefes de família com rendimento acima de vinte salários mínimos. 2000 e 2010.	408
Mapa 60 - Maringá. Chefes de família com rendimento acima de vinte salários mínimos. 2000 e 2010. ...	409
Mapa 61- Norte do Paraná. Cidades fundadas por companhias colonizadoras.....	411
Mapa 62 - Norte do Paraná. Atuais municípios e suas respectivas sedes originados de cidades novas fundadas pelas companhias colonizadoras	412

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Londrina. Evolução da população residente. 1940 a 2010	63
Tabela 2 - Maringá. Evolução da população residente. 1950 a 2010	63
Tabela 3 - Londrina. Classes de tamanhos dos terrenos não edificadas na cidade de Londrina. 2010.....	174
Tabela 4 - Londrina. Conjuntos habitacionais construídos até 2013.	184
Tabela 5 - Maringá. Conjuntos residenciais construídos até 2006.....	185
Tabela 6 - Maringá. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012	190
Tabela 7 - Londrina. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012.....	191
Tabela 8 - Sinopse comparativa dos números do PMCMV nas cidades de Londrina e Maringá. 2012.....	196
Tabela 9 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros. 2000-2013.	215
Tabela 10 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil. 2000-2013.	216
Tabela 11 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Incorporação e Compra e Venda de Imóveis. 2000-2013.	217
Tabela 12 - Quantidade de empresas de atividades imobiliárias e da construção listadas na cidade de Londrina e na cidade de Maringá. 2015	221
Tabela 13 - Londrina. Década de abertura das empresas de atividades imobiliárias e da construção. Décadas de 1960 a 2010.	222
Tabela 14 - Maringá. Década de abertura das empresas de atividades imobiliárias e da construção. Décadas de 1960 a 2010.	222
Tabela 15 - Londrina e Maringá. Área de atuação das construtoras. 2015.....	223
Tabela 16 - Área de atuação das imobiliárias de Londrina e de Maringá. 2015.....	228
Tabela 17 - Londrina. Evolução dos projetos aprovados, da área edificada total* e dos loteamentos. 1990 a 2014.	290
Tabela 18 - Maringá. Evolução dos projetos aprovados, da área edificada total e dos loteamentos. 1990 a 2014.	292
Tabela 19 - Londrina e Maringá. Evolução do estoque de dívida corrente referente aos financiamentos imobiliários acumulados. 2000 e 2014.....	302
Tabela 20 - Londrina e Maringá. Quantidade de anúncios de terrenos coletados. 2000, 2008 e 2012.....	315
Tabela 21 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2000.	324
Tabela 22 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná, segundo classes de preços. 2000.....	326
Tabela 23 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2008.	331
Tabela 24 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, segundo classes de preços. 2008.....	333

Tabela 25 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2012.	337
Tabela 26 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, segundo classes de preços. 2012.....	339
Tabela 27 - Londrina e Maringá. Rendimentos dos chefes de famílias. 2000 e 2010.....	395

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Comparação entre condomínios horizontais e “loteamentos murados”.....	80
Quadro 2 - Maringá. Os dez maiores valores de IPTU cobrados pela Prefeitura de Maringá. 2011.	177
Quadro 3 - Relação das companhias colonizadoras e imobiliárias fundadoras de cidades no Norte do Estado do Paraná por ordem alfabética.....	412

LISTA DE SIGLAS

ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário;
ABRAMAT - Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção;
ACIM - Associação Comercial e Empresarial de Maringá;
ANOREG - Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná;
BACEN - Banco Central do Brasil;
BNH - Banco Nacional da Habitação;
BOVESPA - Bolsa de Valores de São Paulo;
CBIC - Câmara Brasileira da Indústria de Construção;
CCV - Construtora Cidade Verde;
CEF - Caixa Econômica Federal;
CEMESPP - Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas;
CMPGTM - Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Maringá;
CMNP - Companhia Melhoramentos Norte do Paraná;
CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas;
CNI - Central de Negócios Imobiliários - Maringá;
CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
CODEL - Companhia de Desenvolvimento de Londrina;
CODEM - Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá;
COHAB - Companhias de Habitação;
COHABAN - Cooperativa Habitacional Bandeirantes;
COHAPAR - Companhia de Habitação do Paraná;
COHESMA - Cooperativa Habitacional dos Empregados Sindicalizados de Maringá;
CONCLA - Comissão Nacional de Classificação;
CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis;
CTNP - Companhia de Terras Norte do Paraná;
DLPML - Diretoria de Loteamentos da Prefeitura Municipal de Londrina;
ESTBAN - Estatística Bancária por Município;
ETPM - Escritório Técnico de Planejamento de Maringá;
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial;
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
FGV - Fundação Getúlio Vargas;
FJP - Fundação João Pinheiro;
GAsPERR - Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais;
HIS - Habitação de Interesse Social;
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística;
IES - Instituição de Ensino Superior;
IGP-DI - Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna;
INOCOOPs - Institutos de Orientação às Cooperativas;
INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial;
IPARDES - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social;
IPE/PR - Instituto de Previdência do Estado do Paraná;
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada;
IPPM - Instituto de Pesquisa e Planejamento de Maringá;
IPPUL - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina;
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
ITBI-IV - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos;
MC - Ministério das Cidades;
OGU - Orçamento Geral da União;

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
OUC - Operação Urbana Consorciada;
OUCNCCE - Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico Eurogarden;
PDM - Plano Diretor de Maringá;
PDMM - Plano Diretor do Município de Maringá;
PDPML - Plano Diretor Participativo do Município de Londrina;
PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social;
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida;
PML - Prefeitura Municipal de Londrina;
PMM - Prefeitura Municipal de Maringá;
RAIS - Relação Anual de Informações Sociais;
ReCiMe - Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias;
RZS - Consultoria e Planejamento Ltda;
SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas;
SECOVI/PR - Sindicato de Habitação e Condomínios do Paraná;
SEPLAN - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;
SFH - Sistema Financeiro da Habitação;
SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário;
SHM - Sistema Nacional de Habitação de Mercado;
SINCIL - Sindicato dos Corretores Imobiliários de Londrina;
SINDIMOVEIS - Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná;
SINDUSCON-NOROESTE-PR - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Noroeste do Paraná;
SINDUSCON-NORTE-PR - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Norte do Paraná;
SNH - Sistema Nacional de Habitação;
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
UEL - Universidade Estadual de Londrina;
UEM - Universidade Estadual de Maringá;
UNOPAR - Universidade Norte do Paraná;
URBAMAR - Urbanização de Maringá S.A.;
UTFPR - Universidade Tecnológica Federal do Paraná;
VGV - Valor Geral de Vendas;
WAF - *World Architecture Festival*;
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social;

RESUMO

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias:** Londrina e Maringá/PR. 2015. 413f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP.

Nessa tese analisamos o processo de produção do espaço urbano pela produção imobiliária em duas cidades médias brasileiras, Londrina e Maringá, situadas na área norte do Estado do Paraná, com distintas características no tocante ao processo de expansão urbana, valorização imobiliária e segmentação socioespacial. Estudamos as empresas de capitais locais, sua atuação nas respectivas cidades, bem como sua reprodução em outras cidades de portes semelhantes, procurando então aprofundar, por meio de tais grupos, a compreensão das formas sob as quais tais empresas, muitas vezes, centralizam sua gestão, dinamizam suas atividades e atuam em diferentes cidades e estados brasileiros. Demonstramos como a formação histórica e a articulação de tais empresas enseja uma dinâmica atual marcada pelo uso do espaço como meio pelo qual elas reproduzem-se economicamente. Pelo prisma da geografia histórica da acumulação, da ordenação espaço-temporal do capital, da produção imobiliária, da reestruturação da cidade, da “máquina de crescimento urbano”, do movimento do capital circulante e da mobilidade e do deslocamento espaciais da valorização imobiliária, realizamos um estudo que contempla as mudanças estruturais e estruturantes na escala das duas cidades e também em outras escalas geográficas de análise e de atuação desta fração do capital. Mostramos, assim, como os agentes operantes em tais cidades e em diversas situações geográficas levam em consideração a dimensão espacial em suas estratégias, reiterando as especificidades qualitativas e quantitativas das cidades médias.

PALAVRAS-CHAVE: Produção do espaço urbano. Produção imobiliária. Reestruturação das cidades. Mercado imobiliário. Renda da terra. Cidades Médias.

RESUMEN

AMORIM, Wagner Vinicius. **La producción inmobiliaria y la reestructuración de las ciudades intermedias:** Londrina e Maringá/PR. 2015. 413f. Tesis (Doctorado en Geografía). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP.

En esta tesis se analiza el proceso de producción del espacio urbano por la producción inmobiliaria en dos ciudades intermedias brasileñas, Londrina y Maringá, ubicadas en la área norte del Estado de Paraná, con distintas características en el proceso de expansión urbana, la valoración inmobiliaria y la segmentación socioespacial. Estudiamos las empresas de capitales locales, su actividad en las respectivas ciudades, así como su reproducción en otras ciudades de tamaño similar, procuramos profundizar a través de estos grupos, la comprensión de las formas en que esas empresas muchas veces centralizan su gestión, dinamizan sus actividades y actúan en diferentes ciudades y estados. Demostramos cómo la formación histórica y la articulación de estas empresas implican una dinámica actual marcada por el uso del espacio como un medio por el cual se reproducen a sí mismos económicamente. A través del prisma de la geografía histórica de la acumulación, de la ordinación espacio-temporal del capital, de la producción de inmobiliaria, de la reestructuración de la ciudad, de la "máquina de crecimiento urbano", del movimiento del capital circulante y de la movilidad y el desplazamiento espacial de valoración inmobiliaria, realizamos una investigación que incluye los cambios estructurales y estructurantes en la escala de las dos ciudades y también en otras escalas geográficas de análisis y de acción de esta fracción del capital. Mostramos, así como los agentes que actúan en dichas ciudades y en diferentes situaciones geográficas consideran la dimensión espacial en sus estrategias, reiterando las especificidades cualitativas y cuantitativas de las ciudades intermedias.

PALABRAS CLAVE: Producción del espacio urbano. Producción inmobiliaria. Reestructuración de las ciudades. Mercado inmobiliario. Renta de la tierra. Ciudades intermedias.

ABSTRACT

AMORIM, Wagner Vinicius. **The real estate production and the restructuring of medium-sized cities:** Londrina e Maringá/PR. 2015. 413f. Thesis (Doctorate in Geography). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP.

In this thesis we analyzed the production process of urban space by the housing production in two medium-sized brazilian cities, Londrina and Maringa, located in the northern part of Paraná, with different characteristics, to urban expansion process, real estate valuation and socio-spatial segmentation. We studied local capital companies, their activity in the respective cities, as well as its reproduction in other cities of similar size, then looking further through such groups, understanding the ways in which such companies often centralize their management, streamline their activities and act in different cities and states. We demonstrated how the historical formation and the articulation of such companies entails a current dynamic marked by the use of space as a means by which they reproduce themselves economically. Through the prism of historical geography of accumulation, capital of space-ordination of the housing production, the city's restructuring, the "urban growth machine", the movement in working capital and mobility and spatial displacement of real estate valuation, we performed a study that includes the structural and structural changes in the scale of the two cities and also in other geographic scales of analysis and action of this fraction of capital. Show, as well as those working agents in such cities and in different geographical consider the spatial dimension in their strategies, reiterating the qualitative and quantitative specificities of medium-sized cities.

KEYWORDS: Production of urban space. Real estate production. Restructuring of cities. Real estate market. Land rent. Medium-sized cities.

APRESENTAÇÃO

Esta Tese trata das cidades médias de Londrina e Maringá e das mudanças observadas na produção imobiliária local, a partir da apreensão das suas generalidades, particularidades, processos gerais e escalas. Abordamos, também, os agentes produtores do espaço urbano, a expansão territorial urbana, a espacialização e o deslocamento da valorização imobiliária no ambiente construído. Esta contextualização dos processos em pauta está desenvolvida na Introdução desta Tese.

No primeiro capítulo discutimos a estruturação e a reestruturação urbana e das cidades, descrevendo as lógicas compreendidas na formação histórica de Londrina e Maringá no processo de ocupação da área norte-central do Estado do Paraná. Exploramos da estruturação do espaço à reestruturação urbana, reestruturação da cidade e à reestruturação imobiliária, compreendendo esta última à luz das transformações e permanências da produção imobiliária no Brasil.

No segundo capítulo, tratamos das escalas e dos agentes dos grandes negócios imobiliários, incorporando o papel do poder público local e do planejamento urbano. Procuramos demonstrar como o empreendedorismo urbano e as ações do poder público local convergem no sentido do deslocamento dos epicentros de valorização da cidade, e para tal tarefa apresentaremos quatro exemplos: o Novo Centro e o Novo Centro Cívico Eurogarden, em Maringá, a Gleba Palhano e o Complexo Marco Zero, em Londrina.

No terceiro capítulo, a nossa análise recai sobre a expansão territorial urbana e a produção habitacional, destacando as generalidades, as particularidades e as escalas das políticas habitacionais. Demonstraremos como a atual política habitacional estendeu os sentidos espaciais e reproduziu algumas formas de atuação dos agentes locais, reiterando a expansão periférica e segmentada dessas cidades.

No quarto capítulo, incorporamos uma escala mais ampla à leitura da produção imobiliária engendrada pelos agentes locais. Analisamos como e em quais espaços urbanos eles atuam. Assim, objetivamos demonstrar uma geografia da produção imobiliária das e nas cidades médias. Procuramos desenvolver uma análise tipológica das principais empresas ligadas às atividades imobiliárias e à construção na e da cidade, ‘ouvindo’ as ‘vozes’ do ‘coro’ das “convenções” e da “máquina de crescimento urbano” a partir dos exemplos empíricos dos empresários entrevistados. O ‘remate’ desse momento da pesquisa nos levará à importância capital da terra como ativo econômico central à compreensão e análise comparativa do mercado imobiliário nessas duas cidades.

No quinto e último capítulo, detemo-nos no estudo do mercado da terra, apreciando as perspectivas teóricas e as categorias analíticas. A compreensão da produção da terra urbana perpassará a análise do que orbita em torno a ela, tal como o financiamento imobiliário e a patrimonialização do ativo imobiliário. A partir disso, então, estamos em face dos atributos essenciais para apreendermos a distribuição e o deslocamento espaciais da valorização imobiliária no ambiente construído e, finalmente, analisarmos a oferta de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos no mercado imobiliário, examinando especificamente a oferta de terrenos nas duas cidades.

Nas conclusões discorreremos sobre as cidades e a política do espaço na era da ortodoxia do mercado, procurando chegar ao encontro da construção de uma política urbana alinhada à gestão social da valorização da terra urbana.

Por fim, após a bibliografia consultada e utilizada na elaboração desta Tese, no apêndice consta a distribuição espacial dos rendimentos por chefes de família por setores censitários das cidades de Londrina e Maringá, para o caso do ano de 2000 e do ano de 2010.

Introdução

A TESE: DESCRIÇÃO, PERGUNTA CENTRAL, TEMA, MÉTODO, ORIGINALIDADE, HIPÓTESES E DESAFIOS

Nosso projeto de doutorado propunha-se a investigar a produção imobiliária nas cidades médias de Londrina e Maringá, ambas situadas ao norte do Estado do Paraná (os municípios dos quais são sede estão representando no Mapa 1), avaliando como essa produção tem se dinamizado ante a financeirização do setor imobiliário brasileiro. Buscávamos identificar as principais escalas, estratégias, grupos, empresas e agentes¹ locais envolvidos, bem como a lógica de atuação destes capitais em espaços não metropolitanos², cujos impactos na reestruturação da cidade implicam em vigorosos processos de segmentação econômica, distintamente de como ocorrem em espaços metropolitanos, valorizando, desse modo, o papel desempenhado pelas cidades médias na urbanização contemporânea.

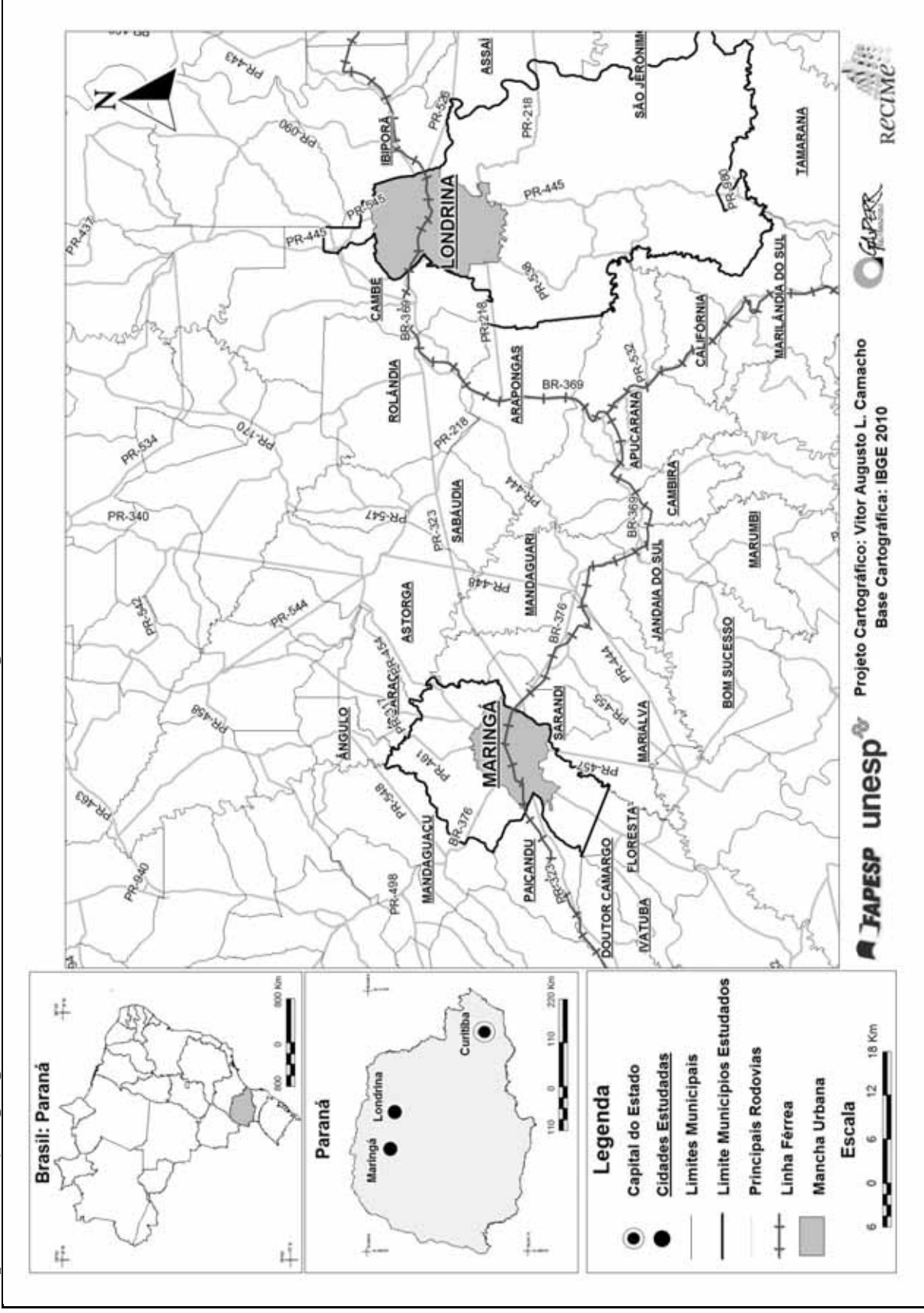
No âmbito da urbanização brasileira, processualmente compreendida, destacam-se os distintos papéis jogados pelo rol das cidades médias, inseridas diferenciadamente na rede urbana, cujas particularidades expressam-se na produção dos seus espaços urbanos, fundamentais à compreensão da constante estruturação do espaço residencial e à elaboração das políticas urbanas locais, sobretudo habitacionais. Assim, inquiríamos, já no projeto, a respeito da expressão multiescalar da produção imobiliária e das políticas urbanas e habitacionais para as cidades médias, cujas leituras, repertórios e intervenções homogêneos decorrem de uma insuficiente compreensão do processo de expansão urbana e imobiliária nessas cidades. Nelas, os negócios com a terra urbana pressupõem um papel renovado e particular da propriedade privada, da renda da terra, do deslocamento espacial da valorização imobiliária e da descontinuidade territorial.

A originalidade do questionamento decorre da combinação que realizamos entre as noções de reestruturação urbana, reestruturação das cidades, cidades médias e produção imobiliária, para a realidade de duas cidades médias, situadas na rede urbana do norte do Estado do Paraná. Elas têm distintos pesos e significados históricos atribuídos ao plano, ao planejamento urbano e à organização do mercado imobiliário local, por um lado, mas com semelhante centralidade atribuída à mercadoria terra urbana e aos negócios imobiliários, por outro.

¹ A respeito dos agentes sociais sugerimos Corrêa (2011, p. 41-51), trabalho no qual o autor estabelece algumas relações entre agentes sociais, escalas e produção do espaço. Corrêa (2011, p. 41) considera que os agentes sociais concretos desempenham “papéis não rigidamente definidos”, portando “[...] interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprios de cada um, ora são comuns”.

² O uso que faremos do termo “espaços não metropolitanos” nesta Tese será apenas para diferenciar os espaços urbanos que exclusivamente não podem ser compreendidos como metropolitanos, e o faremos de forma generalizada, a fim de não especificarmos a todo instante a qual tipologia pertencem tais espaços.

Mapa 1 - Situação geográfica das cidades de Londrina e Maringá, 2014.



A construção da tese embasa-se nos seguintes marcos teóricos: 1) da produção capitalista do espaço de David Harvey (1990, 2006, 2011), de Henri Lefebvre (2006, 2008) e de Neil Smith (1984, 2001, 2007); cujo arcabouço teórico-metodológico sustenta-se na leitura dos dados da realidade à luz da: 2) teoria crítica urbana de Samuel Jaramillo (2009), Christian Topalov (1979b, 1984) e Neil Brenner (2013); 3) da problematização da ideia de mercado imobiliário, “setor imobiliário” e da noção de “convenção urbana” (ABRAMO, 2007), em suas dinâmicas, formas de funcionamento e da estruturação da “ordem residencial urbana”, a partir dos enfoques heterodoxos de Martim Smolka (1979, 1987a, 1987b), Pedro Abramo (2007) e Óscar Alfonso (2005); e 4) da compreensão dos mercados imobiliários locais de Logan e Molotch (1987).

Valorizamos os aportes analíticos e técnicos compreendidos no formal de investigação das variáveis do mercado imobiliário (MELAZZO, 2013), dando-se amplo destaque a realização e análise das entrevistas, extração e compilação das informações referentes aos empreendimentos e banco de dados atinentes à oferta imobiliária em classificados de imóveis. Para tal fim, foram selecionados anos específicos, representativos da oferta imobiliária nas duas cidades, cuja cartografia aplicada, articulada à estrutura, organização e desenvolvimento da investigação histórica, local, econômica e política possibilitou a leitura geográfica dos processos apreendidos.

Nossa hipótese é a de que as cidades médias compartilham elementos fundamentais nas estratégias dos investidores imobiliários, distintas das desenvolvidas nas metrópoles. Nas primeiras, a renda da terra historicamente não apenas estruturou a definição dos ‘vetores’ de ocupação e de valorização do espaço urbano como ainda estrutura, e isso porque a força da propriedade privada da terra é muito presente e concentrada. Nessas cidades, os agentes imobiliários se organizam de maneiras distintas em relação às metrópoles, ainda que sua lógica econômica não difira em essência, as dimensões, as articulações e os resultados espaciais de suas alianças correspondem a diferenças qualitativas na produção-valorização imobiliária.

Esperamos poder contribuir com o estudo da produção e valorização imobiliária³ em cidades médias, logrando confirmar, a necessidade da gestão social da valorização da terra e como, em sua ausência, o mercado imobiliário local é gerido em contextos de

³ Nesta Tese entendemos que o amplo conceito de produção não se encerra na valorização, sendo esta última propriamente aqui compreendida como realização da renda da terra, cuja aparência é o preço. Por meio do escrutínio deste último, procuramos demonstrar contextualmente as variações e as mudanças resultantes da reestruturação da cidade, ainda que num interregno temporal determinado, porém demonstrativo de forte variação e de significativas mudanças internas à cidade e específicas ao setor imobiliário brasileiro.

planejamento urbano ‘fraco’⁴ (Londrina) e ‘forte’ (Maringá). Por fim, demonstrar e compreender a especificidade da produção multiescalar imobiliária em cidades médias com distintas formas de organização de mercado e de ordenamento/planejamento urbano foi ponto relevante na condução da pesquisa, no plano do método e da metodologia.

A CONSTRUÇÃO DA TESE

O momento atual da nossa urbanização, em geral, e da produção imobiliária nas cidades brasileiras, mais especificamente, distingue-se por profundas transformações, as quais vêm se intensificando após a reestruturação capitalista das décadas de 1970/1980. Fazemos referência, portanto, a mudanças na economia, na política, nas formas de produção e valorização do capital e, mais que isso, a transformações na vida social, precisamente na esfera do consumo, que se desencadearam no último quartel do século XX. Estas mudanças na base produtiva, com repercussões nas formas de produção, reprodução e valorização, incidem na produção do espaço e, portanto, do espaço urbano tanto quanto se apoiam nesses processos. Tais transformações não significam apenas novos espaços acionados ou incorporados pelo mercado, mas correspondem às novas formas de reprodução e valorização, ainda que dentro das antigas estruturas que, agora, rearranjadas, dizem respeito aos imperativos de uma economia mundializada, financeirizada que, ao não se completar plenamente, não substitui totalmente seus correlatos anteriores. Antes, reproduzem-se no interior das antigas estruturas, subordinando as formas pretéritas de produção e/ou acomodando-se a tal ponto de significarem uma reestruturação econômica, produtiva, política, ou, contidas numa unidade, espacial.

Se o recurso à produção do espaço associado às práticas espaciais sobre um espaço pré-existente foi o meio pelo qual o capitalismo “sobreviveu” no século XX, reproduzindo-se e expandindo-se, conforme afirmou Henri Lefebvre (1973, 2006, 2008), a reestruturação corresponde a um momento de reinvenção da economia capitalista (SOJA, 1993). Em tal reinvenção, mudanças amplas e profundas articulam-se e se infiltram nos interstícios da vida, dos espaços, aproximando interesses com diferentes idades e temporalidades, em distintas escalas, realizando, inclusive, diferentes espacializações, num processo articulado

⁴ Nesta Tese o uso das aspas simples (‘’) será reservado às metáforas, às noções, às expressões, termos e ideias imprecisas ou dúbias, enquanto as aspas duplas (‘‘’’) serão reservadas às citações, termos de outros autores e passagens pronunciadas verbalmente pelos agentes entrevistados. O sublinhado será reservado aos destaques. O *italico* às expressões em outros idiomas. E, por fim, o **negrito**, será empregado apenas para destacarmos temas abordados que não constarão subdivididos em itens e/ou subitens à parte numerados ao longo dos capítulos.

do ponto de vista das relações que se estabelecem em seu âmbito. De outro lado, trata-se de um processo radicalmente incerto, desde uma mirada mais sistêmica, se compreendemos o mercado como instância em que interagem agentes com diferentes e díspares intencionalidades, pois, do contrário, seríamos obrigados a pensar numa ‘racionalidade econômica’, numa “mão invisível”, que teleologicamente empreenderia esforços num sentido evolutivo, perspectiva esta com a qual não concordamos. Não é exatamente isso que se verifica, sobretudo se levarmos em conta as recessões econômicas pelas quais têm passado muitos países recentemente e a própria crise que, em função da ausência de uma antítese – correlata em escala e dimensão – ao sistema capitalista, incorpora essa contradição, que não se completa, que se estende, prolonga-se, arrasta-se, prorroga-se, e em cujo itinerário as reestruturações tornam-se dinâmicas fundamentais, não apenas períodos transitórios, e, por isso, essenciais à sobrevivência capitalista.

A extensão significativa das relações capitalistas, fulcro do desenvolvimento do modo de produção pelo ecúmeno no século XX, embora, já num fim de século em que deliberadamente as relações tenham se mundializado em um processo desigual de polarização financeira e de integração de mercados, indicava que a ‘fórmula’ já apresentava seus limites e já não alcançava pleno vigor. Eram exigidas mudanças qualitativamente diferentes, que viessem a se incorporar às estruturas dominadas, articulando um processo que pudesse dar ‘fôlego’ ao sistema, ainda que, alterando, no conjunto, a ordem dos pressupostos da reposição, da valorização e da acumulação do capital. A estas mudanças estruturais corresponde a ideia de reestruturação da economia capitalista, cuja substantivação encontra coesão na ideia de reestruturação espacial, central à compreensão do papel que o urbano, as cidades e a produção, no sentido geral, e a produção imobiliária, em particular, vieram assumir.

A intenção aqui, no âmbito dessa Introdução, é apresentar o tema, as hipóteses e os objetivos que assumimos e procuramos desenvolver, a fim de compreender a reestruturação urbana, a reestruturação das cidades e a reestruturação imobiliária⁵. Lidamos com evidências e possibilidades centrais que alimentam nossas hipóteses de trabalho, contribuindo com a leitura do papel econômico desempenhado pelas cidades médias como espaços em reestruturação na urbanização contemporânea e, nessa mesma perspectiva, do

⁵ Esta noção será momentaneamente aqui discutida enquanto possibilidade e não necessariamente como hipótese.

papel da produção imobiliária⁶, tão característico da importância econômica das cidades no mundo capitalista.

Advogar por uma perspectiva relacional, escalar e que considera a realidade constantemente em transformação compele a esforços para compreender as mudanças na base territorial em que se realiza o valor, em que se valoriza o capital, em que se produz e se reestrutura o espaço. Está nesse ponto de partida, uma das justificativas à valorização da pesquisa empírica e aos exemplos deste processo em duas cidades médias, Londrina e Maringá.

A opção temática e a opção pelo estudo das cidades médias de Londrina e Maringá

Os objetivos iniciais da pesquisa diziam respeito às estratégias correlatas ao processo recente de expansão imobiliária, comandadas pelas incorporadoras, construtoras e imobiliárias, orientando-se pela análise das mudanças relativas à estruturação das cidades por meio da valorização de áreas, ‘vetores’ e/ou setores de expansão imobiliária. Este primeiro raciocínio, após a compreensão da geografia histórica da produção do espaço urbano no norte central paranaense, compeliu-nos à reflexão em torno das formas de acumulação de capital e excedente na área, deslocando assim, num primeiro momento, o foco sobre as práticas e relações mais contemporâneas, neste caso as do capital financeiro e financeirização do setor imobiliário, para aquele em que formas, frações de capitais e atividades tradicionais, regionalmente arraigadas e arcaicas, sob o ponto de vista do primeiro, culminaram na alavanca inicial da produção ampliada do espaço, com claras e significativas condicionantes espaciais que permanecem até os dias atuais.

Entretanto, compreender o processo de acumulação regional, sob este ponto de vista, pode ser restritivo tendo em vista que o processo de ocupação da área remete a um empreendimento capitalista imobiliário de escala sub-regional, alavancado por excedentes internos e externos e pela “desposseção” da terra dos seus primitivos ocupantes, dentre eles caboclos, populações indígenas, posseiros etc. e pela extração de mais-valia dos primeiros trabalhadores. Pensamos que a articulação destas diferentes faces da acumulação contribuiu diretamente à gênese do espaço que hoje compreende Londrina e Maringá, especialmente em sua dinâmica urbana e regional atual.

⁶ Como ponto de partida, adotamos aqui a sugestão de Sposito (1991, p. 150), quando afirma que por produção imobiliária entende-se a produção que, “[...] ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel [...]”, por meio do capital investido nos meios de sua produção e da exploração do trabalho.

Com conteúdos distintos no tocante aos processos e às formas da urbanização, Londrina e Maringá têm, na economia cafeeira, o momento inicial da acumulação do capital que, posteriormente, alcançou outras formas e frentes de realização, precisamente mercantis, por exemplo, no comércio, nos serviços e na produção do ambiente construído.

Além das consequências da modernização da agricultura e das políticas habitacionais, na década de 1970, que ocasionaram nas duas cidades mudanças substantivas na estruturação espacial, que se consolidaram e se dinamizaram nas décadas posteriores, é imprescindível tomar nota que as duas se afirmaram como as cidades mais importantes da rede urbana do Norte do Estado do Paraná, articulando interações espaciais das mais variadas ordens e escalas.

As duas cidades constituíram-se em centros de concentração do capital regional ao intermediar relações econômicas, financeiras, comerciais, de prestação de serviços e processos produtivos. Além de drenar a renda fundiária regional oriunda do campo, reconvertendo-a na produção do espaço urbano e na redefinição das atividades agroindustriais, as duas cidades destacaram-se num acelerado processo de expansão urbano-imobiliário, cujas lógicas, distinções atuais e formas de composição despertam interesse e justificam um estudo comparativo.

Por esta razão, temos adotado uma metodologia de estudo que contemple, no tempo e no espaço, a estruturação do espaço urbano das duas cidades, procurando compreendê-las no contexto regional de acumulação capitalista, eivado de conflitos, continuidades e descontinuidades, redefinições e rearranjos que vêm reestruturando o espaço urbano/regional. Assim, à perspectiva desta pesquisa adiciona-se uma constante necessidade de pesquisa bibliográfica com vistas à compreensão da história das duas cidades em seus múltiplos contextos.

Não obstante, sem perder o foco e a objetividade, as leituras se desenvolveram à luz da compreensão e dos pressupostos mais gerais da produção do espaço urbano (CARLOS, 2011b; DAMIANI, 2009; LEFEBVRE, 2006; SPOSITO, 2011), do desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2004a, 2004c, 2008b, 2011), do ajuste espacial (HARVEY, 2006) e da dinâmica expansionista capitalista (HARVEY, 1990; SMITH, 1984), tendo na produção do espaço urbano um meio de reprodução ampliada do capital (LEFEBVRE, 2006), articulado às várias formas de rentismo (MARTINS, 2001), ao capital mercantil (BRESSER-PEREIRA, 1989; CANO, 2010) e ao capital financeiro (CANO, 2010; BRANDÃO, 2007).

A fim de compreender a estruturação imobiliária recente das referidas cidades, concentramo-nos em leituras as mais amplas possíveis, para que pudéssemos melhor definir as metodologias e técnicas de pesquisa, dimensionando os recortes e as estratégias analíticas de acordo com as possibilidades e as necessidades que a realidade impunha à sua compreensão. A partir disso, propusemos o levantamento de informações e variáveis do mercado imobiliário, bem como suas formas de representações, considerando que o caráter localizado deste mercado ainda predomina e necessita, igualmente, uma análise local. Apesar de este procedimento ser, por si só, um pouco restritivo e/ou formalista, acreditamos que o entendimento das particularidades locais, combinadas à lógica desse processo, que é maior, seja apropriado à compreensão da estruturação urbano-imobiliária de algumas cidades médias brasileiras, o que justifica o esforço empreendido.

Assim, proposta essa análise introdutória, em sintonia com a compreensão das estratégias dos agentes do mercado imobiliário e ações do Estado, nas esferas local e nacional, a reflexão crítica em torno da urbanização e da produção imobiliária, ancorada na leitura da espacialização destes fatos, resulta em novas questões, limites e provocações *pari passu* à crítica da atual urbanização, ressaltadas suas iminentes diferenças, desigualdades e processos de fragmentação. Prosseguiremos com um esforço de reflexão crítica da urbanização e da produção imobiliária, sintetizando seus aspectos gerais, a fim de fundamentar a compreensão da realidade e as escalas em questão.

Para Lefebvre (2008), o capitalismo só se mantém estendendo-se ao espaço inteiro, não apenas ao espaço das cidades, ou produzindo espaço urbano, mas por meio da sua função de comando sobre regiões inteiras e sobre o espaço global de seus empreendimentos. Em texto de 1972, “O espaço, a produção do espaço, a economia política do espaço”, Lefebvre (2008, p. 118) argumenta que, nos espaços da cidade, o setor imobiliário – e aqui ele compreende também a produção e a especulação – oscila entre uma função subordinada de retomada econômica, função consumptiva, função de regulação e uma função dominante. Tal oscilação que ocorre de acordo com os momentos e com os países onde se realiza, permeia a desigualdade geral dos setores da economia, do crescimento e da conjuntura econômica.

No entanto, Lefebvre (2008, p. 118 e 119) postulou que “[...] esse setor privilegiado tem talvez uma função essencial: a luta contra a tendência à baixa do lucro médio”. A construção civil, seja de responsabilidade privada ou pública, produzida e implementada no âmbito do poder público local, seja das estratégias de planejamento e ordenamento territorial, proporcionou e ainda proporciona ganhos superiores àqueles que os agentes do

mercado seriam capazes de engendrar individualmente. A especulação, afirma Lefebvre (2008), “[...] não entra nesse cálculo, mas superpõe-se a ele; nela e por ela, através de uma mediação – o espaço – *o dinheiro produz dinheiro*” (LEFEBVRE, 2008, p. 118, destaques do autor). Esse último aspecto é crucial e central a qualquer pesquisa em que a temática seja a urbanização e a produção imobiliária, cujos liames atuais com a financeirização potencializam sua propensão à crise e suas imponderabilidades.

Não obstante, “o investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na *produção do espaço*) se revela proveitoso porque essa produção ainda comporta, e comportará por muito tempo, uma proporção superior de *capital variável* em relação ao *capital constante*” (LEFEBVRE, 2008, p. 119, destaques do autor). Apesar dos investimentos consideráveis e dos progressos técnicos, os trabalhos na construção civil ocupam uma numerosa mão de obra (PEREIRA, 1988), da qual decorre uma taxa de lucro superior e a formação de uma massa de mais-valia disputada permanentemente pelos capitais que produzem a cidade. Somente os interesses ditos privados, os dos promotores imobiliários⁷ e dos bancos conferem ao espaço instrumental uma existência prática: apropriam-se dele, e se servem do instrumento que o Estado lhes fornece, dispõem dos meios, até mesmo das normas, “senhores do terreno” apesar de alguns obstáculos institucionais que, de um modo ou de outro, são superados ante seus próprios interesses (LEFEBVRE, 2008, p. 120).

Num lapso temporal de mais de 40 anos essas afirmações ainda encontram atualidade entre nós, resguardadas as transformações que acometeram a cidade e a produção imobiliária e, sobretudo, observando a diferente conjuntura de nossa formação econômica, o teor destes processos engendram a mundialização da economia pela e na produção do espaço, cuja universalidade é propriamente a da urbanização capitalista⁸. A partir desta compreensão, temos então um horizonte crítico, desde o qual podemos pensar o processo de urbanização brasileira, nossas especificidades, nossas formações socioespaciais, continente de generalidades e particularidades, singularidades, escalas, estruturas e ações que condicionam a formação das nossas cidades, situando e pensando aí o encontro destes ‘vetores’ de transformações espaciais e de reprodução e valorização do capital.

As atuais mudanças verificadas no setor imobiliário brasileiro obrigam-nos a relativizar algumas leituras feitas, tendo em vista as expressões mais contemporâneas do

⁷ A figura do promotor imobiliário foi descrita por Topalov (1979b).

⁸ O emprego dos dois conceitos, urbanização capitalista, por mais que possa parecer desnecessário atualmente, reforça as especificidades da urbanização sob diferentes modos de produção na história e nas sociedades.

processo de urbanização, pois, embora tal setor ainda não tenha total coesão, processualmente elas implicam na transformação das suas formas e meios de valorização e produção, embora as antigas não sejam completamente eliminadas ou destruídas. Portanto, mais do que uma via de escoamento para o capital produtivo-agro-industrial sobreacumulado, temos aqui, de acordo com Nogueira (2009, p. 15), a produção do ambiente construído, como um complexo de atividades, cuja autonomia relativa articula um sistema especializado de agentes e atividades econômicas, em torno da moderna propriedade imobiliária e dos lucros daí decorrentes. Estes elementos têm que ser compreendidos no interior da urbanização capitalista em nossos dias, no contexto da dominância financeira e das novas formas e expressões da produção do espaço urbano, sob o domínio dos agentes hegemônicos que estruturam e reestruturam áreas inteiras de cidades incompletas.

A respeito do ‘padrão’ de organização e estruturação do sistema de incorporação imobiliária e construção em nível nacional, Fix (2007, p. 19) afirma se tratar de processos truncados, atropelados pela crise, cujo movimento de internacionalização não se completa, encontrando, os capitais internacionais, obstáculos internos e ausência de uma articulação financeira que viabilize a integração com a lógica externa de acumulação. Além disso, prossegue a autora:

[...] é um setor no qual o conhecimento de como o mercado funciona é decisivo, o que dificulta a entrada de estrangeiros não familiarizados com a lógica de produção dos edifícios e da cidade, e que não fazem parte dos esquemas de influência sobre as obras públicas e as legislações urbanísticas. Desse modo, embora se tenha configurado um novo padrão de especulação imobiliária, ele está ainda a reboque de um capital local, organizado em uma estrutura predominantemente familiar (FIX, 2007, p. 19, destaques nossos).

A interpretação de Fix (2007, p. 159 a 161) é a de que há uma espécie de reciclagem, ou financeirização da velha lógica especulativa e mercantil, ou, ainda, que ocorreu realmente uma mudança no ‘padrão’ de urbanização no sentido da financeirização da produção. Para ela, certamente, combinam-se elementos de um processo de ‘homogeneização’ da década de 1990 e especificidades da nossa formação periférica, resultando num processo truncado, mas de valorização do tipo do capital fictício, que projetou a cidade de modo incompleto nos circuitos hegemônicos da promoção imobiliária⁹. Esta leitura demonstra-se adequada ao caso das empresas, por nós estudadas em Londrina e em Maringá, cujas estruturas empresariais condizem com a interpretação de

⁹ A respeito da promoção imobiliária e de sua constituição no Brasil ver Ribeiro (1997).

Fix (2007, 2011) e, inclusive, não são, em muitos casos observados, dominadas por outras, como afirma parte da literatura (RAZENTE, 1984; FRESCA, OLIVEIRA, 2005; FRESCA, 2015; MENDES, 1992; SCHMIDT, 2002; TÖWS, 2010; RODRIGUES, CORDOVIL, 2014). Antes, as estratégias e as rotinas de trabalho têm sido também compartilhadas entre as empresas locais e entre as empresas sediadas nas metrópoles. Abordaremos esse último caso mais detidamente ao adentrarmos as especificidades do mercado imobiliário londrinense no capítulo quatro desta Tese.

Articulações teórico-empíricas: a discussão conceitual alicerçada pelo empírico

Nessa seção a reflexão recai sobre a articulação entre a teoria, o tratamento conceitual e a pesquisa empírica em campo. A importância conferida a essa relação vem dos riscos que uma sobrevalorização de uma instância implica no distanciamento no âmbito do movimento do pensamento, entre a própria teoria e a realidade.

A partir dos trabalhos de campo, das entrevistas realizadas, das conversas, das informações e dados levantados, dos percursos percorridos e da leitura espacial do objeto de estudo etc., pudemos sustentar os termos da nossa pesquisa, construindo a interpretação adequada e a compreensão do objeto em seu acontecer e nas escalas devidas.

Alguns pressupostos foram alterados nesse percurso, outros adquiriram maior importância, seja porque as lógicas verificadas não correspondiam a determinadas hipóteses ou teorizações, seja porque, em se tratando de uma realidade em acelerado e recente processo de transformação, alguns elementos explicativos apropriados destoam das leituras mais usuais e mais ‘hegemônicas’, exigindo a compreensão de distintas temporalidades que convivem e se imbricam na conformação do nosso objeto e tema de estudo.

Tal fato, por exemplo, levou-nos a observar a presença de capitais cujas formas de valorização e produção diferenciam-se, inclusive, empreendendo estratégias e ações distintas de um agente para outro, distintas também no tempo e no espaço. Se num primeiro momento da pesquisa importava reconhecer a penetração e a transformação das formas mais financeirizadas do capital na produção imobiliária local, no decurso da mesma observamos a coexistência e a importância de diferentes ações, estratégias reprodutivas e rotinas empresariais, que até mesmo chegaram a influenciar outros agentes que operam em outras escalas e espaços urbanos.

Além dessa constatação, observamos a impropriedade de se fazer leituras fragmentadas ou ‘importadas’, pois se corria o risco de não apreender as ações empreendidas, posto que tão importante quanto entender os agentes que operam na produção imobiliária é reconhecer suas variadas e múltiplas ações, distintas estratégias e rede de relações. Concernente a esse aspecto, a bibliografia que enfatiza a importância do chamado capital mercantil na economia urbana e regional contribuiu de maneira significativa para compreendermos seus termos, suas ações, suas estratégias e suas particularidades.

As cidades médias de Londrina e Maringá e o processo da produção imobiliária local: generalidades, particularidades, processos gerais e escalas

As relações estabelecidas no título desta seção põem em relevo uma afirmação que demanda atenção e fundamentação na pesquisa. Temos nos indagado e refletido e as preocupações que deste pensar emergem levam às seguintes perguntas: qual o papel da dinâmica e dos processos particulares às cidades médias no âmbito da produção imobiliária? Pode a extensão territorial, a posição, a situação, os papéis e as funções de uma cidade e seu tamanho demográfico possibilitar que lógicas de segmentação espacial sejam mais profundas e pronunciadas, inclusive influenciar na estruturação e nas ações históricas dos agentes produtores do espaço urbano? Como estão escalarmente articulados estes processos, estas estruturas e estes agentes? Quais suas escalas de operação? Em que medida diferenças e particularidades comparecem nestes processos gerais e nestas ações particulares?

Estas questões norteiam a investigação do processo de produção imobiliária local e substantivam a construção de uma perspectiva lançada sobre a estruturação e organização histórica do que vem a se denominar mercado imobiliário local. Para tanto, inquirimos radicalmente sobre suas origens, compreendendo o processo histórico de formação de uma elite local empreendedora, porém marcadamente de caráter rentista e patrimonialista, fortemente ligada à propriedade da terra como *status* de poder político e econômico (CORRÊA, 2007, p. 29). Além disso, fonte de acumulação e capitalização, a terra sempre consistiu num ativo econômico muito presente na dinamização das atividades, influenciando nas mudanças econômicas e políticas, próprias ao local ou não. Por isso é importante situar os termos da investigação e compreender o sentido da valorização do espaço, do rentismo

e do patrimonialismo que constituiu a estruturação urbana das duas cidades, tendo-as por lócus de reprodução do capital.

Os agentes e suas escalas de atuação: as políticas habitacionais governamentais, poder público local e setor imobiliário

Temos por objetivo específico compreender o papel desempenhado pelos agentes produtores do espaço urbano em suas múltiplas escalas de atuação. Por esta razão, voltamos nossos olhares para as políticas habitacionais das duas últimas décadas, consentâneas com a produção imobiliária verificada atualmente, visando assim compreender o sentido da política habitacional articulada ao mercado, produto, em última instância, de uma combinação de fatores, ordens, condicionantes e pressões. Para tanto, fez-se necessário uma leitura multiescalar das ações empreendidas no contexto local e na conjuntura nacional, situando as estruturas e o papel dos principais agentes. Assim, pretende-se contextualizar o mercado imobiliário local no âmago do setor imobiliário brasileiro, bem como na própria conjuntura das políticas habitacionais que formataram o atual ‘padrão’ de produção imobiliária. Feito esse exercício, retorna-se à escala local, no âmbito da qual interessa-nos uma análise abrangente e aprofundada do papel do poder público local, do planejamento urbano, das políticas habitacionais locais e do quadro último, produto dessa combinação e articulação complexa. Assim, procuramos avançar para analisar os seguintes processos, dinâmicas e problemáticas:

- políticas voltadas ao setor imobiliário: a estruturação do Sistema Financeiro da Habitação e o que mudou para a produção imobiliária local;
- síntese histórica das políticas habitacionais: das políticas esparsas dos anos 1990 ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);
- da evolução do sistema de condomínio a preço de custo aos financiamentos imobiliários em Londrina e Maringá;
- políticas de desenvolvimento urbano locais e a valorização imobiliária;
- ausências, consensos, conflitos e controvérsias no planejamento urbano local: a importância dos planos diretores e da política urbana local;

As diversas faces da produção imobiliária local: incorporadoras, construtoras, imobiliárias, consultoras etc.

Neste item, reside boa parte dos questionamentos correlatos ao modo como se compõe e se estrutura o chamado mercado imobiliário local, como está ‘organizado’ e como podemos caracterizá-lo: a) sob o ponto de vista propriamente de um mercado, como assevera Abramo (2001) e Rebelo (2002), cuja “convenção urbana” constitui-se na arena por onde circula, negocia-se, compra-se e se vende o produto imobiliário; b) ou, contrariamente, contrasta em relação a uma organização específica de mercado, cujos conflitos, assimetrias, contradições, regulação inacabada, modos de organização e operação diferencia-o daquilo que capitalista e modernamente se entende por mercado.

Nesta Tese, evitaremos o emprego fortuito de termos tais como “mercado imobiliário”, “dinâmica imobiliária”, “capital imobiliário”, “produção imobiliária”, “setor imobiliário”, dentre outros, de um modo não fundamentado. Avançaremos, porém, na discussão conceitual e na caracterização à luz da teoria que dá escopo à nossa pesquisa como um todo, se não por exercício de reflexão teórica mas pela melhor caracterização e elucidação dos agentes e das ações estudados em Londrina e em Maringá, e que atuam em boa parte do processo de produção do espaço urbano em muitas outras cidades brasileiras.

Assim, operacionalmente objetivamos compreender e caracterizar os principais agentes privados responsáveis pela produção imobiliária e pela valorização do capital que circula nessa esfera, da produção do ambiente construído, sejam eles as incorporadoras, as construtoras, as empresas imobiliárias, os promotores imobiliários (TOPALOV, 1979b), as empresas de consultoria imobiliária etc., iniciando com a discussão sobre o “capital mercantil imobiliário” encontrada em Cano (2010), ou nos termos de um “capital imobiliário” desenvolvida em Nogueira (2009) ou ainda, mas detidamente, na noção de “produção imobiliária”, segundo a concepção de Pereira (1988), contudo, sem obrigatoriamente prolongar ou discordar completamente de distintos argumentos, porém desviando-os à atualidade do objeto, já que o objetivo é justamente compreender e caracterizar o contexto atual, mais adequadamente tratado nos termos de uma “produção imobiliária”, conforme observado em Pereira (1988, 2011c), Pereira e Hidalgo (2008) e em Topalov (1979b, 1984).

Finalmente, ao contrário de pretender um esforço meramente descritivo, o objetivo é apreender e compreender as ações e as estratégias desenvolvidas pelos produtores imobiliários em espaços não metropolitanos. Buscamos, por esse meio, verificar possíveis particularidades e diferenças que possibilitem uma melhor reflexão e que forneçam

elementos empíricos para a discussão destes processos em cidades médias, contribuindo para compreender, em sua complexidade, os movimentos que orientam o processo de urbanização no Brasil contemporâneo.

Espacializações da produção imobiliária: expansão territorial, sentidos e formas de atuação

Aqui damos destaque à morfologia urbana, às formas espaciais produzidas características da expansão do tecido urbano recorrendo aos recursos cartográficos e estatísticos para explicar a evolução do ambiente construído, situando a força que a terra tem nesse processo. Para tanto, analisaremos a evolução da implantação dos loteamentos, da construção dos conjuntos habitacionais, das fases em que a verticalização comparece com maior força, bem como o momento da ascensão dos loteamentos fechados e condomínios horizontais¹⁰ como opção residencial etc. O esforço consiste em compreender e demonstrar os sentidos da expansão do tecido urbano nessas cidades, identificando setores de valorização imobiliária em suas correlações e diferenciações com outras áreas da cidade. Tanto em Londrina como em Maringá, podemos afirmar com segurança, existiram fases em que um produto imobiliário e as estratégias de sua produção sobressaíam-se em relação a outro, por exemplo, a verticalização em contraste à expansão horizontal por meio de loteamentos e condomínios horizontais fechados.

Nas duas cidades, o constante reordenamento do mercado, sobretudo em sua fração voltada aos segmentos de maior renda, tem na verticalização residencial de alto padrão e loteamentos fechados e condomínios horizontais, os produtos imobiliários mais demandados pelos consumidores de mais alta renda. Embora, nos últimos dez anos, o mercado de terrenos em condomínios horizontais e loteamentos fechados tenha apresentado uma desaceleração nas duas cidades, é significativo o nível de capitalização alcançado pelas incorporadoras locais voltadas a estes nichos de mercado, cuja dinâmica temporal nos remete à reflexão da produção horizontal e vertical, não superpostas, mas imbricadas e mutuamente beneficiárias na relação mediada pela propriedade privada da terra.

A temporalidade da verticalização e da expansão horizontal, nas duas cidades, demonstra que é, a partir da estruturação da produção imobiliária no espaço e no tempo, que podemos compreender as estratégias imobiliárias e suas bases econômicas, cuja sinergia

¹⁰ A devida elucidação das diferenças jurídicas, urbanísticas e morfológicas entre a forma condomínio horizontal e a forma loteamento fechado será desenvolvida em momento apropriado, quando discorrermos a respeito da implantação desses empreendimentos imobiliários nas duas cidades.

extrapola as próprias frações do chamado mercado imobiliário, não cabendo entender tais estratégias apenas aí, e ainda remete aos momentos críticos, nos quais setor imobiliário e cidade são reestruturados.

A horizontalização e a verticalização como expedientes da valorização do espaço urbano em Londrina e em Maringá

A intenção que aqui nos ocupa é compreender e demonstrar os expedientes de valorização do espaço urbano de modo não isolado, sem encará-las dualmente, representando de maneira fragmentada uma dada visão da urbanização e da produção imobiliária. Nosso objetivo consiste em, além de discriminar e descrever um panorama atual dessa produção, realizar um exercício do *modus operandi* dos empreendedores imobiliários nas duas cidades, buscando entender as influências mútuas destes expedientes e como evoluíram ao quadro atual, em que uma verticalização acelerada ‘parece’ desprender-se da demanda solvável existente. Ora, a pergunta remete a uma questão de fundo: ao capital circulante que financia estes projetos e que dá fôlego aos novos investimentos, o que significa compreender a temporalidade destes expedientes em sua extensão financeira e em seu ‘padrão’ de reprodutibilidade.

Tal inquietação prolonga-se em função de como estes expedientes continuam sendo explorados a partir da atuação do PMCMV, cujas influências se estenderam sobre as empresas locais, fazendo-as desenvolverem novos produtos ‘miméticos’, mais competitivos, com preços mais acessíveis ao novo segmento de mercado. Algumas destas empresas chegaram a criar outras empresas voltadas ao segmento econômico, atuando por ‘dentro’ e por ‘fora’ do PMCMV, impactando significativamente no ambiente construído, seja em função da conjuntura da produção habitacional e/ou das novas formas de produção e consumo do e no espaço urbano, que vieram a dinamizar áreas antes desvalorizadas da cidade, induzindo forte atividade imobiliária.

Negócios imobiliários em Londrina e Maringá: distribuição e deslocamento espaciais recentes da valorização imobiliária no ambiente construído

Uma das formas que o capital encontra para transpor o obstáculo representado pelos altos custos da propriedade privada da terra e a renda fundiária urbana incorporando-a à acumulação capitalista, sem resolver, porém, a contradição entre terra e capital, é

unindo-se ao proprietário por meio de relações temporárias de parcerias. Pode também fazê-lo deixando as áreas já providas de infraestruturas para construir em novas frentes de desenvolvimento imobiliário, distantes dos centros ou pouco equipadas, onde a terra é mais barata e o poder de imposição do proprietário é menor, possibilitando aí a apropriação de maior parte das rendas fundiárias e geração de sobrelucros, ou seja, uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno, custos de incorporação e construção.

A esse respeito, Abramo (1989, p. 54) afirma que, num primeiro momento, a atuação intensificada dos capitais consolidada numa determinada área da cidade, ao definir o ‘padrão de ocupação’ e estabilizar a sua respectiva margem de lucro, faz com que, num segundo momento, estes capitais se desloquem para outra área onde irão reiniciar as operações de mudanças nos ‘padrões’ de ocupação da terra urbana e produção do ambiente construído. Dessa maneira, observa Abramo (1989, p. 54), “a estrutura interna da cidade apresenta áreas com estágios diferenciados de ocupação”, verdadeiros “ciclos de vida”, vistos a partir de seu estoque imobiliário, do que também decorre a expansão territorial da cidade, desencadeada não pela escassez de terrenos desocupados em áreas de ocupação antiga, mas pelo movimento dos capitais em busca de novas frentes de atuação, expansão e sobrelucros.

Desses argumentos, advém uma opção teórica que, de todo modo, não invalida nossa fundamentação já que com isso queremos não satisfazer uma leitura do deslocamento de um ‘padrão’ de valorização inter-áreas ou dos seus mencionados “ciclos de vida”, mas operacionalizar a demonstração do deslocamento do par valorização-desvalorização imobiliária pela cidade, compreendendo tal movimento no tempo e no espaço, exercício que procuramos realizar com relação ao mercado de terrenos em Londrina, em nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011a).

Trata-se de uma investigação central às pesquisas voltadas ao estudo da produção e valorização imobiliária, importante para apreender como tal processo forma o preço que permite comercializar o produto imobiliário e a própria cidade, fracionada, enquanto valor de troca. Já existem pesquisas dessa natureza realizadas a partir da cidade de Londrina, mas para Maringá, de acordo com nossas leituras e levantamentos bibliográficos, não se constata uma pesquisa que contemple esse aspecto especificamente, de suma importância para apreender e demonstrar como frações das nossas cidades são produzidas, valorizadas, precificadas e comercializadas.

Os trabalhos de campo e a necessidade da confrontação

As recentes transformações verificadas demandaram uma agenda de trabalhos de campo constantes, a fim de compreender as mudanças e entender as permanências que resignificam a estruturação e a reestruturação da cidade, a produção e o par valorização-desvalorização imobiliária. Além desses termos, esta agenda contempla preocupação com a apreensão dos sentidos da expansão urbana, das suas lógicas, formas e principais tendências, reveladoras da expressão econômica e política deste processo.

Os trabalhos de campo realizados em Londrina e Maringá colocaram-nos em contato com agentes privados do mercado imobiliário e com outros diretamente ligados ao poder público local, cujas ‘vozes’ compõem o ‘coro’ da “máquina de crescimento urbano” (LOGAN, MOLOTCH, 1987) ou das denominadas “coalizões” urbanas pró-crescimento (GOTTDIENER, 1997) que, veiculadas por meio de um discurso competente e pragmático, exigem do pesquisador um olhar crítico e atual.

As experiências assim percebidas, foram demonstrativas da presença do discurso competente por parte das municipalidades e do empresariado, que desvirtuam as frágeis rotinas participativas estabelecidas e, além disso, articulam interesses privados dispersos que, por sua vez, se, por um lado, sustentam um discurso independente do planejamento urbano, por outro, operam no sentido do mesmo, seja influenciando-o ou articulando-se a ele.

Ouvir as ‘vozes’ dos empreendedores imobiliários também foi oportuno já que pudemos confrontar nossas leituras, nossas ideias a respeito da sua atuação, fortalecer certas convicções subjacentes a uma visão de cidades médias, de “capital mercantil imobiliário”, das diferentes formas e temporalidades de penetração da financeirização na produção imobiliária, do papel ainda presente e forte da terra, do rentismo e da propriedade urbana, da interação não-hierárquica entre escalas representativas da atuação destes agentes, do papel catalisador do planejamento urbano e da política habitacional, da segmentação, divisão e baixa concorrência existente entre os agentes e, finalmente, das imponderabilidades e das disputas internas ao próprio mercado imobiliário.

Além de constatar estes aspectos e de ‘encontrar’ a teoria na realidade, e não o contrário, ressalto a imprescindibilidade dos trabalhos de campo, das entrevistas, falas e conversas realizadas junto aos agentes e sujeitos mencionados, das repetidas visitas às áreas de pesquisa e do ato de acompanhar determinadas mudanças na cidade, mesmo que num curto lapso de tempo – do ano de 2011 ao ano de 2014 –, o que nos coloca em contato

com processos recentes, pertinentes ao entendimento da espacialização destas lógicas e à apreensão desses acontecimentos, não numa “visão de sobrevoô” (SOUZA, 2007), mas nas suas múltiplas escalas.

Ademais, a validade das observações contribui com a escolha dos instrumentos de leitura dessa realidade, dos ‘recortes’ específicos adotados, do formal analítico, compreendendo aqui os recursos cartográficos, estatísticos, informacionais e todas as opções operacionais e técnicas empreendidas.

A síntese metodológica em dez “passos”

A elaboração da matriz metodológica correspondeu à necessidade de organizarmos nossas ideias e nossa exposição do pensamento, não consistindo, assim, num dado *a priori* da investigação em curso, mas tendo sido elaborada a partir do acúmulo de leituras, pesquisas, levantamentos, trabalhos de campo, escolha das variáveis etc. Exatamente por isso, ela correspondeu à estrutura da exposição da pesquisa e não necessariamente a um delineamento metodológico prévio ou a execução de toda a investigação em si. Aqui vamos apenas esboçá-la por meio de uma síntese metodológica, apontando os principais aspectos conceituais, empíricos e procedimentais, que foram fundamentais à elaboração do projeto, de suas hipóteses e seus objetivos e, por conseguinte, de condução da pesquisa.

- 1º. Partimos de um objetivo inicial que era o de compreender o processo de acumulação e reprodução do capital na produção imobiliária, tendo como exemplo as cidades de Londrina e Maringá – por razões que já expusemos – e, assim, avaliar como essa produção tem se dinamizado em função da financeirização do setor imobiliário, e tem resignificado a estruturação e as lógicas de produção desses dois espaços urbanos.
- 2º. O primeiro passo foi conhecer as formas iniciais por meio das quais o capital se originou nestas áreas, dando vazão à sua realização e acumulação por meio de atividades produtivas que contemplaram a produção do ambiente construído (capital fixo, objetos imobiliários etc.).
- 3º. Em seguida, propusemo-nos a compreender as diferentes fases de investimento imobiliário pelas quais o capital – seja de origem industrial, agroindustrial, agrária, bancária, terciária, comercial etc. – passou nas cidades, desde a ampliação territorial da base fundiária (expansão horizontal) à reprodução territorial ampliada (expansão vertical).

- 4º. O outro passo foi identificar os principais grupos e agentes envolvidos, empresas construtoras, incorporadoras, imobiliárias etc., e a lógica de atuação destes capitais e a realização do produto imobiliário (produção, consumo... circulação).
- 5º. Ao estudar os impactos dessas iniciativas na reestruturação da cidade, que se dão por meio do processo de “reestruturação imobiliária”, à luz da reestruturação da produção e do consumo relacionada ao *habitat* e aos novos espaços do consumo, voltamos à cidade, aos recortes da nossa pesquisa, e ao urbano.
- 6º. Necessitamos realizar, além das constantes entrevistas junto a agentes bem informados, levantamentos em bancos de dados institucionais correlatos ao setor imobiliário, habitação, construção civil, produção imobiliária local, urbanização e planejamento urbano, tais como Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP), Câmara Brasileira da Indústria de Construção (CBIC), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), Sindicato de Habitação e Condomínios (SECOVI), Caixa Econômica Federal (CEF), Banco Central do Brasil (BACEN), banco de dados do (PMCMV), Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), web sites de consultorias, prefeituras etc. –, para delimitar e parametrizar a escolha e o recorte temporal das principais variáveis demonstrativas desta dinâmica.
- 7º. Estas variáveis embasaram a análise da oferta imobiliária local presente nos classificados imobiliários. Decorrem daí procedimentos e técnicas de análise particulares. Selecionamos os principais veículos de divulgação dos classificados imobiliários nas duas cidades. Optamos pela extração, compilação, processamento e mapeamento dos classificados referentes à oferta de terrenos, entendendo-os como estruturantes, condicionantes e resultantes da produção e da valorização imobiliária. Analisamos três anos específicos da atual conjuntura: 2000, 2008 – antes do início da atuação do PMCMV – e 2012 – a fim de identificar possíveis influências sobre os preços imobiliários por parte do PMCMV nas duas cidades e também por se tratar do ano mais recente em que pudemos operacionalizar os dados da oferta imobiliária.
- 8º. Feito esse exercício, procuramos identificar na produção imobiliária as mudanças no perfil da demanda, a segmentação e a amplitude socioeconômica, desde aquela voltada aos novos objetos do consumo imobiliário, àquela cujo acesso depende da

promoção estatal da habitação, via financiamento junto a construtoras ou subsídio e financiamento pessoal.

9°. Observamos que, na escala das cidades, o planejamento urbano bem como a legislação municipal, enquanto constrangimento ou catalisadores das atividades imobiliárias constituem parte obrigatória do objeto da investigação. Procuramos, então, compreender suas influências sobre a estruturação e reestruturação das cidades via mercantilização do espaço e da “política do espaço”.

10°. Procurou-se, por fim, corresponder a uma agenda de pesquisa maior, contribuindo com a reflexão do processo de reestruturação urbana e das cidades, especialmente das cidades médias, tendo na produção imobiliária o elemento central de análise empírica, fundamentalmente das transformações no ambiente construído. O conjunto das reflexões exploradas pretende reforçar a importância de novas e velhas questões aos estudos da produção da cidade pela produção imobiliária e o papel da terra, entendendo que ambos adquirem cada vez mais centralidade e peso na definição das lógicas econômicas territoriais. Justamente por se tratar de processos que estão em permanente movimento, transformação, requerendo sempre novos dispositivos à exploração, intensificação e acumulação, adquire primazia a compreensão das intermediações/mediações existentes entre as escalas geográficas, a cidade, o urbano, o campo e a reestruturação econômica capitalista.

Capítulo I

Estruturação e reestruturação urbana e das cidades de Londrina e Maringá e a produção imobiliária

ESTRUTURAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO URBANA E DAS CIDADES DE LONDRINA E MARINGÁ E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

As transformações espaciais contemporâneas representativas da reestruturação capitalista ganharam centralidade e profundidade no âmago do processo de produção do espaço urbano, fazendo ruir consensos e leituras parciais, de corte ideológico, monoescalares e fragmentárias da cidade, apontando a insuficiência das ideias hegemônicas e de “fora do lugar” (MARICATO, 2000), que pensavam as cidades de uma única mirada, sem desvelar as diferenças, as particularidades, as singularidades e as múltiplas e variáveis escalas articuladas às distintas lógicas e ações, e às especificidades das formas assumidas pela urbanização.

Nossa ideia original partiu da necessidade de inquirir as especificidades resultantes das lógicas, das ações, dos agentes em espaços também específicos, desvelando o conteúdo por entre formas e estruturas da nossa urbanização, cuja opção recaiu sobre as cidades médias brasileiras, especialmente Londrina e Maringá. Havendo estudado tema correlato na cidade de Londrina durante nosso mestrado, incluímos a cidade de Maringá na presente pesquisa de doutorado, a fim de compor um estudo comparativo, ainda que as diferenças não fossem tão profundas, para alcançar uma análise da produção do espaço urbano pelas práticas do mercado imobiliário em cidades com distintas histórias no que concerne à política do espaço, ao planejamento, à habitação e a apropriação e ocupação da terra urbana.

Além dos motivos citados, a escolha destas cidades para realização da pesquisa decorre da necessidade de constataremos mudanças concretas, imediatas à experiência do pesquisador, articuladas a um arranjo escalar em constante transformação. Assim, pretendemos realizar um constante movimento por entre as escalas da produção da cidade, cujas complexas articulações limitam cada vez mais as abordagens hierárquicas, mas não impossibilitam o desenvolvimento metodológico e a reflexão, no ato da pesquisa, que conduza ao pensamento não hierárquico.

Nesse capítulo, vamos discutir as noções de estruturação urbana, reestruturação urbana, reestruturação das cidades e, como primeira aproximação, a noção de reestruturação imobiliária a partir das escalas, dos agentes e das lógicas específicas estudadas a partir dos exemplos das cidades médias de Londrina e Maringá. Assim, abordamo-las como meios através dos quais podemos elaborar o pensamento e a investigação, e não como meros estudos de caso, analisando em termos gerais o papel do poder público e do planejamento urbano local, trazendo à discussão as políticas urbanas, os planos diretores e as estratégias espaciais mais significativas desenvolvidas e capturadas pelos empreendedores imobiliários.

Introduziremos a discussão da “produção imobiliária” no contexto econômico atual das cidades de Londrina e Maringá, expondo seus movimentos, generalidades, especializações, transformações recentes, expedientes de valorização utilizados por seus agentes hegemônicos e, por fim, o deslocamento da valorização imobiliária nas últimas décadas.

A discussão das estruturas, escalas, transformações e permanências da produção imobiliária no Brasil comparecerá a fim de subsidiar a compreensão da reestruturação da cidade e da reestruturação imobiliária. Finalizaremos o capítulo com breves apontamentos sobre os tempos e os termos da produção e da valorização do espaço nas cidades médias, em suas diacronias e em seus movimentos incompletos.

...

As transformações espaciais ocorridas nas duas cidades nas três últimas décadas enunciam e aprofundam uma lógica de reestruturação urbana, imobiliária e residencial. Ainda que situadas numa aparente oposição, dizem respeito a um mesmo processo de produção das cidades, as cidades, elas próprias, um meio de acumulação, reprodução e valorização do capital.

A reestruturação capitalista, que teve início com as mudanças ocorridas na produção e nas formas de organização do trabalho há mais de quatro décadas, estendeu-se às dinâmicas urbanas, às lógicas espaciais contemporâneas e ao amplo processo de produção do ambiente construído, culminando, pela presença do capital financeiro, mais precisamente da financeirização, na reestruturação atual da produção imobiliária. A articulação dos processos econômicos, espaciais, políticos, sociais etc., passaram a assumir dimensão estrutural na reestruturação urbana e das cidades, segundo Sposito (2004, 2007), estas podendo ser articuladas, como tendência, à noção de “reestruturação imobiliária”, que encontramos em Pereira (2004, 2011a, 2011b).

Iniciando a análise, com um primeiro passo a seguir, a sequência de três fotografias aéreas (Figuras 1, 2 e 3), tem por intenção apenas ilustrar, com um *flash* da realidade, as transformações residenciais e/ou imobiliárias verificadas nas cidades estudadas. Vamos ao seu escrutínio.

Figura 1 - Londrina. Residencial Vista Bela. 2011.



Fonte: <http://www.protengeengenharia.com.br/obras/371/residencial-vista-bela/londrina-pr>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

Figura 2 - Londrina. Vista aérea da Gleba Palhano. 2012.



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1555346>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

Figura 3 - Maringá. Vista aérea do Novo Centro, no eixo central da imagem.



Fonte: <http://www.ferroeste.pr.gov.br/arquivos/File/centromga.pdf>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

Tratam-se de áreas totalmente distintas das cidades de Londrina e de Maringá: a) no caso da Figura 1, temos o Residencial Vista Bela, concluído no ano de 2011, construído no âmbito do PMCMV, com mais de duas mil e setecentas unidades, destinado à faixa de zero a três salários mínimos, localizado no extremo norte da cidade; b) na Figura 2 apresenta-se parte da Gleba Palhano, à sudoeste da zona central da cidade de Londrina, principal setor de valorização imobiliária e de verticalização de alto padrão, cuja imagem do ano de 2012 já demonstrava uma significativa concentração de empreendimentos residenciais; e c) já a Figura 3 contém o Novo Centro, em Maringá, cuja imagem do início da década atual demonstra a expansão da área central carregada pelos negócios imobiliários, e resulta do fato de que a reestruturação pode ser observada nas dinâmicas e formas espaciais da urbanização contemporânea, cujas especificidades nas cidades médias se colocam como pauta de investigação para esta pesquisa.

Para tanto, este capítulo propõe-se à discussão e problematização dos conceitos de reestruturação econômica, reestruturação produtiva, reestruturação urbana, reestruturação das cidades e reestruturação imobiliária, tendo em vista a articulação entre estas noções e sua importância para a compreensão da problemática geral da pesquisa: a produção imobiliária em

duas cidades médias de Londrina e Maringá, esboçando o quadro atual em seus principais aspectos e tendências.

Assim, iniciamos com a reflexão atinente à estruturação do espaço urbano londrinense e maringaense em sua formação histórica, contextualização local e regional e a organização da produção imobiliária à luz das formas espaciais e lógicas econômicas que estabeleceram as condições atuais.

Posteriormente, realizaremos uma breve abordagem acerca das escalas e dos agentes da reestruturação espacial, compreendendo a centralidade da figura dos agentes privados e do poder público local na produção imobiliária. A contextualização das mencionadas “reestruturações” nas múltiplas escalas espaciais visa substantiar uma elaboração do atual contexto de expansão do setor imobiliário pelo território nacional, e de como ocorre esse movimento em dois casos específicos nessa ampla e articulada conjuntura econômica e política.

Finalmente, desenvolveremos a discussão dos elementos centrais, que também comparecerão nos demais capítulos, destacando a base teórico-conceitual que fundamenta a pesquisa e nossas hipóteses, apresentando ao leitor o tema central e os núcleos estruturadores que amparam a investigação como um todo.

Buscaremos compreender as lógicas da valorização urbana no tempo e no espaço, assimilando as estratégias espaciais evidenciadas nas cidades de Londrina e Maringá, a fim de refletir a respeito dos tempos e dos termos da produção e da valorização imobiliária nestas cidades, que demonstram, sob a ótica de uma urbanização crítica, diacronias e movimentos incompletos, combinados às influências das profundas heranças locais e regionais.

1.1. Estruturação das cidades de Londrina e Maringá

1.1.1. Formação histórica das cidades no processo de ocupação da área norte-central do Estado do Paraná

Antes de adentrarmos na discussão da estruturação das cidades de Londrina e Maringá, é necessário situar a formação histórica das cidades no bojo do processo de ocupação de grande parte da região norte do Estado do Paraná, projeto de ampla envergadura e central à compreensão dessa porção do Estado, da história das cidades aí situadas e da rede urbana que aí se estruturou.

O processo de “(re)ocupação”¹¹ das terras no norte do Estado do Paraná é produto de um empreendimento capitalista de escala regional no que diz respeito à implantação, mas articulado diretamente à escala internacional na sua concepção e viabilização, tendo à sua frente as estratégias privadas de organização do espaço no intuito de implantar cidades e vendê-las. Ao utilizar a terminologia “(re)ocupação” fazemos menção aos trabalhos de Tomazi (1997 e 1999), nos quais o historiador discorre a respeito da construção do silêncio e do consentimento com relação ao processo de “(re)ocupação” das terras situadas em parte da região norte do Estado do Paraná, levado a efeito por uma companhia de capital inglês, a *Paraná Plantations*, e sua comissária em terras brasileiras, a Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP).

A ideia de “acumulação por despossessão” de Harvey (2004c) vem ao encontro da compreensão geográfica do processo de “(re)ocupação” da área em questão, já constando das conhecidas estratégias expansionistas e financeiras praticadas por muitas empresas colonizadoras de países de capitalismo avançado em áreas de fronteira capitalista. Conforme afirma Tomazi (1997), existiram, na área adquirida, posseiros e grileiros que resistiram à venda das terras, caboclos e índios ocupantes que detinham a posse, mas não a propriedade no sentido jurídico do termo, dentre outros que foram certamente expulsos a força, para os quais, entretanto, não há fonte documentária porque não interessou à ‘auto-exaltadora’ história do projeto de ‘colonização’ da área situada na região norte do Paraná pela CTNP.

A gênese do processo de “(re)ocupação” do território que constituiu o norte central paranaense insere-se na conjuntura do imperialismo inglês e do endividamento externo brasileiro. Nessa conjuntura, realizaram-se interesses financeiros particulares de um grupo inglês, o N. M. Rothschild & Sons, por meio de um *lobby* representado em terras brasileiras por Edwin Samuel Montagu e, mais tarde, já no contexto norte-paranaense, por Simon Joseph Fraser – o autorizado emissário da casa dos N. M. Rothschild & Sons –, Arthur Thomas e Antônio Moraes de Barros, que juntos adquiriram 13.165 km² de terras no norte do Paraná, ao Governo do Estado. O quadro configurar-se-ia numa estrutura política oligárquica agrária liderada pelos cafeicultores (JOFFILY, 1985, p. 30 a 34).

Em relação à atuação imobiliária empreendida no norte do Paraná pela CTNP, Fresca (2007, p. 145) destaca a conjuntura econômica recessiva no Brasil e no mundo, Tomazi (1997, p.

¹¹ A partir das afirmações do historiador Gonçalves (2007, p. 26 e 27), em torno das “polaridades” que residem na questão do *vazio versus ocupação*, observa-se uma legalidade que escamoteia os alicerces coloniais da condição jurídica, remontando ao regime de diplomas legais que nomeou os beneficiários das sesmarias. Os verdadeiros primeiros ocupantes, aqueles que viviam da terra, como os indígenas, os caboclos e os trabalhadores rurais posseiros pobres e sem direitos garantidos cartorialmente são apenas parte da retórica, despidos de historicidade, que vão se apagando da memória dominante, uma vez que, símbolos do atraso e retrocesso, são os derrotados do processo de intervenção colonial em nome do progresso e do empreendedorismo.

161) situa-a numa conjuntura de reestruturação econômica do capitalismo a nível mundial, e Arias Neto (2008, p. vi) afirma que esteve vinculada ao polo dinâmico do capitalismo nacional e internacional, consistindo na incorporação de novas regiões pela economia de mercado, especificamente como uma expansão da economia cafeeira paulista. A atuação empreendida no norte do Paraná pela CTNP seguia a lógica do capital como, pela primeira vez, observou Pierre Monbeig: tratava-se de um empreendimento imobiliário planejado em área de expansão capitalista planificada em detalhe por especialistas: arquitetos, engenheiros e “imobiliários”¹². Nas palavras do próprio autor:

Muito empirismo aplicado em grande escala e aplicado racionalmente, eis o que caracteriza a colonização do Norte do Paraná e a torna interessante: é uma colonização “planificada” para usar-se um termo em voga. É também uma colonização – não mais de francos atiradores ou de associação familiar – mas do tipo de economia capitalista moderna (MONBEIG, 2007 [1935], p. 16).

Joffily (1985) explica que os interesses ingleses não eram exatamente os destacados pela historiografia oficial: aplicar capitais no Brasil. “Ao contrário, a política econômica da Inglaterra apressava a liquidação de crédito no exterior e a busca de novos recursos em suas áreas de influência imperialista. Jamais levar divisas para fora e sim trazê-las de onde estivessem” (JOFFILY, 1985, p. 48). Este aspecto ficou explícito no plano neoimperialista de reformulação e reestruturação financeira para o Brasil, na aquisição de estradas de ferro e no atrelamento dos interesses econômicos do Brasil aos dos bancos ingleses, que perpassariam pelos negócios imobiliários com terras no norte do Paraná.

Nessa época, a dívida brasileira com os banqueiros ingleses somava milhões de libras e a necessidade de contrair novos empréstimos – aproximadamente £ 25.000.000 – obrigou o Governo a receber uma missão que viria estudar a situação financeira, econômica e comercial do país e a reformulação do sistema tributário brasileiro (ASARI e TUMA, 1978, p. 29), a fim de estabelecer relações comerciais e de investir no país, tanto por meio de aquisições acionárias, como por meio da aquisição de terras.

Na conjuntura da vinda da missão inglesa ao Brasil, Joffily (1985, p. 50) situa o epicentro da iniciativa que consistia num empréstimo de 25 milhões de libras que o Brasil haveria de

¹² Tomazi (1997, p. 216) avalia que o discurso da ocupação planificada possa ter sido enunciado pela primeira vez por Pierre Monbeig em “A Zona Pioneira do Norte do Paraná” publicado originalmente em 1935 na Revista Geografia de São Paulo. Conquanto tal discurso ainda não estivesse presente nos discursos da CTNP em seus primeiros anos, passou a integrá-lo, uma vez que lhe pareceu muito proveitoso, embora sua origem tenha sido acadêmica, convenientemente foi apropriado pela Companhia, silenciando e ocultando muitos fatos. A associação de “Zona Pioneira” à ação da CTNP no norte do Paraná ganhou mais força ainda nas mãos da Companhia – e também ao ser incorporada em conhecidos estudos históricos e geográficos, alguns citados aqui –, haja vista lhe tenha sido de bom grado ser reconhecida como o agente histórico dessa “ocupação”, o que é uma ideia rechaçada na tese de Tomazi (1997), uma “fantasmagoria”, porque se tratava, isto sim, de uma “(re)ocupação”, pois já existiam na área muitos índios, caboclos, posseiros, grileiros, inclusive poucos fazendeiros e uma pequena produção agrícola.

realizar junto aos banqueiros ingleses. Tratava-se de um *lobby* formado por Simon Fraser; o então Diretor do Banco da Inglaterra e Presidente do Hong-Kong and Bank, Charles Addis; Hartley Withers, antigo diretor de *The Economist*; E. S. Montagu, Secretário de Finanças do Tesouro; o intérprete ao Presidente brasileiro Artur Bernardes, Henry Lynch, além de ser também um amigo particular dos Rotschild dentre outros nomes de ilustres representantes da *city* (JOFFILY, 1985, p. 55 a 57).

A Missão Montagu vasculhou toda a estrutura econômica e financeira do país e estudou medidas de aumento de impostos, cortes rigorosos nas despesas públicas, venda ou arrendamento das propriedades do governo, aumento das exportações, abertura ao capital estrangeiro etc. Entretanto, o financiamento não foi concedido, pois o governo inglês embargou o lançamento de títulos dos governos estrangeiros em Londres. Contudo, o embargo não incidiu sobre o lançamento de títulos a empresas inglesas que procuravam criar empresas sediadas em Londres com interesses em explorações em outros países (TOMAZI, 1997, p. 181).

Concluída a negociação, que culminou na venda de metade das ações do Banco do Brasil¹³ com anuência do Presidente Artur Bernardes e pressão de E. S. Montagu, o engenheiro agrônomo Simon Fraser deixou a capital do país em viagem ao norte do Paraná “a fim de inspecionar as reservas florestais”, conforme consta na historiografia oficial, a qual, ao menos, não dissociou os interesses financeiros da missão e os interesses no norte do Estado do Paraná (JOFFILY, 1985, p. 72).

Joffily (1985, p. 73) ainda destaca que as terras adquiridas pelo mensageiro de confiança dos N. M. Rothschild & Sons no Paraná deveriam lastrear supletivamente os débitos brasileiros com os capitalistas britânicos, não assegurados pelo penhor das 4.535.000 sacas de café, insuficientes como garantia real de um empréstimo de nove milhões de libras esterlinas¹⁴.

Essa “caução” resultou na aquisição ao Estado de, aproximadamente, 13.165 Km² de terras devolutas de altíssima fertilidade cobertas por ampla e densa vegetação no norte do Paraná, pela então recentemente fundada CTNP, a um preço aquém do valor de mercado, as mais baratas terras do Estado (WACHOWICZ, 1977, p. 162).

A CTNP deixou sua marca na história, não somente através da reprodução da sua conhecida narrativa, mas também através do sucesso alcançado com a comercialização das terras. Dividiu as glebas em lotes relativamente pequenos, que puderam ser adquiridos por meio de

¹³ Sob a condição de que se mantivesse o Banco presidido por brasileiro, a despeito da subserviência final aos interesses constantes da Missão (JOFFILY, 1985, p. 67 a 71)

¹⁴ Aqui, no tocante ao referido “empréstimo”, Joffily (1985) diverge de Tomazi (1997, p. 181), quando este afirma que o empréstimo pretendido inicialmente não fora realizado da forma como Joffily (1985) expõe.

pagamentos parcelados em até quatro anos. Foi considerada por isso, pela mídia da época, como a implementadora de uma verdadeira ‘reforma agrária’ liberal sem intervenção do Estado no norte do Paraná.

A estrutura fundiária adotada tanto pela CTNP, bem como pela sua sucessora Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), baseada em pequenos lotes, foi empregada tendo-se em vista a crise de 1929 e a falta de liquidez no mercado, o que possibilitou o acesso à propriedade por trabalhadores e pequenos poupadores, e dinamizou as relações sociais e espaciais na região por meio da intensificação das relações econômicas locais (MÜLLER, 2001 [1956]; ENDLICH e MORO, 2003; BERNARDES, 2007).

Fresca (2007) avalia que esse empreendimento colocou ênfase nos interesses agrários ligados ao mercado interno e não mais ao latifúndio exportador de café, “tanto que o vigor do desenvolvimento nacional, neste período, encontra ainda um de seus componentes na expansão da fronteira agrícola, da qual o Norte do Paraná é um capítulo fundamental tanto quanto o Oeste Paulista” (FRESCA, 2007, p. 145 e 146). Ao mesmo tempo, o empreendimento também estimulou muito a concentração de poder, a permanência do trabalhador e a fixação de trabalho à terra, a explosão demográfica, a oferta de serviços e o comércio varejista e atacadista nas cidades, assistência técnica e financeira, a expansão de núcleos urbanos e o aparecimento de uma primeira segmentação socioeconômica.

Embora comumente se atribua à CTNP/CMNP e ao Estado o papel mais relevante, do ponto de vista da história regional em questão, o papel de relevo nessa história resultou de uma produção social, uma vez que os empreendimentos imobiliários teriam fracassado não fosse a adesão dos trabalhadores rurais e dos cafeicultores, produzindo e dando dinamicidade ao empreendimento capitalista na região (ENDLICH e MORO, 2003; TOMAZI, 1997; GONÇALVES, 2007).

Londrina e Maringá foram implantadas em momentos diferentes, respectivamente no ano de 1934 e 1947. Entretanto, a lógica de ocupação e organização do espaço corresponde aos mesmos objetivos da CTNP e da sua sucessora, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), formada em meio ao processo de reestruturação pelo qual passou o capitalismo nacional na metade do século XX.

A CTNP, sofrendo uma série de vicissitudes a partir de 1939, passou pela desarticulação de todo o complexo político-econômico criado nos finais da década de 1920, culminando, finalmente, na nacionalização da Companhia, em 1944. Ela foi adquirida pelos grupos Vidigal e Mesquita de São Paulo, cujos proprietários também eram pessoas influentes junto ao Governo,

como foi o caso de Gastão Vidigal, que chegou a ser ministro da Fazenda durante grande parte do ano de 1946, no governo Dutra, dentre outras pessoas ligadas à Companhia e com cargos públicos (RODRIGUES, 2005, p. 69).

Inclui-se nos fatores causais da nacionalização, além da Segunda Guerra Mundial, que acontecia na Europa e a consequente repatriação dos capitais aplicados no exterior, a crescente carga tributária incidente sobre os capitais estrangeiros no período do governo Vargas e, em meados da Segunda Guerra, a proibição da propriedade de terras por grupos estrangeiros, imposta pelo Governo (ARIAS NETO, 2008, p. 58 e 59).

Apesar da mudança da origem do capital, a estratégia de ocupação espacial permaneceu inalterada, havendo, todavia, uma diversificação das atividades da CMNP, pois passaram a incluir investimentos nos setores industriais, comerciais e financeiros, convertendo-a, na época, em um dos maiores grupos econômicos do Paraná.

Com relação às estratégias de planejamento do espaço urbano-regional pelas citadas companhias, Fresca (2002a, p. 9) e Mendes (2006, p. 14) afirmam que as cidades foram localizadas seguindo a orientação do sistema de transporte rodoferroviário, com os principais centros urbanos alinhados intersticialmente ao longo das mesmas rotas, o que demonstra a importância da região para uma economia orientada pelo mercado – interno e externo –, e capitalisticamente estruturada sobre a forma da pequena produção mercantil.

De acordo com Müller (2001, p. 102), o eixo de toda colonização foi o espigão divisor de águas entre as bacias dos rios Ivaí e Paranapanema, com seu topo largo e plano, onde foram traçadas a linha ferroviária e a estrada principal, e reservados como sítio dos principais núcleos urbanos da região. Deles partiram estradas secundárias aos núcleos urbanos menores ligando toda a área colonizada¹⁵.

A ocupação apoiada em vias de circulação estruturou uma rede urbana cujo ‘padrão’ tornou-se cada vez mais complexo. Centros urbanos com diferentes níveis hierárquicos foram criados, desde as cidades planejadas para serem as capitais regionais até pequenos centros locais, polarizados pelas cidades maiores. As cidades de Londrina e Maringá foram implantadas na porção central da rede e os centros sub-regionais dispersos por toda ela. Entre eles, localizaram-se centros urbanos de menor posição na hierarquia, de caráter local, cujas distâncias entre si apresentam certa regularidade, entre 10 e 20 quilômetros. Já as cidades maiores distam,

¹⁵ Para informações mais detalhadas a respeito das cidades fundadas por companhias colonizadoras, bem como dos atuais municípios e suas respectivas sedes originados de cidades novas fundadas pelas companhias colonizadoras, consulte nos anexos desta Tese os Mapas 61 e 62 e o Quadro 3.

aproximadamente, 100 quilômetros uma das outras. Conforme afirma Fresca (2002a, p. 10), este aspecto denota o modo pelo qual a rede urbana participa da divisão territorial do trabalho e a importância que as cidades assumem diante do processo de apropriação e circulação do capital.

A fundação dos maiores centros urbanos – Londrina e Maringá, hoje Capitais Regionais B (IBGE, 2008) –, dos centros sub-regionais e das pequenas localidades explica, segundo Endlich (2006, p. 80), a origem da rede urbana local e regional e suas respectivas relações interurbanas, cujas funções iniciais eram a de fornecer à população rural e à sua produção agrícola a base material e técnica a uma necessária trama de relações sociais, econômicas e políticas, sobretudo, presentes no período da economia cafeeira. Desse modo, em poucas décadas, produziu-se uma ampla e complexa rede urbana, com diversas localidades centrais, e dentre as diversas localidades criadas algumas se expandiram, enquanto outras definharam (ENDLICH, 2006, p. 80).

Ao todo, foram implantados pela CTNP e CMNP, entre as décadas de 1930 e 1960, 62 núcleos urbanos classificados em: patrimônios (9), distritos (18), sedes de município (23) e sedes de município com sedes de comarca (12), afora outros 48 núcleos urbanos implantados por particulares nas terras adquiridas à Companhia (REGO *et al*, 2004).

As maiores cidades projetadas pela CTNP e CMNP: Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama, com papel de localidades centrais de expressão regional (MORO, 2003), foram implantadas a aproximadamente 100 quilômetros umas das outras, intercaladas por assentamentos urbanos menores, os quais foram implantados a uma distância ideal entre si que permitisse o deslocamento a pé. Desse modo, Londrina e Cambé distam 13 quilômetros, Cambé e Rolândia 10, Rolândia e Arapongas 12, Arapongas e Aricanduva 9, Aricanduva e Apucarana 8, Apucarana e Pirapó 8, Pirapó e Cambira 7, Cambira e Jandaia do Sul 6, Jandaia do Sul e Mandaguari 10, Mandaguari e Marialva 13, Marialva e Sarandi 9, Sarandi e Maringá 7, e assim sucessivamente, até a cidade de Umuarama (REGO *et al*, 2004, p. 142).

Esta forma de organizar o espaço urbano e regional encontrou na Teoria das Localidades Centrais sua base teórica, de acordo com Endlich e Moro (2003), enquanto que as cidades maiores, especificamente a cidade de Maringá, podem ser compreendidas à luz de alguns dos pressupostos da “cidade-jardim” (REGO e MENEGUETTI, 2008). Entretanto, da diferenciação entre locais e cidades, a partir da hierarquia entre elas, estruturou-se um mercado consumidor de produtos e serviços que, se de um lado favoreceu as cidades maiores, por outro, expropriou os meios de produção e de reprodução social de enorme parcela da população, a qual, inclusive, compareceu como demanda da economia em expansão, embora sua oferta tenha sido

territorialmente desigual, definindo a hierarquia das cidades o que, por sua vez, suscitou ações desiguais por parte dos capitalistas e do Estado (ENDLICH e MORO, 2003, p. 19).

Maringá e Londrina podem ser, assim, consideradas como expressões da denominada nova urbanização brasileira, a qual se constituiu após 1930/1940, isto é, aquela caracterizada pelo surgimento de núcleos urbanos no interior do país, fazendo da urbanização territorialmente menos seletiva, já que até então as cidades eram implantadas primordialmente na faixa costeira, com poucos núcleos no interior do país. Esta nova urbanização também se caracteriza pela maior articulação entre as cidades em suas respectivas redes urbanas, rompendo-se com a dinâmica espacial em “arquipélago” (ENDLICH e MORO, 2003, p. 9; OLIVEIRA, 1982).

O interesse da CTNP e CMNP era o de estruturar uma rede urbana que, para além de formar os grandes núcleos urbanos, viesse a dinamizar a rede de relações e comunicações entre estes diversos centros urbanos, apontando para a dinâmica espacial das relações sociais interurbanas e campo-cidade. O funcionamento dessa rede urbana era assegurado pela ocupação capitalista do espaço, segundo a qual a terra era adquirida como um bem de capital, montando um sistema salarial próprio e local, segundo Müller (2001) e Razente (1984). Além disso, a grande mão de obra requerida pela lavoura cafeeira ocorria paralelamente à instalação de uma extensa e ampla infraestrutura de comércio e serviços urbanos, que crescia conjuntamente à expansão da lavoura e ao avanço da nova fronteira agrícola (ENDLICH e MORO, 2003, p. 18).

Maringá foi distintamente planejada para ser uma capital regional, que polarizasse a parte ocidental das terras, dividindo com Londrina a liderança regional (LUZ, 1999). Os primeiros papéis urbanos desempenhados pelas duas cidades foram de apoio ao desenvolvimento da agricultura, comerciais, de prestação de serviços e de concentração da indústria de bens de primeira necessidade. A partir da prestação de serviços bancários, financeiros e creditícios, ocorria a drenagem da renda fundiária regional do campo para a cidade, em especial para as cidades maiores, num constante processo de concentração espacial, haja vista a dinâmica economia agrícola em processo de expansão (ENDLICH e MORO, 2003, p. 24 e 25; FRESCA, 2002a, p. 11).

No contexto do norte central paranaense, Endlich e Moro (2003) destacam dois grandes momentos geoeconômicos: o primeiro conhecido como complexo rural, ou complexo cafeeiro, estendeu-se do início da ocupação até meados da década de 1960, cujos ditames eram muito mais externos, não sem a intervenção estatal. Na escala local, destacavam-se as pequenas propriedades, cujas atividades se inseriam numa escala cada vez maior de divisão social e territorial do trabalho, impulsionando a economia local e regional em função das externalidades engendradas. O

segundo momento geoeconômico, denominado de complexo agroindustrial, decorre da crise da economia cafeeira, cuja participação viu-se extremamente reduzida, sendo substituída por uma modernização agrícola e pela cultura mecanizada de oleaginosas e outras culturas comerciais, especialmente pelo sistema de rotação de culturas da soja, do trigo e pastagens em segundo plano.

Bragueto (1996), em sua dissertação de mestrado sobre a inserção da Microrregião Geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho, elaborou uma periodização das fases de ocupação e de transformação do espaço agrário dessa área. Embora resulte em três períodos, diferentemente dos sugeridos por Endlich e Moro (2003), os processos evidenciados são os mesmos.

Conforme Bragueto (1996, p. 3), o primeiro período corresponde ao da frente pioneira e expansão da atividade cafeeira, o qual se estendeu do início da década de 1930, quando da chegada da estrada ferro à Londrina, até o início da década de 1960, cujo marco de ruptura foi o ano de 1962, quando se colocou em prática o primeiro plano para a erradicação do café, promovido pelo Governo Federal. O segundo período foi marcado pelo declínio da cafeicultura, acompanhado de um processo inicial de avanço da pecuária e expansão das lavouras temporárias, o qual se estende de 1962 até 1975, ano da geada que destruiu toda a lavoura cafeeira, passando a política agrícola a partir de então se concentrar no incentivo às lavouras ditas modernas. O período seguinte, que vai de 1976 até o momento de produção desta periodização, caracteriza-se pela intensificação da chamada industrialização da agricultura, marcada por uma relação de dominação da agricultura pelo setor agroindustrial.

Este conjunto de mudanças tecnológicas e sociais provocou profundas alterações na estrutura social no campo e na divisão do trabalho entre campo e cidade. Se antes o campo possuía certa independência em relação à provisão das necessidades mais elementares, agora o que se vê é uma total dependência em relação à cidade, já que os estabelecimentos agropecuários deixaram de ser financeira e materialmente autossuficientes, além do próprio êxodo rural e do esvaziamento demográfico do campo, passando os trabalhadores rurais a residir na cidade, mesmo trabalhando no campo (ENDLICH e MORO, 2003, p. 33).

As mudanças nas estruturas produtivas, a substituição dos cafezais pelas culturas mecanizáveis e, portanto, de quase toda a mão de obra empregada no seu cultivo e sua consequente migração para os centros urbanos, resultou numa verdadeira diáspora, um contingente de aproximadamente 1.160.839 pessoas a deixarem o Paraná durante o período, no qual o Brasil também perdeu aproximadamente 226.000 empregos rurais (TONELLA, 1997, p. 134).

Muitos municípios paranaenses, inseridos na dinâmica da concentração econômica da atividade agrária, estiveram, até a década de 1970, associados às possibilidades de autossustentação por suas próprias áreas rurais, conforme assinala Moura (2004, p. 39). Porém, quando da modernização da agropecuária e incremento da atividade industrial dos anos 1970 e 1980, os municípios do norte e noroeste do Estado passaram a formar áreas de forte evasão populacional, diferentemente, focos concentradores definiam-se, além da capital Curitiba, em Londrina e em Maringá, afirmando-se como centralidades nas suas respectivas áreas de influência (MOURA, 2004, p. 39).

Conforme Moura (2004, p. 41), a cidade de Londrina situa-se no nível de centralidade máximo e muito forte como um centro regional na rede urbana brasileira – posição também conquistada apenas por Florianópolis na região sul –, situada num “[...] complexo urbano de forte dinamicidade e nítidas relações extra-estaduais, englobando duas aglomerações urbanas: a de Londrina [...]”, que articula outros sete municípios vizinhos à cidade polo, “[...] e a de Maringá, que articula mais três [...], num conjunto de centralidades expressivas, compondo um extenso eixo concentrador de atividades e de população urbana” (MOURA, 2004, p. 42).

Na sequência, nas Tabelas 1 e 2 é demonstrada a evolução populacional dos municípios de Londrina e Maringá entre as décadas de 1940 e 2010, as quais foram projetadas inicialmente, pela CTNP e CMNP, para comportarem 50 mil e 200 mil pessoas, respectivamente. Os dados indicam, ainda, o aumento da população urbana em face da redução da população rural.

Tabela 1 - Londrina. Evolução da população residente. 1940 a 2010

Ano	População residente					
	Urbana		Rural		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1940	11.175	36,90	19.103	63,09	30.278	100,00
1950	34.230	47,93	37.182	52,07	71.412	100,00
1960	77.382	57,40	57.439	42,60	134.821	100,00
1970	163.528	71,69	64.573	28,31	228.101	100,00
1980	266.940	88,48	34.771	11,52	301.711	100,00
1991	366.676	94,00	23.424	6,00	390.100	100,00
1996	396.121	96,19	15.679	3,81	411.800	100,00
2000	433.369	96,94	13.696	3,06	447.065	100,00
2010	493.520	97,40	13.181	2,60	506.701	100,00

Fonte: LONDRINA, 2011 (a partir dos dados dos Censos Demográficos do IBGE, da Contagem da População 2006 e do IPARDES).

Tabela 2 - Maringá. Evolução da população residente. 1950 a 2010

Ano	População residente					
	Urbana		Rural		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%

1950	7.270	18,84	31.318	81,16	38.588	100,00
1960	47.592	45,71	56.639	54,29	104.231	100,00
1970	100.100	82,47	21.274	17,53	121.374	100,00
1980	160.645	95,51	7.549	4,49	168.194	100,00
1991	233.732	97,41	6.198	2,59	239.930	100,00
1996	260.909	97,40	6.969	2,60	267.878	100,00
2000	283.792	98,38	4.673	1,62	288.465	100,00
2010	350.653	98,20	6.424	1,80	357.077	100,00

Fonte: TÖWS, 2010 e CENSO-IBGE 2010.

Na sua primeira década de existência, o município de Maringá apresentava uma grande porcentagem da população rural sobre a urbana¹⁶, entretanto, em três décadas o município teria esse percentual bem reduzido, situação que o município de Londrina alcançou com mais de quatro décadas de existência. A velocidade deste rápido processo em Maringá, mais do que em Londrina, deve-se ao fato de que se tratou de ocupação mais arrojada, mais robusta, em função da experiência já adquirida pela Companhia em Londrina, concentrando-se mais na comercialização de lotes urbanos, ao contrário da primeira experiência. De todo modo, em que pesem estas diferenças, os dois municípios conheceram, na evolução demográfica, os reflexos da mudança do padrão de produção agrícola, que se desenvolveu no Brasil, a partir de 1970, marcado pela concentração da propriedade, como condição e reflexo da chamada “modernização agrícola”, o que gerou a diminuição da população que vivia no campo.

Desprovida de recursos financeiros e de acesso à moradia, os contingentes saídos do campo se instalavam nas áreas pericentrais da cidade de Londrina, inaugurando formas de assentamentos urbanos precários, que muitas vezes favoreceram processos de segregação. Enquanto em Maringá as autoridades políticas, em comum acordo com empresários da produção imobiliária, reforçaram as diretrizes de expansão da malha urbana explicitamente rígida desde as primeiras décadas de ocupação (RODRIGUES, 2004b e 2005), empreendendo, ao longo das décadas de vertiginoso crescimento da população urbana, uma veemente estratégia de “desfavelamento”, isto é, contenção e subtração contundente dos aglomerados subnormais, realocando esta população nas áreas mais periféricas da cidade (RODRIGUES, 2004a, p. 33 e 51), ou simplesmente inibindo a habitação informal, para cujos moradores só restava o deslocamento para cidades vizinhas (ARAÚJO, 2010).

¹⁶ Podemos aludir isto ao fato de que as primeiras levas de migrantes destinaram-se ao campo, e não às cidades. Nestas, as propriedades eram adquiridas por muitos residentes da área rural, interessados mais no investimento financeiro representado pela aquisição de um lote urbano que pelo seu valor de uso enquanto moradia, e de fato há registros de que muitos lotes urbanos permaneceram desocupados, sem uso, levando a CMNP a obrigar contratualmente a construção das primeiras casas e dos pequenos comércios dentro de um ano da aquisição do lote, visando afastar o estereótipo de “cidade fantasma” que fora atribuído a Maringá nos primeiros anos da ocupação (LUZ, 1999, p. 139).

Diferentemente do caso londrinense em relação ao qual, com pouco mais de uma década a ocupação já se dava em desacordo com os planos e traçados previstos pela CTNP, inclusive porque os ultrapassara, em Maringá a CMNP ao mesmo tempo em que desempenhou o papel de empresa privada e de planejador, em relativa ‘sintonia’ com o poder público local, determinou como a cidade deveria ser e, apesar dos percalços e desvios, mantém-se até os dias atuais, segundo afirmam Araujo (2010) e Rodrigues (2004b, 2005 e 2007), as diretrizes propostas para a cidade no tocante ao traçado viário e aos padrões de uso e ocupação da terra urbana¹⁷ (Mapa 2).

Mapa 2 - Traçado urbano original das plantas das cidades de Maringá e de Londrina.



Fonte das imagens: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=966008> e Töws (2010).
Editado por: Wagner Vinicius Amorim (2015).

¹⁷ A autora cita o caso de 1977, quando foram elaboradas e implantadas as novas Diretrizes Viárias de Maringá, dando continuação às grandes vias projetadas no primeiro traçado, submetendo a localização e estruturação dos novos loteamentos (RODRIGUES, 2007 e 2005).

Segundo Rodrigues (2004a, 2007), o poder público de Maringá definiu o tipo de urbanismo e a qual público residente se destinariam as diferentes zonas da cidade, através do preço diferenciado dos lotes, do planejamento e/ou da legislação aprovada em nível municipal, reiterando o modelo de cidade desejada pelas elites – e originalmente pela própria CMNP¹⁸ –, seguindo uma lógica reforçada pela presença, muitas vezes, no governo municipal de pessoas que também atuavam no mercado imobiliário local (RODRIGUES, 2007, p. 104).

Além do diferencial no tocante às outras cidades implantadas pela CMNP, visando atrair a atenção dos possíveis compradores, a particularidade presente na concepção do plano urbanístico de Maringá sustentou-se a partir do discurso da cidade verde, agradável, planejada, moderna e eficiente, do ponto de vista dos serviços urbanos e dos seus eixos estruturais, num conjunto de medidas que exerciam um verdadeiro controle simbólico da estruturação, promovendo forte segmentação socioespacial (ANDRADE, CORDOVIL, 2008). Tal como em Londrina, onde a população de baixa renda se instalou predominantemente ao norte da linha férrea, em áreas depreciadas, deficitárias do ponto de vista infraestrutural, e separadas do restante da cidade pela ferrovia, em Maringá a ocupação popular também ocorreu ao norte desta via, numa área morfológica e, funcionalmente, separada e/ou afastada socioespacialmente das áreas centrais e mais equipadas.

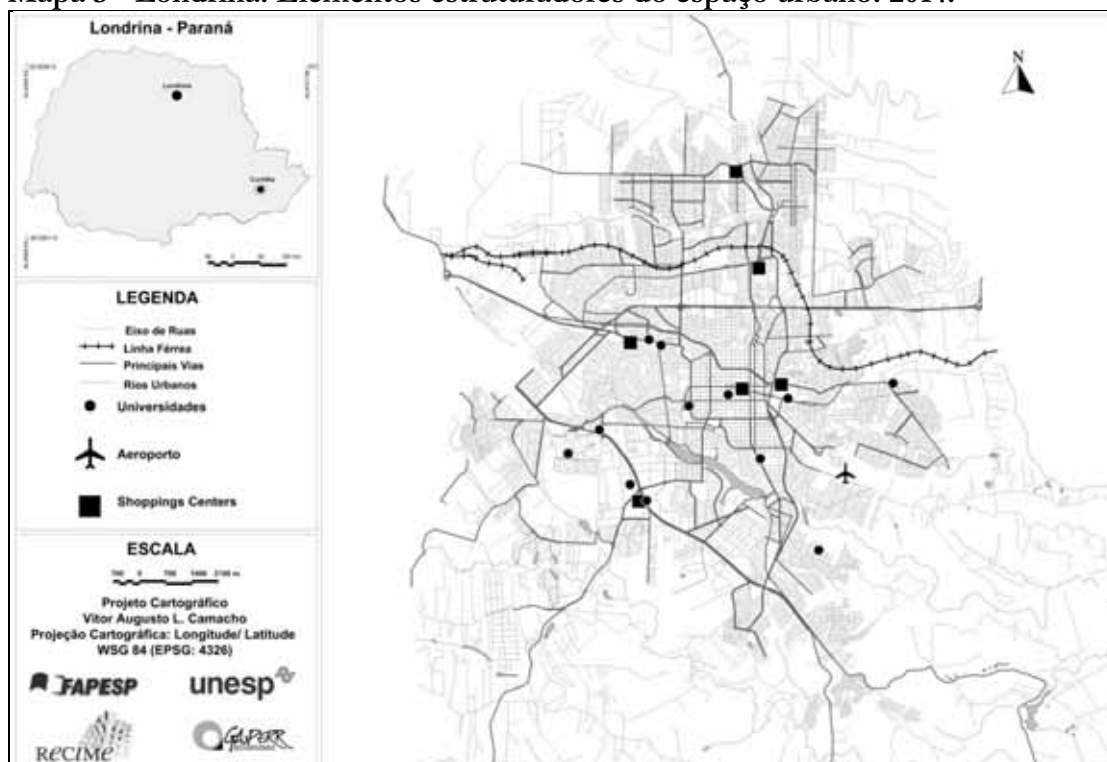
A presença da ferrovia como uma barreira socioespacial é evidente em muitas cidades brasileiras cuja história esteja atrelada de algum modo à economia cafeeira ou à expansão da rede ferroviária. Muitos urbanistas já escreveram a este respeito, dentre eles Razente (2011), Reis (2006) e Villaça (2001). Com relação à presença da linha-férrea nas cidades do norte do Paraná, observamos que por se localizarem no espigão central, geralmente as sedes municipais e/ou os primeiros sítios urbanos eram implantados em terrenos planos com topografia regular e imediatos à ferrovia e, geralmente, as áreas ‘do outro lado’ dos trilhos apresentavam cotas altimétricas bastante irregulares, fundos de vale, córregos etc. Por essa razão, prestavam-se como marcos favorecendo a constituição da segregação, separando aqueles que estavam ‘acima’ daqueles que estavam ‘abaixo’ da ferrovia, segundo afirma Razente (2011).

Os Mapas 3 e 4 expõem a estrutura urbana das cidades de Londrina e Maringá, respectivamente, destacando os principais elementos estruturantes, dentre eles, a ferrovia, as

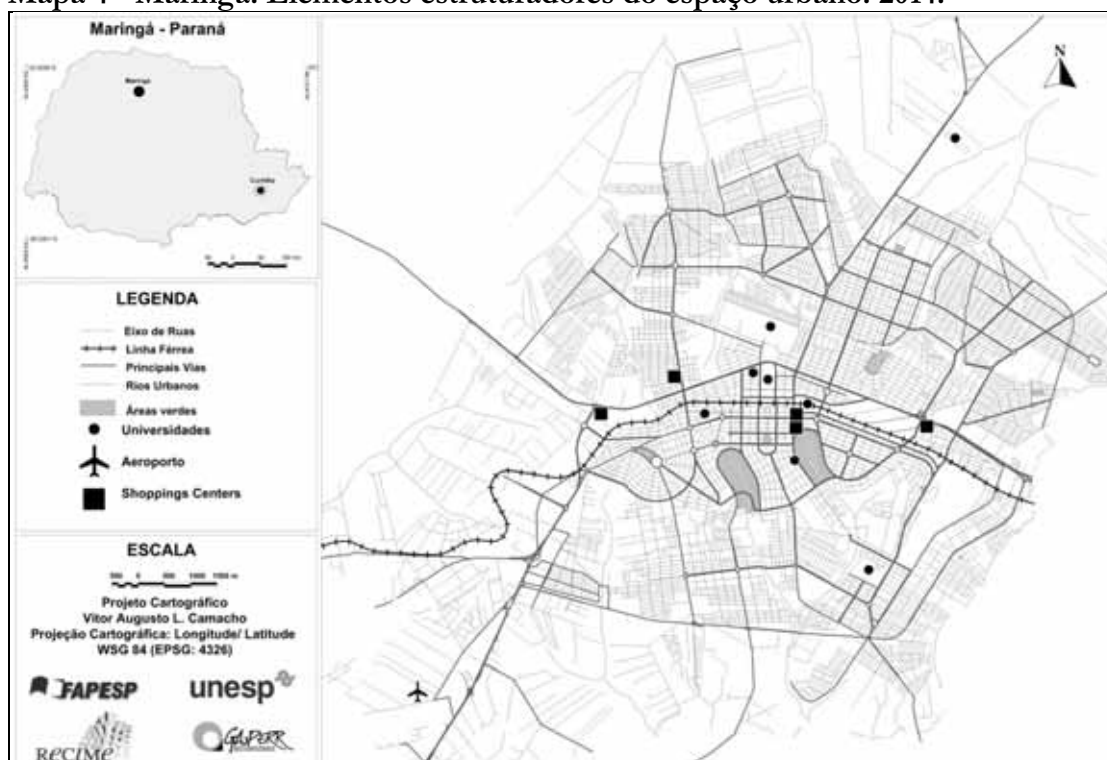
¹⁸ Rego (2007, p. 16) afirma que a proposta presente no anteprojeto de autoria do urbanista Jorge de Macedo Vieira não previa distinção de conteúdo social entre os bairros da cidade, mesmo porque eles não diferem no tocante ao tamanho dos lotes, ao número de praças e de centros secundários e edifícios públicos, sendo esta distinção advogada pela CMNP e não pelo desenhista, cujas correções foram incorporadas por ele a lápis sobre a prancha do anteprojeto, que, assim assumia já a intencionalidade da diferença e da segmentação urbana, destinando diferentes bairros a diferentes segmentos socioeconômicos.

instituições de ensino superior (IES), os *shopping centers*, os aeroportos, as áreas verdes e os corpos hídricos.

Mapa 3 - Londrina. Elementos estruturadores do espaço urbano. 2014.



Mapa 4 - Maringá. Elementos estruturadores do espaço urbano. 2014.



Estas características foram muito reforçadas nas duas cidades, porém mais ainda em Maringá já que o rebaixamento da ferrovia, para um plano topográfico inferior, ocorreu mais tarde que a realocação da linha férrea ocorrera em Londrina, além do fato de que Maringá ainda contava com mais uma barreira espacial, o campus da Universidade Estadual de Maringá (UEM) a qual, implantada no início da década de 1970, estendeu-se semelhante a um paralelogramo, com área aproximada de 1.210.000 m². Conforme afirma Moro (2003, p. 62), desde um ponto de vista puramente do tráfego viário, o campus da UEM revelou-se um “anacronismo urbano”, pois, além de ser completamente envolto pela expansão urbana, culminou por dificultar as interações espaciais entre o norte e o sul da cidade, antes ainda mais dificultada pela localização da estação ferroviária e seu pátio de manobras, obrigando com que muitas avenidas fossem, nas bordas do *campus*, interrompidas.

Tanto em Londrina como em Maringá, marginalmente à linha-férrea, estavam presentes as primeiras fábricas, o pequeno comércio, a prestação de serviços de pequeno porte, os trabalhadores autônomos, máquinas de beneficiamento de cereais, pequenas oficinas, serrarias e outras atividades urbanas de menos prestígio junto às elites locais.

Em Londrina, a segmentação residencial assumiu diferentes contornos, estando presente em diferentes ‘vetores’ de expansão residencial, seja da “autossegregação”¹⁹ (CORRÊA, 1989, p. 64; SPOSITO, 2013, p. 70) e da “segregação” (VASCONCELOS, 2004; SPOSITO, 2013; SPOSITO, GÓES, 2013, p. 279) ou “segregação involuntária” (VASCONCELOS, 2013, p. 23-28). Ao norte da área central, predomina a ocupação popular, embora recentemente já exista uma maior diversificação no tocante aos segmentos socioeconômicos aí presentes com a criação, inclusive, de subcentros e atualmente de dois *shopping centers*. Ao leste e a oeste da zona central, também, predomina a ocupação popular, embora já também bastante diversificada, apresentando IES, o aeroporto da cidade e diversos bairros de médio e alto padrão, alguns deles datando das primeiras décadas de ocupação, portanto, tendo a ver com lógicas de valorização imobiliária pretéritas.

A situação verificada em Maringá, com relação às formas e aos conteúdos da ocupação no sentido leste-oeste, caracteriza-se a partir da aglomeração com outros dois municípios vizinhos, desenvolvida ao longo de um eixo rodoviário de 34,4 km, em trechos da BR 376 e da PR 323. Esse eixo forma um arco, em cujo centro se encontra a cidade de Maringá (MENDES, 2006, p. 15 a 17). No sentido leste, em direção à cidade vizinha Sarandi, predomina uma ocupação

¹⁹ Ressaltamos que a grafia empregada por Corrêa (1989), correlata à norma da época, foi “auto-segregação”, portanto, diferente da forma correta segundo as regras do Novo Acordo Ortográfico.

popular, ‘operária’, que se constituiu periféricamente em relação à cidade de Maringá, estando, portanto, mais atrelada às possibilidades no mercado imobiliário – formal e informal – do município de Sarandi, para o qual os empreendedores de Maringá acreditam que deva se encaminhar a população de menores recursos. Já na direção oeste, apesar da menor densidade residencial e das áreas industriais ao longo dos eixos rodoviários que condicionaram a expansão urbana, embora existam bairros historicamente conhecidos, predominam os bairros populares. No entanto, com uma ocupação mais concentrada no sentido noroeste, já que no sentido sudoeste a conurbação com a cidade de Paçandu é menos intensa do que a conurbação existente com a cidade Sarandi. Apesar dessa distinção, tanto Sarandi como Paçandu comparecem aos olhos dos empreendedores imobiliários de Maringá como ‘cidades dormitório’ para grande parte da população trabalhadora flutuante da cidade de Maringá.

1.1.2. A estruturação do espaço residencial nas cidades de Londrina e Maringá

As cidades objetos de nossa pesquisa apresentam distinções no tocante à estrutura urbana, às práticas e ações predominantes na produção imobiliária e às morfologias dos espaços residenciais. Embora façam parte da mesma formação socioespacial, nos termos discutidos por Milton Santos (2008b), estando inseridas num mesmo contexto econômico e regional, a estruturação da cidade e, em particular aquela relacionada ao uso residencial e, portanto, a constituição da produção imobiliária possui traços distintos, com certos elementos mais presentes numa do que na outra cidade.

Uma das características mais distintas no caso maringaense é a ausência de uma produção imobiliária informal²⁰, visto que o poder público local e os agentes privados produtores do espaço urbano sempre inibiram as possibilidades de desenvolvimento dessa alternativa, obrigando parcela significativa da população a se deslocar em busca da moradia possível em outros municípios vizinhos, especialmente em Sarandi e Paçandu (RODRIGUESb, 2004, p. 100).

Diferentemente, Londrina já apresentou uma considerável produção imobiliária informal, na qual predominava as ocupações irregulares e a autoconstrução como alternativas ao alto preço do imóvel e à ineficácia do poder público no tocante ao combate ao déficit habitacional. Só nas últimas cinco décadas do século XX foram efetivadas mais de 80 ocupações irregulares na cidade, cujo ápice se deu durante a década de 1990, período em que ocorreu mais da metade deste número total (POSTALI, 2008). Essa diferença ressalta os papéis desempenhados pelos poderes

²⁰ Com estes termos, fazemos menção ao mercado imobiliário informal no sentido desenvolvido por Abramo (2003; 2009).

públicos locais das duas cidades em fazer ‘vistas grossas’ à informalidade e em não permiti-la, e a própria presença do circuito inferior na promoção da moradia, em uma, e sua ausência na outra (POSTALI, MENDES e TÖWS, 2011).

Rodrigues (2004a) aponta que, no caso maringaense, há uma maior rigidez no que se refere ao zoneamento e às normas de uso e ocupação do solo, especificamente voltadas à hierarquização estrutural e funcional dos espaços da cidade, presentes desde o primeiro Código de Posturas de 1968 e nos demais planos diretores que, assim, cercearam todas as possibilidades da produção alternativa da moradia.

Silva, Savi e Zapa (2011, p. 10) afirmam que Maringá sempre possuiu normas mais restritivas quanto ao uso e ocupação do solo do que as determinadas pela legislação federal, e ressaltam que antes mesmo da criação da Lei 6766/1979²¹, que define os parâmetros mínimos para o parcelamento do solo para fins urbanos, existiam leis municipais que estabeleciam dimensão mínima dos lotes, obrigatoriedade de faixas não edificáveis nas margens dos fundos de vale, proibição da construção de casas de madeira nas zonas centrais e amplas discussões sobre zoneamento. Além disso, o conjunto das leis até hoje condiciona os segmentos de baixa renda a se instalarem nas periferias norte, leste e oeste, cujo espraiamento da ocupação vem constituindo uma mancha urbana com os dois municípios vizinhos a leste e a oeste.

Esta rigidez, associada ao urbanismo funcionalista foi, em palavras gerais, a responsável pela estruturação de um plano urbano altamente excludente, do ponto de vista social, e economicamente valorizado, apropriado pelos agentes da produção imobiliária, que se valeram das mudanças no planejamento urbano das últimas décadas, alcançando flexibilidade e possibilidades muito rentáveis para os usos mistos atualmente permitidos e praticados em algumas zonas da cidade de Maringá (BELOTO, 2006).

De acordo com Rodrigues (2004b, p. 116), apontamos mais uma distinção entre Maringá e Londrina: aquela decorrente da crescente presença das camadas altas e médias nas áreas periféricas – em “espaços residenciais fechados”²² (SPOSITO, GÓES, 2013, p. 133-135) afastados das áreas centrais –, o que se observa em Londrina, fato este não registrado com tanta intensidade em Maringá, cujos segmentos médios e a elite local ainda ocupam espaços pericentrais e centrais, e os próprios “espaços residenciais fechados” situados não tão distantes

²¹ Lei de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano no Brasil.

²² Esta expressão designa “[...] todos os tipos de empreendimentos residenciais horizontais murados e controlados por sistemas de segurança [...], ainda que haja diferenças, nos termos da legislação vigente, entre as formas de fechamento e controle observadas nesses espaços, bem como em suas condições jurídicas de propriedade [...]” (SPOSITO, GÓES, 2013, p. 61). Voltaremos ao tema dos “espaços residenciais fechados” adiante.

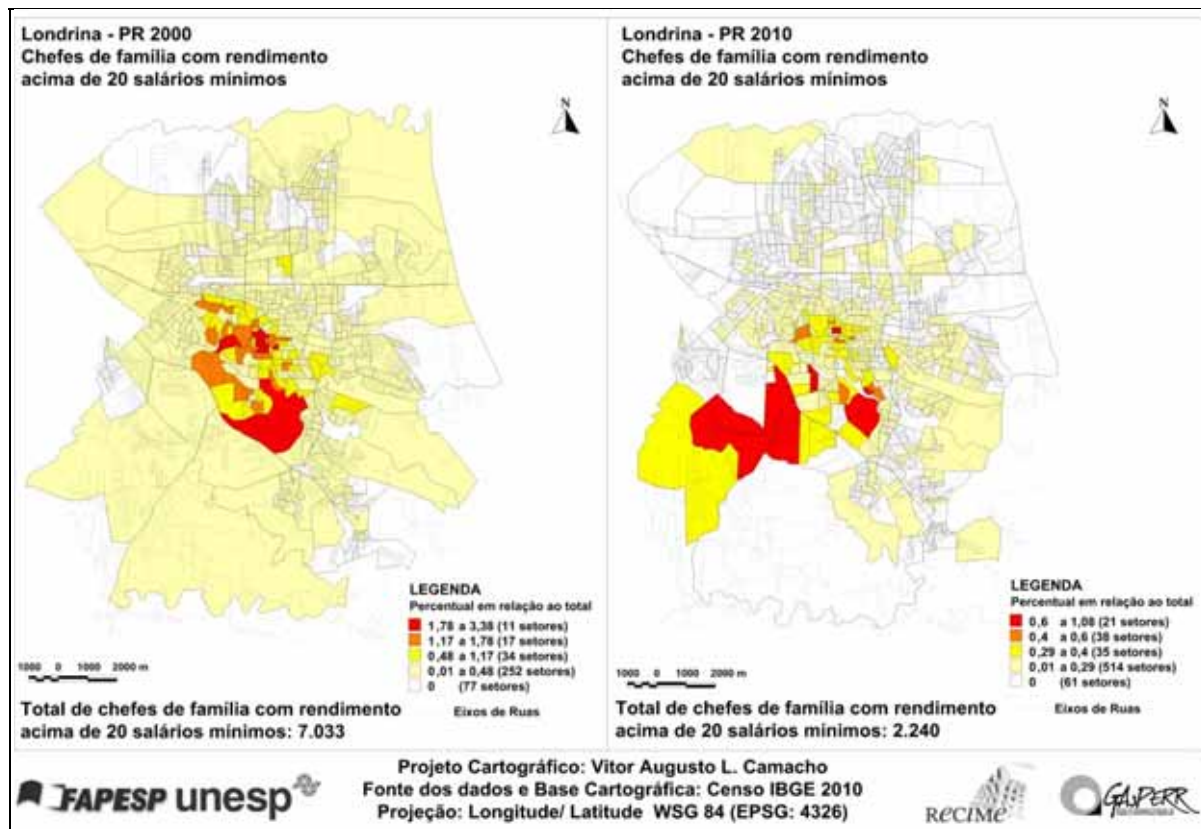
ou em descontínuo às áreas centrais. A exceção aqui é o caso do Alphaville Maringá, que está localizado no município de Iguaraçu, às margens da PR 317, há 19 quilômetros da zona central de Maringá.

Similarmente à Londrina, os segmentos de baixa renda concentraram-se ao norte da área central, e os mais pobres se instalaram nas franjas periféricas do entorno, exceto sudoeste para os dois casos. O que resultou, no caso de Maringá, da existência de um plano e de normas urbanísticas rígidas, derivadas de um planejamento funcionalista, regulatório, elaborado desde os anos da fundação; ao contrário do que ocorrera em Londrina, cujo plano inicial limitou-se apenas à área central, superado rapidamente pela expansão desordenada da cidade, cuja segmentação espacial se deve mais às práticas das elites residentes inicialmente na área central. Os Mapas 5 e 6, organizados em duas figuras, demonstram pelos setores censitários a concentração dos chefes de família que recebem mais de vinte salários mínimos, no ano de 2000 e no ano de 2010, em Londrina e em Maringá, respectivamente.

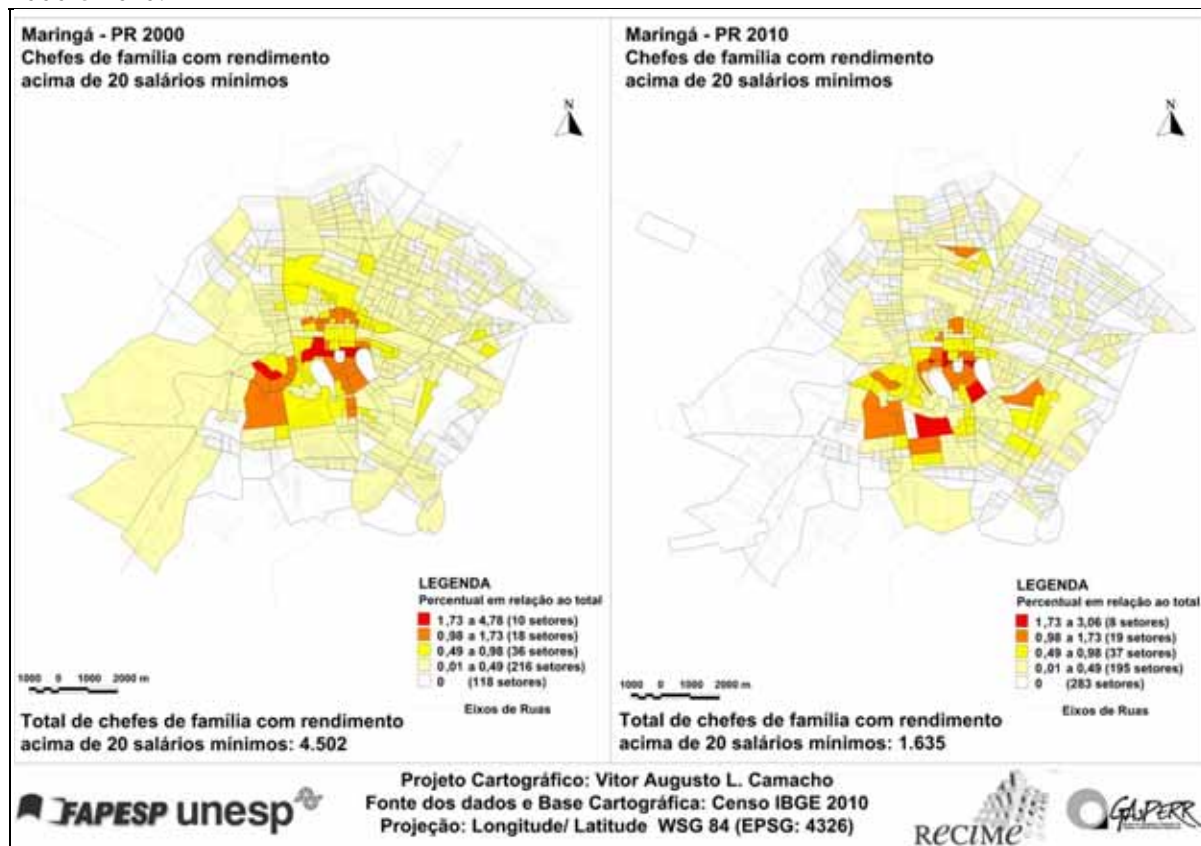
A produção de uma cidade cada vez mais desigual, segmentada e diferenciada expressa e condiciona a justaposição da morfologia social – promovida pela diferenciação dos segmentos socioeconômicos na sociedade – e da morfologia espacial – produzida pelas diferenças nas formas e modos de acesso aos espaços através do uso – como elementares e estratégicas à segmentação, separando práticas socioespaciais e escondendo os conflitos inerentes ao delimitar um lugar para cada um, de acordo com a produção de áreas homogêneas e apartadas do todo social (CARLOS, 2007, p. 49-55). Os mapas em questão demonstram a concentração de segmentos de alta renda nos setores centrais e ao sudoeste da zona central de Londrina, especificamente na Gleba Palhano, já em Maringá, constatamos sua maior presença nas áreas mais centrais da cidade e imediatas mais ao sul²³.

²³ Por hora, não aprofundaremos na análise desses mapas de rendimento por chefes de família, pois dedicaremos todo um apêndice desta Tese ao assunto, e a inserção deles aqui visa apenas ilustrar a distribuição espacial dos chefes de família com maiores rendimentos.

Mapa 5 - Londrina. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010.



Mapa 6 - Maringá. Chefes de família com rendimento superior a 20 salários mínimos. 2000 e 2010.



Com relação à “dinâmica imobiliária”²⁴ londrinense, verifica-se a concentração da valorização fundiária em determinadas áreas e setores de valorização imobiliária, afastados da área central, embora, nos últimos anos começou a despontar um tímido retorno dos empreendedores imobiliários ao centro – especialmente em áreas depreciadas, objeto de ainda recente requalificação urbana e verticalização.

Esse movimento se concentrou, historicamente, no sentido sudoeste da área central, havendo aí marcos importantes como, por exemplo, as construções do Lago Igapó, em meados da década de 1950, do Centro Cívico, na década de 1970 e, principalmente, do *Shopping Center* Catuaí, nos anos 1990, e, num arranjo possibilitado pelas mudanças no Plano Diretor de 1998, foi permitida a verticalização em grande parte da área da Gleba Palhano, com acréscimo significativo de potencial construtivo, além da própria expansão do perímetro urbano no sentido sudoeste.

A consolidação do ‘vetor’ sudoeste de valorização imobiliária ocorreu com o posterior surgimento dos “espaços residenciais fechados” – nas extremidades da área – e de edifícios residenciais de alto padrão à margem direita do Lago Igapó nas duas últimas décadas. Desse modo, a dimensão espacial assumida pela valorização corrobora a ideia de que ela é espacialmente fragmentada, afastada da área central e associada a amenidades ambientais, equipamentos comerciais e centros de consumo de grande porte.

A composição dos mercados imobiliários londrinense e maringaense demonstra, pela leitura de seus espaços residenciais, a justaposição das referidas morfologias apontadas nos parágrafos anteriores, que condicionam a segmentação urbana, seja do ponto de vista formal, social e econômico. Estas morfologias, imanescentes ao próprio capitalismo, comparecem em diferentes momentos deste processo, pois, estão relacionadas a estratégias políticas e econômicas que engendram as possibilidades de produção desigual do espaço urbano, estando, de fato, imiscuídas ao planejamento e à política urbanas atuais.

A partir da realidade londrinense e maringaense observamos, com base nos trabalhos de Töws (2010) e de Töws, Mendes e Vercezi (2010) – voltados à compreensão da verticalização –, que as políticas públicas de desenvolvimento urbano atenderam aos interesses do mercado imobiliário, fazendo da cidade, mas não dela toda, cada vez mais “um bom negócio”. As relações intensas e crescentes entre o poder público local e os agentes do mercado imobiliário deflagraram estratégias nas quais a própria administração era beneficiária da valorização imobiliária, porque os

²⁴ Sobre a ideia de dinâmica imobiliária ver Abramo (1989), trabalho no qual o autor desenvolve a noção de circuito imobiliário urbano e ciclos de vida das localizações. Sugerimos também o capítulo quatro do seu livro *A Cidade Caleidoscópica* (ABRAMO, 2007), em que ele dá continuidade ao debate dessas ideias desde uma matriz heterodoxa do circuito monetário urbano.

próprios detentores da “máquina de crescimento urbano” (LOGAN, MOLOTCH, 1987) eram agentes imobiliários ou proprietários nas áreas beneficiadas com investimento e flexibilidade construtiva.

Esta profunda articulação entre o mercado imobiliário e o poder público local, ou mesmo, a superposição entre eles em estratégias nas quais a própria administração é beneficiária da valorização imobiliária, porque os próprios formuladores da legislação urbana são agentes imobiliários ou proprietários nas áreas beneficiadas com investimento e legislação favorável, explica o sentido das diferenças qualitativas, que são tão ou mais importantes que as quantitativas, exprimindo formas de relações que a proximidade, inclusive física, propicia entre agentes e estratégias do mercado imobiliário, empreendedores e instituições diversos, como o executivo, o legislativo, as companhias de desenvolvimento, diretores, técnicos da municipalidade, associações empresariais, sindicatos patronais, entidades da sociedade civil etc.

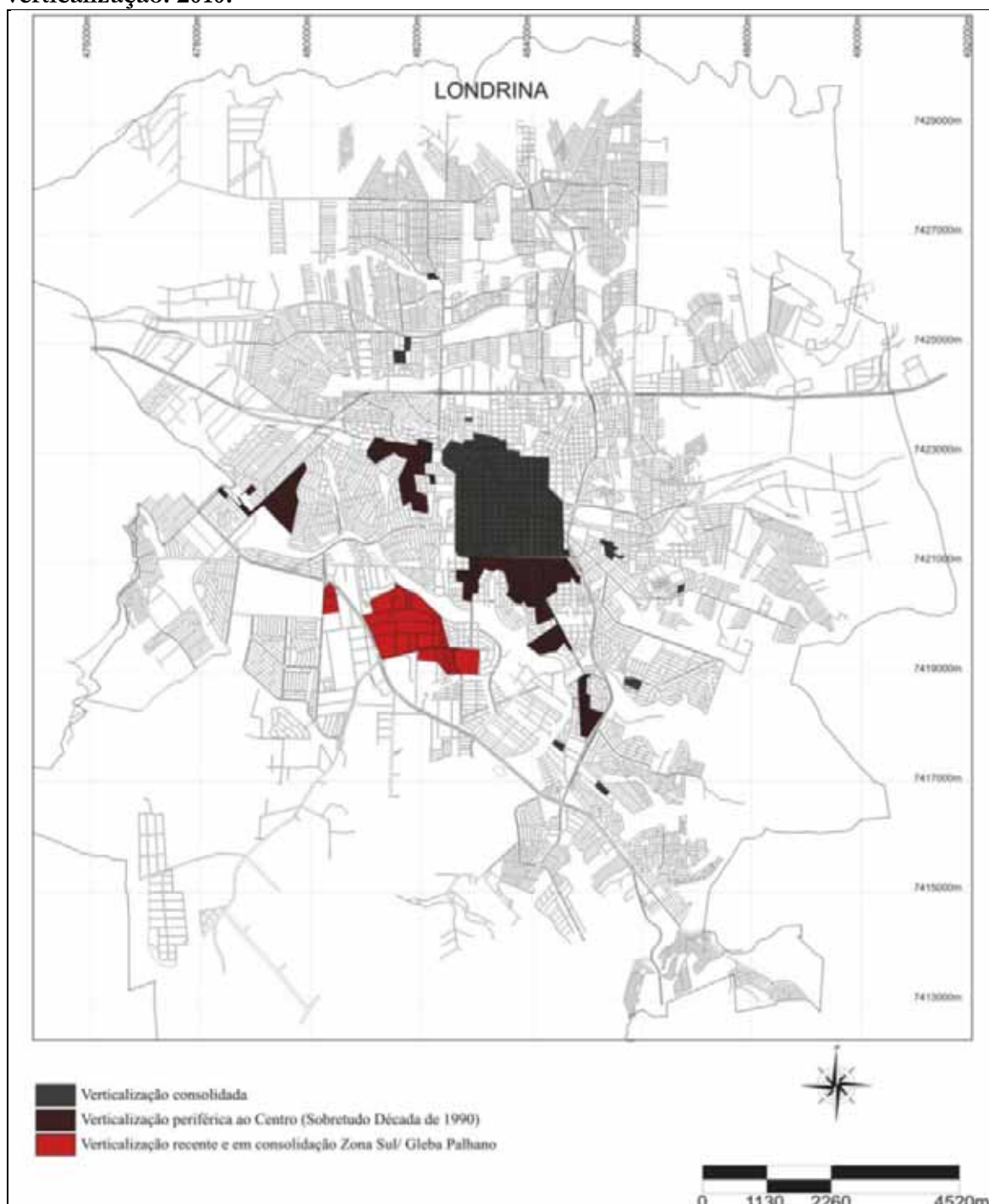
Tal é o caso da Gleba Palhano, em Londrina, e da área denominada Novo Centro, em Maringá, para as quais a legislação vigente passou a permitir maiores aproveitamentos e coeficientes em meados da década de 1990, após ações estratégicas que inseriram as referidas áreas no circuito da valorização imobiliária. Apesar das diferenças no tocante aos usos – residencial, comercial e misto –, público alvo e à localização, uma dessas áreas se estende no sentido sudoeste – Londrina – e a outra numa localização central – Maringá – que antes era depreciada por conta da presença da linha-férrea – que atualmente está em nível subterrâneo no local. O vigor dos investimentos imobiliários foi assegurado pelos próprios investimentos públicos como catalisadores iniciais da intensa valorização que prosseguiu a partir das ações empresariais.

Enquanto em Londrina já se tratava de uma área diferenciada porque afastada das áreas menos valorizadas, em Maringá os pressupostos da segmentação foram publicitariamente elaborados, enviesados no discurso de se morar verticalmente na ‘nova área central’, que viria a ser moderna e funcional. Por se tratar, no primeiro caso, de uma nova frente de incorporação imobiliária a verticalização foi precedida pela implantação de “espaços residenciais fechados” nas franjas urbanas da área.

A estratégia empregada em Londrina, mesmo que seja parcial, já que muitos proprietários demoraram em se desfazer de suas propriedades na área, contribuiu, de todo modo, para a alta valorização das terras intermediárias entre os “espaços residenciais fechados” e as áreas mais próximas ao centro. E foi nesta área de maior valorização que a verticalização residencial de luxo se desenvolveu: a Gleba Palhano. Os Mapas 7 e 8, elaborados por Töws (2010), representam as

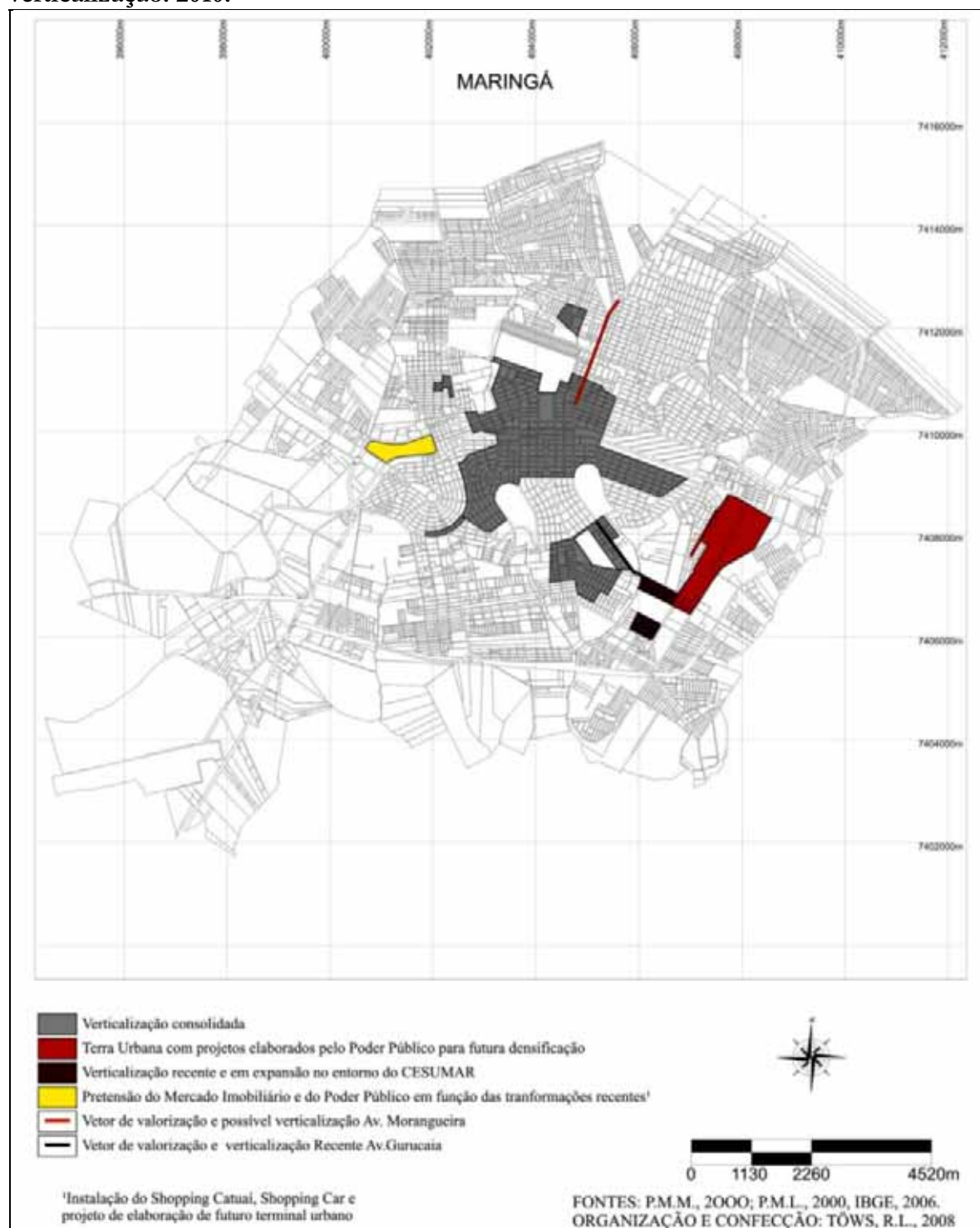
principais áreas de verticalização consolidada e os novos setores de verticalização que surgiram em Londrina e Maringá, e enfatizam as influências engendradas a partir dos investimentos públicos e as estratégias privadas mais atuais, para o caso maringaense.

Mapa 7 - Londrina. Setores de expansão e de valorização imobiliária atrelada à verticalização. 2010.



Fonte: Töws, 2010, p. 218.

Mapa 8 - Maringá. Setores de expansão e de valorização imobiliária atrelada à verticalização. 2010.



Fonte: Töws, 2010, p. 219.

Já no caso de Maringá, o Novo Centro comparece como a área mais dinâmica ao mercado imobiliário, cujas atividades a consolidaram como local de intensa concentração de novos empreendimentos verticais, apresentando os maiores preços do metro quadrado da terra

urbana. O Novo Centro conta com modernas e largas avenidas construídas sobre o túnel subterrâneo da via férrea que antes cortava o setor de Leste a Oeste. A obra, de grande envergadura, foi construída com recursos públicos²⁵, mas preparou a área para ser como uma nova fronteira de especulação e incorporação imobiliária, baseada na existência de muitos lotes vazios, fato que se deveu ao alto preço da terra, que viabilizou a contenção do lote pelos proprietários ao longo do tempo, no objetivo de auferir rendas diferenciais, cada vez mais capitalizadas.

Este processo foi pioneiramente estudado por Grzegorzcyk (2000), o qual remete o fato à constatação da alta valorização do preço do metro quadrado nas áreas centrais, acima do que muitos locatários e/ou adquirentes podiam pagar, fazendo com que muitas atividades se deslocassem para áreas vizinhas, as quais passaram a ser incorporadas gradativamente ao próprio centro.

A intervenção sobre os trilhos teve o apoio irrestrito e financiamento do Estado, o qual planejou a expansão em direção ao Novo Centro, na justificativa de requalificar uma área desvalorizada e funcionalizá-la, do ponto de vista viário, bem como disponibilizar grandes áreas ao mercado após a remoção da estação, do terminal de combustível e do pátio de manobras ferroviárias e do rebaixamento da via férrea (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 112).

O discurso utilizado enfatizou a necessidade como uma reivindicação popular, já que desde a década de 1960 cogitava-se a possibilidade da remoção destes entraves à fluidez e à acessibilidade, pois a ferrovia separava a área central da Zona Norte da cidade que, além de dificultar a comunicação e as ligações viárias, segregava boa parte da população em relação ao centro.

Assim, num contexto de clara opção pelo mercado imobiliário, a iniciativa adotada rebaixou a linha férrea e construiu uma moderna avenida sobre ela que, além de viabilizar as ligações viárias no sentido centro-norte, supervalorizou a área. Este processo não se deu sem entraves e conflitos de ideias, sendo identificados três grandes planos ao longo do tempo para a área, é claro, com a primazia das ideias mais interessantes ao mercado imobiliário e aos futuros proprietários no projeto que prevaleceu (MENDES e GRZEGORCZYK, 2003, p. 114).

²⁵ De acordo com Grzegorzcyk (2006, p. 136 e 137), somente na etapa de transferência do pátio de manobras e de combustíveis para outras áreas da cidade foram gastos mais de 16 milhões de dólares, sendo somente esta etapa uma das maiores obras já realizadas na cidade, perdendo, segundo o autor, somente para a implantação das redes de água e esgoto. A maior parte dos recursos veio da venda dos terrenos da área, somado aos captados junto ao BNDES, ao BIRD e ao Programa Paraná Urbano.

Atualmente, grande parte dos capitais investidos na área do Novo Centro tem origem na própria cidade, são empresários, profissionais liberais e grandes comerciantes da cidade. Há também investidores brasileiros residentes no exterior que, cientes da valorização da área aportam suas economias em investimentos imobiliários. Tal como os investidores, as empresas construtoras que atuam na área, seja no segmento de edificações, terraplanagem, concreto, elevadores etc., são provenientes do próprio município (GIMÉNEZ, 2009, p. 52). E este último aspecto vigora tanto em Londrina como em Maringá, onde grande parte das empresas atuantes é local (MENDES, 2008).

Em função da concentração da verticalização, do alto preço da terra e da disputa pelas melhores localizações nas zonas centrais, outros setores de desenvolvimento vertical começaram a surgir em Maringá, fosse a partir de uma demanda universitária, devido ao alto número de instituições de ensino superior ou das mudanças espaciais verificada nos serviços, investimentos e no consumo.

Töws e Mendes (2011) afirmam que as diferenças oriundas da legislação e das normas construtivas, da disponibilidade de grandes lotes, do público alvo a que se destinam os imóveis, das estratégias de mercado empreendidas pelas próprias construtoras e incorporadoras²⁶ e dos setores espaciais de valorização imobiliária conferem às duas cidades distinções no ambiente construído, que condicionam as novas ordens de investimento, bem como a atuação das novas empresas que vão surgindo, cuja capacidade de inserção e influência junto ao poder público local e aos outros empreendedores constitui-se na via de acesso às novas frentes de expansão imobiliária.

Há uma alternância entre empreendimentos verticais de alto padrão e “espaços residenciais fechados”, como produtos imobiliários mais demandados pelos consumidores mais capacitados, embora, recentemente o mercado de terrenos em loteamentos e nos “espaços residenciais fechados” tenha apresentado um arrefecimento nas duas cidades. Contudo, é significativo o nível de capitalização alcançado pelas loteadoras locais, voltadas a estes nichos de mercado, cuja dinâmica temporal nos ocupa a reflexão.

Os loteamentos fechados e os condomínios horizontais compareceram desde finais da década de 1980 como uma das possibilidades ao mercado imobiliário, sobretudo em momento de fraca acumulação, ganhando força nos anos 1990, quando a incorporação dos vazios urbanos decorrentes da especulação imobiliária viabilizou sua definitiva ocupação. Tratavam-se de áreas

²⁶ A respeito da incorporação imobiliária consultar a Lei Federal Nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Título II, Capítulos I e II (BRASIL, 1964).

reservadas por diferentes tipos de proprietários e especuladores, mas que, com a chegada das infraestruturas urbanas em suas imediações, e a partir da criação de um ideário de se morar longe da concentração urbana, da insegurança urbana, do congestionamento, do adensamento etc., a alternativa tomou ímpeto e fragmentou ainda mais a cidade já segmentada.

Segundo Mendes (2005), a construção de residências foi uma saída para algumas construtoras superarem as dificuldades do mercado durante a década de 1990²⁷ e, com isso, a expressiva incorporação de novas áreas à malha urbana, pela implantação dos loteamentos fechados, tem reforçado essa tendência, em função de uma grande procura pelos valores difundidos com relação a estas novas formas de *habitat*.

Ao utilizarmos a expressão “espaços residenciais fechados” queremos designar, com base em Sposito e Góes (2013, p. 133-135), os loteamentos fechados e os condomínios horizontais, procurando demonstrar que há diferenças no ordenamento jurídico brasileiro que rege a propriedade e seu fracionamento no interior de um loteamento fechado ou de um condomínio horizontal fechado. De acordo com a Lei 6.766/1979, os loteamentos fechados, caracterizados pela existência de arruamento interno estruturado tal qual observado no seu exterior e divisão dos lotes, não poderiam ser fechados, contradizendo, em teor a mesma lei (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009).

De acordo com o jurista Pinto (2006, p. 1), não há, no ordenamento jurídico brasileiro, uma definição legal do chamado “condomínio horizontal”, sendo esta expressão empregada “[...] para designar o empreendimento imobiliário que, sem promover um parcelamento formal, divide uma gleba em vários terrenos, que passam a ser alienados como unidades autônomas”. Forma semelhante a do condomínio horizontal é a do loteamento fechado, em que ocorre um parcelamento formal do solo, e uma associação de moradores assume a administração das vias internas ao loteamento.

Para Rodrigues (2013, p. 147), tratam-se, os loteamentos fechados, na verdade, de “loteamentos murados”, uma vez que, pela legislação brasileira, estes não podem ser fechados ao público em geral. Eles devem ser entendidos, segundo Rodrigues (2013, p. 147), como “[...] uma forma de segregação socioespacial única e como um produto imobiliário específico, calcados na propriedade privada da terra com incorporação da mercadoria segurança”. A legislação que lhes é

²⁷ Mendes (2005) afirma que estas dificuldades advinham da crise econômica, com isso a decorrente falência ou estagnação de muitas empresas e redução do poder de compra em quase todas as classes. Mas também diziam respeito ao relativo estoque de apartamentos; a ofertada elevada, principalmente pela atuação da CEF, com inúmeros imóveis colocados à venda que concorriam com os demais; à falta de legislação apropriada na contratação de financiamentos externos, e a falta de securitização, que, em sua ausência, tornava desinteressante a compra de um imóvel na planta e desacelerava essa forma de circulação do capital.

pertinente – a Lei 6.766/1979 – “[...] prevê o parcelamento de uma gleba em parcelas menores de terra (os lotes), acompanhadas de infraestrutura urbana [...], de ruas e espaços públicos [...]. As ruas e espaços públicos devem ser entregues à municipalidade para serem utilizados por todos”, sendo que, o “fechamento de espaços públicos pelo setor privado é inconstitucional [...]”, constituindo-se, o fechamento, em irregularidade do ponto de vista urbanístico (RODRIGUES, 2013, p. 152), pois, juridicamente, “[...] cada comprador tem a propriedade do seu lote, inclusive com escrituras formais, mas não são proprietários das áreas públicas fechadas intramuros” (RODRIGUES, 2013, p. 152-153). Porém, mesmo inconstitucionais os “loteamentos murados” se expandem, e muitas vezes são chamados de condomínios para burlar a legislação.

Tal expansão deve-se ao fato de que, de acordo com Rodrigues (2013, p. 153), os incorporadores imobiliários consideram o “loteamento murado” produto mais lucrativo que o condomínio horizontal, na medida em que as áreas públicas não são entregues à municipalidade – embora sejam loteados segundo a Lei Federal 6.766/1979 –, ao mesmo tempo em que sobre elas não incide o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), incorrendo-se na apropriação privada das mesmas.

Já os condomínios horizontais seguem a legislação condominial – Lei 4.591/1964 – “[...] que estabelece que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, das áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção” (RODRIGUES, 2013, p. 153). Sobre tais áreas livres e unidades habitacionais incide o IPTU o que, de acordo com os incorporadores, encarece o preço final e o custo mensal de manutenção da área (RODRIGUES, 2013, p. 153). O Quadro 1, extraído de Rodrigues (2013, p. 153), compara as diferenças legais e tributárias que incidem sobre os condomínios e os “loteamentos murados”.

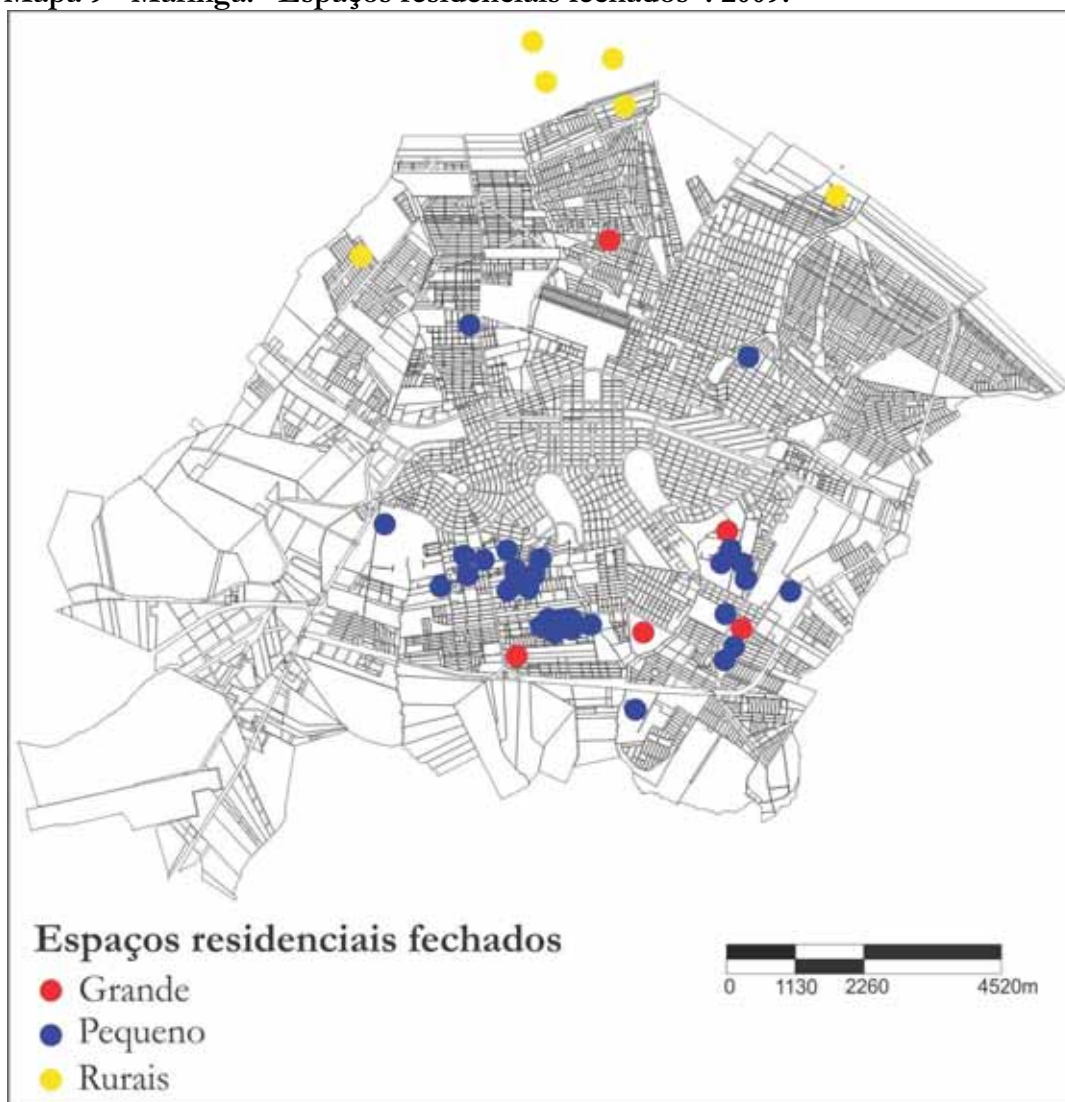
Quadro 1 - Comparação entre condomínios horizontais e “loteamentos murados”.

	Condomínio horizontal			Loteamento murado		
	Rua	Praça	Unidade Habitacional	Rua	Praça	Unidade Habitacional
Situação jurídica/fundiária	Privada	Privada	Fração ideal, lote + edificação	Pública	Pública	Lote
Tributação IPTU	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim
Custo de aprovação	Prefeitura/Estado			-		
Órgão Licenciador	-			Prefeitura/Estado		
Legislação	Convenção de condomínio			Zoneamento		

Fonte: extraído de Rodrigues (2013, p. 153).

Com base no Mapa 9, verifica-se a predominância dos “espaços residenciais fechados” nas zonas sul de Maringá, e sua quase completa ausência em todas as demais zonas da cidade. As exceções ocorrem nas zonas ao norte onde se verifica a existência de poucos “espaços residenciais fechados”, embora predominem aí os loteamentos populares e conjuntos habitacionais e, em suas imediações rurais, os chamados “condomínios rurais”, implantados à revelia da legislação vigente, com relação aos quais o poder público foi historicamente ‘tolerante’ (BAREIRO *et al*, 2011).

Mapa 9 - Maringá. “Espaços residenciais fechados”. 2009.



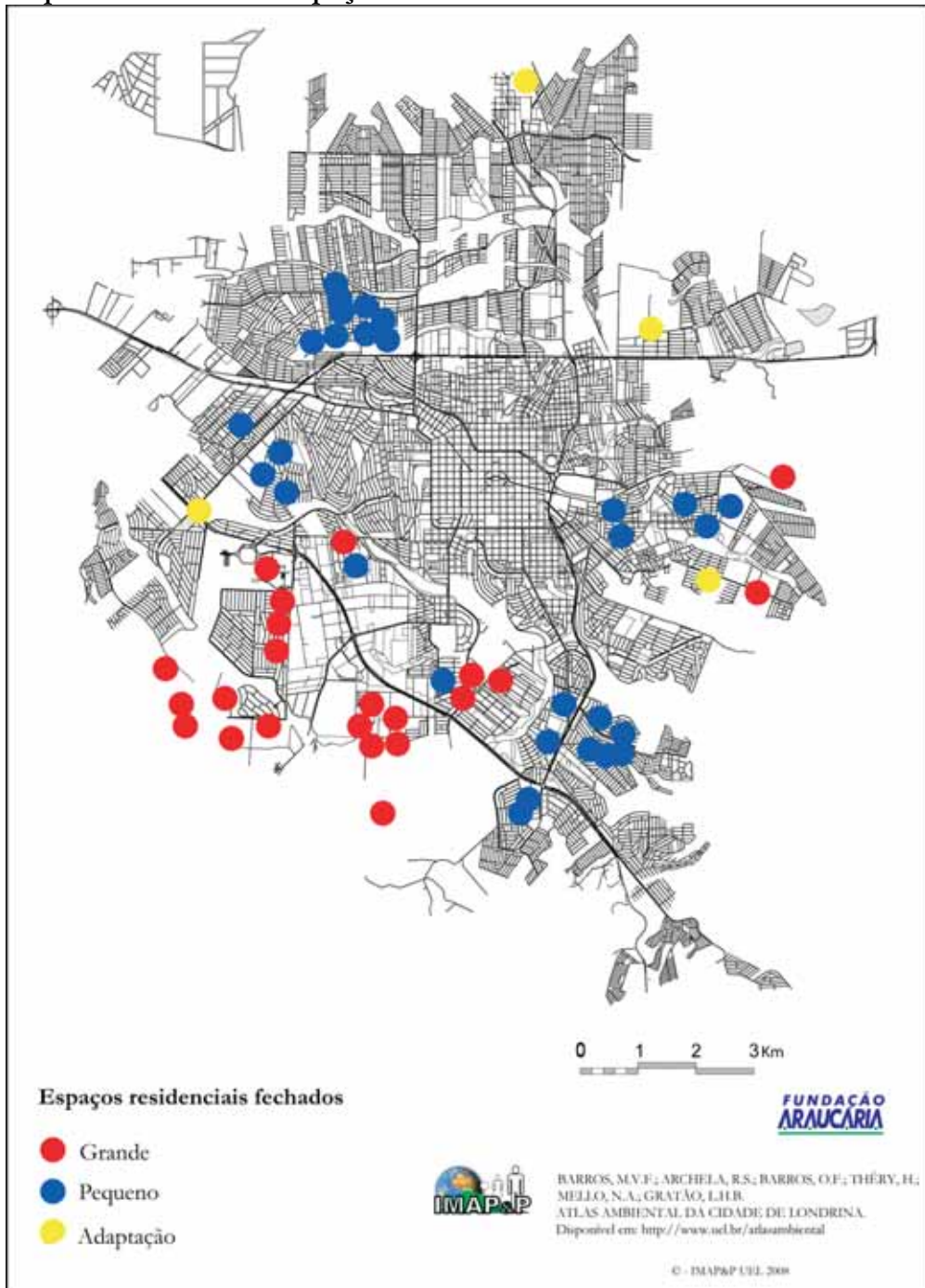
Fonte: Vercezi, Mendes, Töws (2009). **Adaptado por:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

A maioria dos “espaços residenciais fechados” existentes em Maringá foi construída a partir dos anos 1990, em áreas que permaneceram, até então, sem uso, em estado de especulação

fundiária, aguardando a valorização imobiliária que compensasse a incorporação (VERCEZI, TÖWS e MENDES, 2009, p. 77).

Em Londrina (Mapa 10), existe pouco mais de 60 “espaços residenciais fechados”, cujo processo de implantação teve início ainda nos anos 1990, na área sudoeste da cidade, após a construção do *Shopping Center* Catuaí e do Hipermercado Carrefour.

Mapa 10 - Londrina. “Espaços residenciais fechados”. 2010.



Fonte: Barros, Archela, Barros, Gratão, Théry, Mello (2010).

Anteriormente a legislação municipal proibia o fechamento de loteamentos e a construção de condomínios horizontais, datando do ano de 1974 uma primeira tentativa de fechamento residencial. Trata-se de um loteamento que hoje se encontra com os muros frontais parcialmente preservados e com guarita, porém, com acesso aberto e irrestrito, o atual Residencial Colina Verde, localizado na Zona Oeste da cidade de Londrina.

Após a permissividade por parte da legislação e a expansão imobiliária, no sentido da Gleba Palhano, muitos proprietários, em parceria com incorporadoras, construtoras e loteadoras locais iniciaram a construção de muitos empreendimentos horizontais, constituindo a maior e mais privilegiada frente de expansão imobiliária da cidade, que concentra a maior parte dos “condomínios urbanísticos”²⁸ em áreas de baixa densidade residencial. Nesta frente de expansão, houve incremento da Zona Urbana, mas o fato que mais chama atenção aí foi o aumento da Zona de Expansão Urbana, do que podemos considerar o interesse que se faz notório pela quantidade de loteamentos de chácaras e áreas privadas de lazer e, principalmente, pela expansão dos empreendimentos residenciais de alto padrão.

Diferentemente do caso maringaense, os “espaços residenciais fechados” não estão localizados num dado setor da cidade – embora estejam aí concentrados –, mas ocorrem nas demais zonas, com menor incidência, refletindo o alto preço da terra nas áreas ao sudoeste da cidade e as possibilidades encontradas em outras zonas, com potencial de valorização, grande áreas vagas e baixo preço do metro quadrado da terra urbana. É o caso dos “espaços residenciais fechados” existentes ao noroeste, ao leste e ao sudeste da área central da cidade, onde predominam empreendimentos de médio e baixo padrão.

Esta relativa dispersão dos “espaços residenciais fechados” ocorre na medida em que novos e grandes empreendimentos são implantados em determinados locais da cidade, como um hipermercado ou um *shopping center*, por exemplo, atraindo, desse modo, o interesse imobiliário na captura da valorização gerada, isto é, no diferencial de renda da terra – o *rent gap* (SMITH, 2007) –, mesmo que, para isso, tenham que criar novas linhas de produtos.

Prosseguiremos com reflexões atinentes às transformações e às permanências da produção imobiliária no Brasil em geral, situando as estruturas, os agentes e suas ações numa

²⁸ De acordo com a Lei de Parcelamento do Solo e Regularização Fundiária no Município de Londrina, do Plano Diretor Participativo - 2010, Seção II, artigo XIX, entende-se por Condomínio Urbanístico: “a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”.

leitura escalar que busque refletir a partir do escopo das mudanças específicas as reestruturações em debate, elucidadas a partir dos exemplos de Londrina e Maringá.

1.2. Estruturas, escalas, transformações e permanências da produção imobiliária no Brasil

O setor imobiliário e a produção do ambiente construído participam continuamente nos circuitos da valorização capitalista, consistindo, para além de uma simples etapa, num momento significativo e ativo da reprodução do capital em geral. Ele absorve todas as contradições fundamentais do modo capitalista de produção, a começar pela aparência representada pelos preços imobiliários que são influenciados pelo tempo da acumulação e pela especificidade dos valores distribuídos no espaço urbano. Aqui a propriedade privada, a renda da terra e o trabalho futuros estão em jogo, em contínuo processo de valorização, a desempenhar papéis ativos e condicionantes no processo de estruturação e reestruturação da cidade.

De acordo com Harvey (2011, p. 137):

A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. É um dos principais meios de absorver os excessos de capital. Uma proporção significativa da força de trabalho total global é empregada na construção e manutenção do ambiente edificado. Grandes quantidades de capitais associados, geralmente mobilizados sob a forma de empréstimos a longo prazo, são postos em movimento no processo de desenvolvimento urbano.

A produção do espaço é totalizada pelos negócios da urbanização, para os quais as cidades são lócus privilegiados da produção mercantil do espaço, os quais também internalizam a metamorfose do capital produtivo em capital financeiro, incluindo o capital fictício (DAMIANI, 2009, p. 311). No entanto, é preciso compreender, pondera Damiani (2009, p. 311 e 312), que “[...] o setor imobiliário não é exatamente uma especialidade de negócios, mas movimenta capitais de outros setores produtivos e financeiros, a ele acoplados por sua rotatividade financeira especulativa, em potencial [...]”, que em nossa formação socioeconômica sempre foi potencializada pelo aspecto rentista, patrimonialista e mercantil.

Estamos longe de afirmar que impera um processo de coordenação da produção do ambiente construído, ou que exista um controle sobre a ‘padronização’ da produção da cidade. Trata-se do fato de que o traço oligopolista, presente na produção imobiliária, impõe-se cada vez com mais força e orienta a valorização e a desvalorização seletivas da cidade, num *continuum* da dinâmica econômica observada às escalas do Estado-nação e da conjuntura financeira mundial

que comporta grande parte do circuito imobiliário, ensejando a articulação e as mútuas relações entre escalas, frações e práticas de diferentes capitais.

A financeirização predominante nos negócios imobiliários, embora conviva com outras formas tradicionais de produção e acumulação, tornou os mercados imobiliários intensivos e altamente especulativos em todo o planeta, cuja dinâmica de valorização abriu novas fronteiras de exploração intensiva e extensiva sem precedentes, ampliando o seu potencial de reprodução sistêmica e crítica (NOGUEIRA, 2009, p. 14).

O aumento da mobilidade financeira acelerou o tempo de rotação da mercadoria imóvel, liberando mais capitais, antes rigidamente atrelados ao tempo de circulação dessas ou de outras mercadorias articuladas entre si no circuito financeiro²⁹. A liquidez alcançada, ao permitir o adiantamento do capital de giro para a construção civil, em particular, e circuito imobiliário, em geral, por exemplo, funcionou como uma via de escoamento para o capital acumulado nos setores primários, industriais e terciários, tornando assim, o processo de produção da cidade num meio e produto da autovalorização financeira, não o único, mas o principal deles, já que para todos os valores se realizarem precisam antes circular no espaço, na simultânea liquidez e fixidez presentes no ambiente construído, ao mesmo tempo condição e “mal necessário” – dado o risco de sobreinvestimento – da realização da mais-valia e do lucro (NOGUEIRA, 2009, p. 14).

A valorização de origem especulativa – ocorresse internamente na esfera financeira ou articulada a ela – alavancou o poder de compra dos investidores, e criou um “efeito riqueza” (PAIVA, 2007) por meio de lucros financeiros aviltantes e de alternativas de investimento que cada vez mais tiveram seus riscos individuais reduzidos porque compartilhados. No caso específico do circuito imobiliário, o potencial crítico demonstrou seu poder destrutivo no momento em que a forma lucro – a mercadoria imóvel – se consubstanciou na forma juro – um imóvel enquanto ativo que se valoriza –, resultando na crise imobiliária como crise do capital (NOGUEIRA, 2009).

Os processos correlatos à conjuntura brasileira obrigam-nos à relativização de alguns pressupostos e efeitos que estiveram presentes com muita força em economias de capitalismo avançado, e colocam em evidência os fatores e o arranjo interno – financeiro, institucional e político – do circuito imobiliário. Contudo, mudanças resultaram das tendências assumidas pelas empresas e na gestão do capital, passando do âmbito familiar e fechado, localmente estruturado,

²⁹ O tempo que se emprega para produzir determinada mercadoria se chama “período de produção”: o tempo que se emprega para realizar o valor personificado na mercadoria por meio do processo de troca se chama “tempo de circulação”, e ao tempo que leva o valor de determinado capital para realizar-se através da produção e da troca denomina-se “tempo de rotação” (HARVEY, 1990, p. 72).

ao capital aberto, dotada de inovações técnicas e estratégicas do ponto de vista empresarial e financeiro (PAIVA, 2007). A entrada de capitais externos, embora limitada à compra de ações e participações, cumpriu papel de peso no que se refere aos rearranjos territoriais e estruturais, tal como maior mobilidade e desconcentração espacial, culminando numa ‘homogeneização’ relativa em nível nacional, rumo a outras regiões do país, fora dos espaços metropolitanos e da região concentrada, com relativo nivelamento dos preços e padronização dos produtos (SHIMBO, 2011).

A estas mudanças financeiras corresponderam novas lógicas espaciais e estratégias que vieram romper com parte das rígidas e antigas rotinas locais e familiares presentes em muitas pequenas e médias empresas do mercado imobiliário. Assim, nos novos grandes lançamentos estiveram presentes parcerias não só entre empresas de locais diferentes, mas também entre empresas de distintos ramos de atuação, cujos lucros e rendas garantidos nos negócios imobiliários atraíram a atenção para esta renovada sorte de acumulação no/do espaço. Retorna assim a renda da terra, especificamente os diferenciais de renda, a ganhar importância, especialmente no circuito financeiro. O exemplo mais significativo é o banco de terras, o denominado *land bank*, em torno do qual a concorrência pela compra de estoques gigantescos de terras resultou na mais original contradição da propriedade privada da terra, sendo, ao mesmo tempo uma barreira – porque espacialmente fixa – e uma condição – significando garantias perante seus clientes e investidores financeiros – aos riscos que as empresas viriam a assumir.

Se, por um lado, o papel assumido pelo Estado cancelava os lucros do setor imobiliário vis-à-vis as determinações do capital financeiro – com baixa tributação, por exemplo –, por outro, a grande participação na provisão habitacional – especialmente a partir dos últimos anos da década de 2000 –, a postura financeira tomada pelo Estado ao desviar a liquidez para os seus títulos públicos (SANTOS, 2011), e a pouca espessura dos instrumentos financeiros, como a securitização, por exemplo, garantiu ao setor uma condição diferenciada na fase recessiva internacional, e o menor impacto da crise internacional de 2007/2008 no setor imobiliário brasileiro.

Estas especificidades macroestruturais são essenciais à compreensão do processo de produção do espaço urbano pelo setor imobiliário e, junto às particularidades da produção imobiliária local, as diferenças constatadas – para além das desigualdades – ensejam questões e impõem limites a uma compreensão unidimensional da produção das cidades, centrada apenas na atuação de agentes e estratégias hegemônicas do capital.

Esse referencial, na opinião de Pereira (2011b, p. 7), importa mais do que “[...] enfatizar os impasses do atual cenário internacional de crises, até porque é visível que mundialmente apesar dos limites e, também, por causa das dificuldades inflam-se os negócios globais, que envolvem disputas entre cidades”. E, a partir desses negócios, aumentam excepcionalmente o volume e o número de novos empreendimentos, por meio dos quais se efetivam novas relações, novas práticas e novos produtos que conformam uma “nova arena urbana” de disputas.

É desse modo, por exemplo, que em áreas mais afastadas das cidades, ao mesmo tempo tem-se junto à emergência de novos produtos imobiliários globalizados a persistência de formas tradicionais de produção, cuja combinação aparenta ser menos deletéria do que decorreria apenas da presença de práticas hegemônicas, mas que sob o impulso da valorização e especulação imobiliária e financeira, a referida ‘coexistência’ só torna tal processo mais agressivo e mais potente o poder do capital sobre a propriedade privada da terra quando dissociado dela (PEREIRA, 2011b, p. 9).

Estes movimentos e momentos diferenciados da valorização do capital no setor imobiliário e na própria produção da cidade assim ocorrem, pois, de acordo com Jaramillo (2009, p. 99-100), historicamente o movimento de expansão do capital privilegia, num primeiro ato, certos setores e ramos cujas características iniciais lhe são mais favoráveis, em relação a outras atividades que oferecem mais obstáculos. A “indústria da construção civil” é um desses ramos em que o capital precisa vencer uma série de barreiras para se impor, sendo, portanto, o processo de penetração das relações capitalistas no setor imobiliário ainda inacabado e menos desenvolvido em muitas formações sociais (JARAMILLO, 2009, p. 99-100), especialmente na América Latina e historicamente no Brasil (PEREIRA, 1988), embora a dinâmica das duas primeiras décadas do século XXI apresentem mudanças substanciais.

O tempo excepcionalmente longo de rotação do capital no setor, somado ao tempo igualmente longo de circulação do produto imobiliário no mercado, traduziu-se até poucas décadas numa falta de incentivo à penetração do capital, pois, se, de um lado, afetava a taxa de lucro – ao elevar o preço do produto, restringindo a escala de operação de muitas empresas e de circulação do capital e dos ativos –, de outro, exigia para o processo produtivo uma acumulação prévia de capital mais elevada que a necessária em outros setores da economia³⁰.

Aqui, a presença da propriedade privada da terra é componente chave, embora a experiência sob o capitalismo tenha demonstrado que não existe um mecanismo de ajuste interno

³⁰ A esse respeito ver Topalov (1979a), pois o autor discorre acerca dos papéis desempenhados pelo capital e pela propriedade fundiária na análise do ciclo de reprodução do capital investido na indústria da construção civil.

que acople o fluxo de terras ao ritmo da acumulação na produção imobiliária. Porém, conforme afirma Jaramillo (2009, p. 102), e a partir da realidade por nós estudada na cidade de Londrina durante nosso mestrado (AMORIM, 2011a), a propriedade fundiária urbana ou rural foi estruturada como um meio de acumulação de capital inicial ao capital local de base mercantil. Assim, o movimento secular ascendente dos preços da terra, além de capitalizar as bases da produção, amortecia o efeito das flutuações nas condições de acumulação – razões do seu atraso tecnológico –, reduzindo os riscos aos capitalistas que se lançavam no setor, e compensando o investimento em face das amplitudes existentes (AMORIM, 2011b). Internamente ao mercado imobiliário, as assimetrias econômicas entre os agentes e proprietários e entre os ativos fundiários, concorriam para que alguns proprietários – aqueles das terras mais caras – ganhassem mais, enquanto outros ganhassem menos – aqueles proprietários das terras mais baratas –, em função das especificidades do mercado de terras.

Neste aspecto, e tratando do foco da nossa reflexão, em cujas cidades as frações hegemônicas do capital presentes na produção imobiliária coexistem e se articulam com aquelas frações consideradas tradicionais ou mercantis, segundo Cano (2010), parte desse capital mercantil evoluiu, mas não plenamente, em função dos processos e atividades econômicas sob as quais ele foi se desdobrando e ocupando espaços em outras esferas e setores da atividade capitalista. Não obstante, travestindo e consubstanciando-se em novas formas de produção e acumulação, ele manteve muitos traços anteriores, os quais lhe asseguravam e ainda asseguram sua participação no poder local ou regional (CANO, 2010, p. 5).

Mantêm-se assim estruturas ambíguas de ativos nos quais a propriedade fundiária, o rentismo e as práticas especulativas se destacam e garantem aos seus detentores meios de valorização e reprodução econômica e política, sobretudo no espaço urbano, locus privilegiado de sua expansão (CANO, 2010, p. 6). Para Cano (2010, p. 6) e Bresser-Pereira (1989), essa é uma forma de acumulação primitiva, da qual brota o que Cano (2010) denomina capital mercantil imobiliário. Foi aí que, por exemplo, um velho capital mercantil se transfigurou numa pequena construtora, ou que um proprietário fundiário se tornou um empresário cujas atividades se transmutaram e adquiriram especificidades modernas, coagido pelo novo ambiente – o ambiente dos negócios imobiliários – que o cerca.

Ao passo da modernização que acometeu a dinâmica regional e urbana, esse capital mercantil parcialmente reconfigurado – e não apenas parasitário, arcaico, especulativo e dependente dos favores do Estado, conforme reitera Bresser-Pereira (1989) –, perpetuou sua estrutura de poder, influenciando, por exemplo, o controle dos financiamentos e da

comercialização de uma dada produção, ou, como é o caso da nossa pesquisa, continuando a estender seu poder em cima da terra, a qual foi decisiva na manutenção da aliança entre as frações tradicionais e modernas do capital, porém, prolongando o atraso, o controle político e o seu poderio econômico (BRANDÃO, 2007, p. 130). É este capital que está articulado direta ou indiretamente ao poder público local, seja em função de sua influência sobre o destino das verbas públicas ou pelos seus laços sociais e institucionais, e assim exerce relativa dominação sobre as instâncias locais e estaduais de governo (CANO, 2010, p. 8).

Aqui podemos citar os exemplos da influência exercida por empresários da produção imobiliária na definição dos perímetros urbanos, na expansão das zonas urbanas, nas leis de zoneamento, uso e ocupação do solo; ou, na escala estadual, por exemplo, na criação e a expansão de regiões metropolitanas que, de um modo ou de outro, beneficiam elites econômicas e políticas locais. Esse processo resulta da presença e do poder dessas elites, que são ou estão integradas ao capital mercantil local, e reflete um acesso desigual aos recursos públicos por municípios, corporações, agentes, famílias e indivíduos, concentrando, cada vez mais, investimentos e acumulação de poder econômico e político.

A modernização das relações econômicas hegemônicas procura impor-se e integrar os espaços regionais e urbanos, desmantelando grande parte da estrutura mercantil antes predominante, rompendo com o esquema tradicional ali presente, por exemplo, com suas práticas comerciais e financeiras, assim, acelerando o processo de expansão urbana. Mas, essa transformação não é completa, afirma Cano (2010, p. 11), e, em muitos casos, nem mesmo é possível ou necessária, porque o novo capital, atendida suas necessidades, concilia seus interesses com os do capital mercantil que ali ainda vige, concilia-os, por exemplo, nas esferas de governo e na divisão do trabalho. Este autor (CANO, 2010, p. 15) observa isso a partir do caso da construção civil que, embora tenha sua base de decisão urbana e seja classificada como integrante do setor industrial, ela a transcende e se articula, além da própria indústria, com o capital bancário, comercial, com os serviços – terceirizações de todo tipo, serviços financeiros, serviços imobiliários etc. – e até mesmo com a agroindústria.

No contexto de rápidas, profundas e potentes transformações, marcadas por disparidades, convivências e contramarchas, preservaram-se, recriaram-se e até mesmo ampliaram-se os traços do atraso estrutural, da desigualdade social e da afirmação de antigas estruturas de dominação, como a do rentismo – fundiário e financeiro –, do patrimonialismo, da dominação política e de acesso ao Estado (BRANDÃO, 2007, p. 133 e 134). As últimas três décadas do século XX, palco temporal das mudanças que vimos discutindo, caracterizaram-se, de

acordo com Brandão (2007, pp. 139 e 140), pelo avanço da interiorização do urbano moderno não metropolitano e de outros variados espaços urbanos. Tratou-se de um período e conjuntura nos quais houve grande participação de empresas oligopólicas de engenharia em setores-chave da preferência do capital nacional pelas órbitas não industriais, atuando especialmente na produção do ambiente construído, embora caracterizados mais pela natureza de capitais mercantis, onde o privilégio é político e a articulação com o Estado condiciona boas possibilidades de lucro.

Conjunturalmente, esse amplo arco de alianças ganhou ‘ares mais modernos’ ao reestruturar as articulações urbano-regionais, por exemplo, as existentes entre o mercado de terras e de moradias e a provisão pública de infraestrutura e de financiamentos imobiliários. A ascensão da incorporação imobiliária promoveu a articulação entre o proprietário fundiário, os futuros compradores do imóvel, o construtor, o incorporador e o financiador, cujo processo teve início e foi dinamizado a partir da criação do Sistema Financeiro da Habitação e do extinto Banco Nacional da Habitação (BRANDÃO, 2007, p. 140). Desse momento em diante, os elos entre o setor financeiro e a produção do ambiente construído foram se desenvolvendo no Brasil. Criaram-se condições internas para a circulação do capital no ambiente construído e atribui-se relativa autonomia aos circuitos dos capitais aí envolvidos³¹.

O atrelamento do setor imobiliário ao circuito financeiro abre muitas possibilidades de pesquisa e reflexão. Traz inquietudes teóricas e práticas ao passo que a financeirização dos negócios imobiliários sugere mais que uma transformação das tradicionais e até mesmo arcaicas formas de captura de rendas fundiárias, pois dinamiza a ação dos agentes e confere ‘pés e mãos livres’ aos capitais aí arrolados. Além disso, a existência de diferentes frações de capitais na produção imobiliária, porém, articuladas com os capitais mais modernos, compõe peça fundamental na estruturação e reestruturação da produção imobiliária, do mercado residencial e na expansão da malha urbana nos municípios brasileiros, além de trazer um horizonte investigativo muito importante à compreensão da urbanização do território.

Isto se deve ao caráter processual do modo capitalista de produção, que põe em marcha a articulação entre as diferentes frações de capitais num determinado setor, mas que, sobretudo, em função do seu traço concorrencial imperfeito, monopolista e incompleto, bem como, do desenvolvimento – ainda incipiente – dos modernos mecanismos de regulação e gestão do mercado imobiliário, acelera os conflitos e os embates entre estas distintas frações de capitais,

³¹ A própria aprovação da Lei Federal Nº 4.591 em 16 de Dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, demonstra como neste período teve início a regulamentação e organização do setor imobiliário no país.

fazendo com que elas convivam sob a égide da oligopolização e da centralização presentes neste mercado.

Uma primeira consideração, que reflete a realidade de várias cidades, é relativa à natureza dos capitais, diferenciados e distintos, dotados de lógicas de valorização e acumulação correlatas a temporalidades mais ou menos desiguais. Estes capitais, que têm na terra e na reprodução territorial da cidade um meio de acumulação e de valorização, estão estruturados de distintas maneiras, embora haja uma tendência à ‘homogeneização’ de tais práticas, corolário da própria natureza do capitalismo e do seu caráter monopolista que, acima dos outros, contraditoriamente radica-se na própria concorrência.

Por essa razão, pode-se compreender a centralização da gestão dos negócios imobiliários e com terras urbanas em torno de determinadas empresas e/ou grupos de empresas, do mesmo modo que se verifica a concentração da valorização da terra urbana em determinadas áreas da cidade, isto é, naquelas de maior interesse dos agentes de ponta deste mercado. A ‘homogeneização’ destas estratégias traz implícita a lógica de uma cidade em que vigem práticas excludentes e segmentadas, pois o acesso à mercadoria espaço urbano torna-se cada vez mais objeto de especulação, extração de lucros e de rendas fundiárias, intermediação financeira etc., do que decorre a necessidade da promoção pública do financiamento habitacional e da habitação de interesse social (HIS) aos segmentos economicamente desfavorecidos, bem como a existência de uma produção paralela, informal e de uma miríade de agentes imbuídos de distintas práticas, atrelados a diferentes momentos da produção e da valorização do espaço. Daí o conflito, a coexistência e o convívio que refletem traços estruturais da nossa formação social.

1.3. O debate sobre a reestruturação urbana, reestruturação da cidade e a reestruturação imobiliária

Com base nas principais mudanças que ocorrem à escala das cidades articuladamente às escalas externas à própria cidade, provocando grandes alterações e rupturas na materialidade e na dinâmica dos processos sociais e econômicos, as noções de reestruturação urbana, constatada em Soja (1993), e de reestruturação urbana e das cidades, discutidas por Sposito (2004a, 2007a), comparecem como especificidades de um momento de profundas alterações na economia política do capitalismo, cuja temporalidade remete “[...] aos períodos em que é amplo e profundo o conjunto das mudanças que orienta os processos de estruturação urbana e das cidades” (SPOSITO, 2007a, p. 248).

A diferenciação entre reestruturação urbana e reestruturação das cidades diz respeito às escalas próprias a cada uma delas, visto que a primeira remete a uma escala mais abrangente, enquanto que, na segunda, a morfologia urbana é vista de modo articulado às referidas mudanças. Ambas estão dialeticamente articuladas, não podendo ser observadas estritamente numa destas escalas apenas (SPOSITO, 2010a, p. 10). No caso especial da reestruturação das cidades, as formas espaciais são tanto ponto de partida quanto ponto de chegada à investigação dos processos e dinâmicas que se quer conhecer. São, conforme afirma Sposito (2007a, p. 248), mais que formas, porque fazem parte da lógica de estruturação, que, por sua vez, são mais que estruturas espaciais, expressão de um momento deste processo. Aqui, as novas formas de produção, de propriedade imobiliária, de *habitat*, usos do solo e de consumo e apropriação do espaço urbano constituem elementos centrais à análise, cuja dinâmica põe em contato as noções de reestruturação urbana, reestruturação das cidades e reestruturação imobiliária.

A reestruturação da cidade, imprescindível à reestruturação urbana, segundo Sposito (1996, p. 111), vem da compreensão de que o contínuo processo de organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a anima, “[...] sendo a estrutura em cada corte do tempo do processo de reestruturação da cidade, também determinante dos momentos seguintes do processo”. Isso porque, na escala urbana, afirma Smith (2007), a reestruturação responde como parte de uma evolução mais ampla da economia capitalista contemporânea, embora, do ponto de vista do capital, se tornem novas e atrativas as fronteiras de valorização imobiliária, porém, variavelmente conduzem a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e desenvolvimento, desvalorização e revalorização, produção e destruição (SMITH, 2007, p. 29), contendo, em suma, os sentidos das mudanças passadas, presentes e futuras. E essa condição é que pressupõe o sentido do emprego do termo reestruturação (SPOSITO, 2004a, p. 312).

Ora, o arranjo destas noções certamente corresponde a um momento especial, no qual se verifica a passagem de um capitalismo que deixa de ter como principal eixo de crescimento a industrialização e a especulação financeira relacionada ao setor fabril e às commodities agrominerais, trasladando-se agora à produção imobiliária, cuja dinâmica consiste, de acordo com Pereira e Hidalgo (2008, p. 8), em peça fundamental da valorização financeira e da reestruturação e produção do espaço urbano no mundo contemporâneo.

Na leitura da reestruturação urbana por autores da chamada escola “regulacionista”, em que pesem as distinções contextuais e conjunturais, Valladares e Preteceille (1990, p. 12) afirmaram que:

A passagem da análise econômica à análise urbana constitui um dos pontos mais interessantes do debate em curso. [...]. Constatase, inclusive, que frente à segmentação e realocização do processo industrial fordista verificou-se uma reabilitação econômica da cidade enquanto locus de interações complexas. É preciso ressaltar, no entanto, que tal revalorização se limita a certos espaços, a certas atividades e a certas categorias sociais. E que outros processos de transformação estão em curso nas cidades – reforço da centralidade, crescente fracionamento sócio-espacial e segregação urbana, elitização de bairros (*gentrification*) e expansão da pobreza urbana, aumento da violência e da delinquência, esgotamento das regiões inteiras e crescimento de outras, aumento das atividades informais e expansão do trabalho desqualificado.

Estes processos que corriam em paralelo ao desenvolvimento de novos espaços industriais característicos do fim de século, que tanto despertaram interesse nos estudos urbano-regionais, não eram captados pelo “modelo”, não eram elucidados pela leitura que se fazia à época, sobretudo em função da importância que adquiriam. Sua análise necessária e complexa tem mais a ver com o processo concreto de produção e com as formas sociais globais dentro das quais se opera a acumulação e a reprodução do modo capitalista de produção que, na opinião de Pereira (2011b, p. 9 e 10), atualmente já confirmam uma “[...] nova fase na construção social das cidades e da necessidade de uma nova maneira de pensar sobre a história urbana a nível mundial”, e especificamente latino-americana, que, com nitidez, distingue-se da realidade urbana e arquitetônica que predominou no século XX.

As significativas transformações socioespaciais pelas quais têm passado as cidades latino-americanas, afirma Pereira (2008, p. 57), tornam irrelevante qualquer método ou proposta de repertório homogêneo para a produção, para a arquitetura e para a compreensão da cidade, inclusive porque a reestruturação produtiva não ocorreu de uma forma igual, embora imprima certa aparência estandardizada a determinadas partes de várias cidades, submetidas a tais processos. As mudanças que acometeram a indústria da construção, associadas à propriedade imobiliária, não dizem respeito somente às mudanças introduzidas nas esferas da produção, mas às inovações nas concepções e também nas formas de apropriação e comercialização dos produtos imobiliários (PEREIRA, 2008, p. 58).

Em Mattos (2008), encontramos aspectos específicos que possibilitam identificar a importância da produção imobiliária nos processos de transformação urbana e que aparecem como causa principal da mercantilização do desenvolvimento urbano após a crise do fordismo:

- Financeirização da economia mundial aliada a políticas nacionais de desregulação, privatização e liberalização, que se articulam subordinadamente à liquidez internacional, apresentando condições favoráveis, como o baixo risco-país, estabilidade das instituições

financeiras, criação de outras novas específicas aos negócios imobiliários, competitividade internacional etc.;

- A imposição de um enfoque na gestão pública sustentado por critérios de neutralidade e subsidiários, outorgando assim autonomia, liberdade e protagonismo aos grandes agentes privados do setor imobiliário nos processos de transformação urbana;
- A celebração da gestão urbana, segundo estratégias de competitividade urbana e de mercantilização da cidade, pautadas pelo planejamento estratégico, pela flexibilidade urbanística, pela descentralização político-administrativa, pela atratividade de capitais investidores à custa de vultosos e amplos programas e projetos de requalificação urbana, muitas vezes financiados, direta ou indiretamente, com recursos públicos.

A ideia de “reestruturação imobiliária”, apresentada em Pereira (2004), dentre outros trabalhos do autor (PEREIRA, 2005, 2008, 2001a, 2011b, 2011c, 2014), precisa a denominação de uma noção abrangente e articulado do social e do espacial, especificando diferentes processos de reestruturação: produtiva, industrial, urbana etc., cuja dimensão local contemporânea medeia o global e o local como processo socioespacial do momento atual. Está presente na redefinição da reprodução e do consumo da cidade em ritmos, dimensões e intensidades diferenciados, em que emergem novas formas de produção e incorporação na construção imobiliária por novos artefatos urbanos.

A ideia, ainda que desenvolvida a partir das transformações ocorridas na metrópole global, diz respeito às mudanças na produção imobiliária, na construção civil, na arquitetura, nos novos artefatos imobiliários e na habitação, cada vez mais pautados por uma polarização social, que por sua vez, também indica a reestruturação do processo de produção da cidade em todos os níveis e em toda sua estrutura, reconhecendo que se constitui uma nova fase na construção das cidades. Pelos exemplos analisados nesse capítulo, tomamos de empréstimo a ideia, resguardando os devidos contextos e escalas, e, tal como no capítulo seguinte, faremos uso das suas contribuições, ainda que se limitem a determinados aspectos das mudanças que temos observado em nossas cidades de estudo.

A noção de “reestruturação imobiliária” marca um novo momento da produção do *habitat*, não apenas nas cidades brasileiras, mas em muitas outras, especialmente naquelas localizadas em economias emergentes da América Latina, visto que as determinações econômicas e o próprio modelo de acumulação urbano-industrial renunciaram – em muitos casos não chegaram a tal – à produção fordista da habitação e dos equipamentos coletivos e meios de consumo como condições gerais à reprodução do capital, e o fizeram em favor da privatização

dos serviços públicos e da provisão dos meios de reprodução social da força de trabalho, cujos interesses estão cada vez mais atrelados aos da valorização financeira e imobiliária, e por eles são comandados (PEREIRA, 2011a, p. 24 e 25). Essencialmente, nessa passagem reside o cerne das mudanças que provocaram a reestruturação imobiliária, no âmbito da qual também emerge um novo e/ou renovado quadro de alianças em que as estratégias de expansão da cidade passam a depender do setor financeiro e do imobiliário, inovando os laços entre a valorização e a propriedade da terra (PEREIRA, 2004). Agora, de acordo com Pereira (2011a, p. 25), o imobiliário mercantil, cada vez mais financeirizado, assume a hegemonia da forma de produção da cidade para o mercado.

Na análise que faz Pereira (2011a, p. 29) sobre as novas articulações entre o financeiro e o imobiliário, este comparece cada vez mais como potencialidade rentista de captação e realização do valor, e menos como função de refúgio às crises do capital. E essa mudança, ao mesmo tempo em que é condição das novas formas de produção do espaço urbano, cuja lógica, ao se tornar cada vez mais mundializada, submete diferentes contextos urbanos às estratégias imobiliárias valorativas do capital, gera produtos e estruturas urbanas distintas, resultando nas diferentes dinâmicas existentes em cidades médias e espaços metropolitanos (SPOSITO, 2004a, p. 323).

Para Sposito (2004a, p. 371 e 372), a análise da estruturação e da reestruturação das cidades demonstra que não há diferenças significativas nas formas e estratégias de produção do espaço nas metrópoles ou nas cidades médias, sendo, antes, estas características essencialmente oriundas da formação socioespacial. Entretanto, as formas como estão disponíveis e são apropriados e consumidos a terra urbana e os produtos imobiliários – o espaço urbano em geral pela sociedade local –, e capturada a valorização fundiária pelos agentes desse mercado, importam à verificação e elucidação das diferenças entre estes contextos (SPOSITO, 2004a, p. 373).

Com relação à natureza e origem dos agentes da produção imobiliária, Sposito (2004a, p. 377) afirma, para o conjunto das cidades médias paulistas³², que se deve considerar o peso das determinações internas e das ordens próximas, enquanto nas metrópoles possui relevo o das determinações externas e das ordens distantes, quando comparadas àquelas. Embora, o próprio caráter processual e contínuo destas lógicas, e desses “espaços em transição”, para o caso das cidades médias, tende à consideração cada vez maior do peso das ordens distantes para ambas.

³² Embora nosso objeto de estudo sejam duas cidades paranaenses, podemos considera-las no âmbito da mesma formação socioespacial engendrada pelo complexo cafeeiro e, portanto, parte da mesma lógica de urbanização que gerou a maior parte das cidades paulistas (SPOSITO, 2004a).

Quando consideramos a dinâmica do mercado imobiliário em cidades médias, e/ou de porte médio, há níveis específicos de determinações e inquietações a serem perseguidos, segundo Melazzo (2010), e um deles:

[...] refere-se à compreensão dos negócios imobiliários como ramo específico da atividade econômica que atrai e imobiliza capitais. A produção e o consumo da cidade configuram-se, assim, como atividades relevantes no próprio processo de geração e apropriação da riqueza social. Busca-se, portanto, os vínculos entre a acumulação urbana e os mercados fundiários/imobiliários. É possível aventar, inclusive, a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades de porte médio), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado (MELAZZO, 2010, p. 3).

A especificidade destes níveis de condicionantes e expressões escalares reside nas formas e meios de realização do valor, uma vez que há diferenças quantitativas nas possibilidades de apropriação da terra e da renda fundiária resultante, e diferenças qualitativas residuais nas práticas dos agentes deste mercado, que são tão importantes como as quantitativas, exprimindo formas de relações que a proximidade, inclusive física, propicia entre agentes do mercado imobiliário.

A ideia de que estão em curso reestruturações no setor imobiliário que se fazem presentes nas cidades, pressupõem mudanças profundas também em outros níveis de análise, que é aquele da passagem do velho ‘padrão’ de valorização/produção imobiliária rentista para um novo ‘padrão’ financeiro imobiliário, em que formas mais financeirizadas, chamemos assim, articulam-se às formas mais mercantis. Isso se dá em função do peso das heranças locais e das desigualdades materializadas na paisagem das cidades (MELAZZO, 2012a), que, além de tudo, são reproduzidas e reforçadas, rearranjando o próprio capital local e regional.

Estas transformações recentes ocorridas no circuito imobiliário brasileiro foram objeto de investigação de Fix (2011), cuja tese constatou que o conjunto das mudanças institucionais e o aumento correspondente do fluxo de recursos financeiros repercutiram sobre as estratégias das empresas, sendo uma delas a expansão e diversificação de seu alcance geográfico na direção das cidades médias e de outros estados da federação, antes marginalizados em relação ao circuito imobiliário (FIX, 2011, p. 135). Segundo a autora, o *status* da terra urbana enquanto mercadoria e ativo financeiro teve papel crucial, principalmente nestes novos espaços capturados pelas grandes empresas do setor:

As empresas que pretendiam abrir capital e aquelas já listadas na Bolsa passaram a aumentar significativamente o estoque de terras, em parte como modo de convencer os investidores de que seria possível conseguir o Valor

Geral de Vendas (VGV) prometido nas ofertas de ações. Em consequência, a competição entre as empresas gerou o aumento do preço da terra, motivando a busca por terrenos mais distantes dos principais centros urbanos ou em outros municípios e estados. A expansão em direção às periferias (ou, inclusive, áreas rurais), às cidades médias, de porte médio e às regiões de fronteiras agrícolas parece estar promovendo mudanças importantes na rede de cidades brasileiras (FIX, 2011, p. 138).

Ocorre que uma valorização fictícia destas ações encontra respaldo na valorização patrimonial dos próprios bancos de terras, cuja especulação retroalimenta aquela outra, e insere o Brasil, de acordo com Paiva e Quinto Jr (2007, p. 2), no circuito mundial de valorização patrimonial, resultando em transformações territoriais expressivas, porém graduais no *modus operandi* dos agentes que participam do setor imobiliário, em função da proporção do crédito habitacional e da reduzida profundidade dos mecanismos financeiros, tais como securitização, mercado secundário etc. Estas transformações reforçam, afirma Brandão (2010, p. 253), a inserção do Brasil no seio das disputas hegemônicas interestatais e interterritoriais, onde interesses empresariais e financeiros articulados à propriedade da terra e imobiliária seguem desempenhando um papel central no funcionamento do sistema capitalista.

Este mesmo autor é quem afirma que a investigação crítica deve inquirir sobre as “determinantes” da expansão urbana, bem como a respeito das coalizões arranjadas no espaço das cidades e na sua projeção à rede urbana e ao sistema de cidades – o que ele chama de *interurbanidad* –, em suas múltiplas frações de capitais: comercial, agrário, industrial e bancário (BRANDÃO, 2010, p. 262). E nessa problematização das estruturas e agentes produtores do espaço urbano, a pesquisa deve analisar a trama dos sujeitos e frações de capitais envolvidos – imobiliário, comercial, transporte e outros serviços –, que articulam os interesses comerciais mais arcaicos do capital mercantil – patrimoniais, especulativos – aos interesses financeiro-rentistas do circuito imobiliário, dos proprietários de terras e ao poder público local também interessado na expansão urbana como um negócio (BRANDÃO, 2002; BRANDÃO, 2010, p. 262 e 263).

Estamos de acordo com Brandão (2007, p. 53), quando afirma que o movimento da acumulação do capital, sobretudo em sua face homogeneizadora de relações, procura suplantar a durabilidade das formas, das estruturas, das relações e dos processos preexistentes erigidos como barreiras às transformações em curso. Entretanto, sem nunca completar-se plenamente, esse movimento é contínuo, está sempre em realização, em reestruturação, cujo acontecer não solapa completamente as estruturas e as relações com que se depara no território. Por isso, o exame e a investigação a partir das reestruturações, cujo escrutínio adquire importância, urgência e atualidade para pensarmos a produção do espaço e a urbanização brasileira em tempos e em termos atuais e diversos.

O debate ainda recente sobre a “reestruturação imobiliária” sinaliza que há um interesse na compreensão de uma mediação de processos, dimensões e níveis de análises, segundo Pereira (2008, p. 60 e 62), indevidamente separados pela tradição das análises urbanas, em busca de uma possível resposta à necessidade de superação do modelo centro-periferia para o estudo das transformações recentes da cidade segmentada, em suas múltiplas e móveis escalas e articulações, contribuindo ao entendimento do papel da expansão-construção da cidade em si mesma, e considerando o próprio desenvolvimento e reprodução capitalista no setor imobiliário.

O contexto da reestruturação imobiliária em suas múltiplas escalas espaciais e, portanto de realização da política, perpassa a discussão do atual momento de expansão do setor imobiliário pelo território. De acordo com Brandão (2007) e Fix (2011), essa reflexão recai na compreensão da homogeneização produtiva e espacial, da polarização financeira, da integração dos mercados no contexto das heterogeneidades estruturais, bem como das estratégias espaciais engendradas pelos agentes privados da produção imobiliária local. Desse modo, um panorama atual deste cenário macroeconômico, coloca em evidência a guinada dos agentes privados em suas múltiplas instâncias e das políticas habitacionais, urbanas e daquelas especificamente voltadas ao setor imobiliário, sobretudo na segunda metade da década de 2000.

A compreensão da recente organização do setor imobiliário no Brasil, identificando seu lugar no processo de reestruturação econômica, significa entender suas continuidades, de um lado, e suas rupturas, de outro, sabendo-se fazerem, ambas, parte de um processo correlato à produção do ambiente construído e à ação do Estado no âmago de diferenciadas órbitas capitalistas que ensejaram desenvolvimento econômico no país há pouco mais de meio século. A contribuição de Melo (1990), atinente ao período 1940/1988, no qual articulações de interesses se consubstanciaram, a seu ver, num dado regime de acumulação, é demonstrativa de como alianças e clivagens entre vários interesses envolvidos e entre esses e as políticas públicas substantivaram a acumulação capitalista e o *modus operandi* de boa parte das transformações sociais, políticas e produtivas. Nas palavras do próprio autor:

[...] o circuito imobiliário, juntamente com outras esferas não-industriais, é um dos *loci* privilegiado de atuação do capital nacional. No curso do desenvolvimento capitalista tardio e subordinado se constituiria uma diferenciação de “órbitas” de atuação entre o capital local, o Estado, e o capital multinacional configurando aquilo que se convencionou denominar de a “sagrada aliança” ou o “tripé”. Neste movimento o capital local se especializaria em órbitas não-industriais: promoção imobiliária, construção civil, e atividades comerciais e de intermediação financeira [...]. (MELO, 1990, p. 169)

No contexto das cidades estudadas em nossa pesquisa, há exatamente um capital local imiscuído em órbitas não-industriais e, no caso específico daqueles voltados à produção

imobiliária, sua inserção neste e em outros espaços correspondem a este raciocínio e às suas próprias formas de reprodução, destacadas as alianças e as articulações de interesses comuns entre os agentes. Para Melo (1990, p. 169):

A questão da produção do espaço construído no Brasil, nesse sentido, pode ser explorada a partir de dois eixos analíticos. De uma parte, as alianças e clivagens entre os vários interesses envolvidos; de outra, as transformações nos padrões de constituição dessas alianças em sua articulação com as políticas públicas e estratégias de acumulação. (MELO, 1990, p. 169)

A nosso ver, resguardados os devidos contextos, o sentido atual da política habitacional e das alianças estendidas ao setor imobiliário, na última década, possui muita semelhança com o período descrito por Melo (1990, p. 169 e 170), em que coalizões setoriais, nacionais e locais, assumiram formas concretas e hegemônicas, representadas e fortalecidas por meio do poder de Estado, aglutinadas em torno às estratégias de acumulação e reprodução específicas e comuns sob um mesmo projeto, no caso nacional atual o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), embora não se restrinja a ele, seja porque se trate de um ‘capital disperso’, em estruturação do ponto de vista propriamente capitalista e segmentado, não operando somente nos marcos do PMCMV. Precisamente, estes capitais assim identificados nas cidades estudadas são, majoritariamente, de origem local, de um capital mercantil, cuja escala de operação se expande sob condicionamentos econômicos multiescalares e de primazia política.

A respeito do quadro brasileiro recente, Fix (2011, p. 122) argumenta que o setor imobiliário demandou, num primeiro momento, a articulação entre promotores imobiliários locais e investidores nacionais, ensejando a mobilidade de uma fração de capital necessária à liquidez dos fundos disponíveis e ao financiamento da produção localizada, deprimida pela baixa liquidez característica dos anos 1990. Num segundo momento, aponta-se a reestruturação do setor no teor da atual política habitacional, cenário no qual os financiamentos ‘por dentro’ e ‘por fora’ do PMCMV são fortalecidos. Neste cenário, as grandes empresas, ao se expandirem territorialmente, entram em relativo e tênue conflito com as empresas construtoras e incorporadoras locais, que se mantêm graças aos seus fortes vínculos patrimonialistas, conhecimento do mercado e boas relações políticas locais.

Todavia, esses conflitos não constituem uma regra geral, são, antes de qualquer coisa, relativos ou até ausentes, havendo coalizões de interesses que se estabelecem concretamente em arranjos temporários ou em articulações mais duradouras, refletindo tanto as clivagens como as acomodações e reatualizações da produção imobiliária. Isso porque há uma segmentação entre as empresas, seus produtos, suas áreas de atividade na cidade, e assim, baixa concorrência. Segundo afirma Fix (2011, p. 198), tomando de empréstimo ideias de Neil Smith (1984), essas frentes de

expansão representam um movimento de homogeneização ou de igualização que, simultaneamente, só se realiza por profunda diferenciação e sob contínua rediferenciação espacial, tanto entre as escalas como dentro delas.

O contexto atual, de acordo com Melazzo (2013), não só demonstra um “ponto de inflexão nas históricas trajetórias dos capitais imobiliários”, quando abriram seus capitais na BOVESPA entre 2006 e 2008, como também afirma um novo sentido estratégico da atuação dos agentes que passaram a comandar a produção das cidades no Brasil na década de 2000. Segundo Melazzo (2013, p. 1-3), são cada vez mais seletivos os “vetores de expansão territorial”, tal como as transformações escalares, territoriais, locacionais, residenciais e tipológicas que segmentam o mercado de terras e que reestruturam os capitais mercantis-rentistas em suas lógicas de acumulação local, agora progressivamente financeirizadas com o PMCMV e com a chegada das novas empresas imobiliárias, apontando novas formas não só de se produzir, mas também de apropriar e consumir cidades. Sobremodo, essa leitura do contexto atual aponta no sentido da reestruturação, já que sobreposições e articulações, mais que sucessão e eliminação, explicam o sentido desse movimento e, devem, assim, conduzir o pensamento e a investigação (MELAZZO, 2013, p. 3).

Melazzo (2013, p. 7-10) deslinda três planos que buscam, preliminarmente, explicitar a articulação entre as escalas geográficas, entre os agentes e as estruturas consideradas sob a perspectiva analítica das cidades médias, essenciais à nossa investigação:

1. Na escala intraurbana observa a herança das velhas desigualdades que se articulam às novas, produzidas e que produzem na escala local a estruturação de capitais concorrentes, fortemente imbricados ao planejamento e gestão urbanos. Destaca-se aí a figura do “incorporador imobiliário”, cuja ação diz respeito à transformação dos usos do solo urbano, às bases das rendas fundiárias, e à captação de lucros de incorporação, auferidos às transações imobiliárias e à própria terra urbana intensamente comercializada. Na longa duração, o conjunto dessas ações possibilita compreender as transformações operadas na cidade que, variavelmente, remetem à valorização/desvalorização das áreas pelos agentes privados;
2. Na escala das redes urbanas e na escala regional, as estratégias de atração de excedentes e de sua mobilização implicaram em novos patamares em que a produção do ambiente construído reafirmou-se como polarizador da riqueza e da articulação das elites locais de caráter rentista-patrimonialista, em que a centralidade exercida pelo ativo financeiro terra compõe peça chave neste novo contexto. Ao redor desta centralidade, estruturou-se e

reestrutura-se o mercado e seus agentes, em suas interações, articulações e estratégias, respondendo aos interesses historicamente conferidos à terra, especialmente urbana, na formação econômica brasileira e em cada uma de suas formações socioespaciais;

3. Na escala nacional observa-se a formação de redes de negócios, investimentos, novos capitais, enfim, a estruturação de um mercado nacional, cujos agentes cada vez mais articulados à escala internacional, no contexto mundial da financeirização da riqueza fundiária/imobiliária, enredados no contexto da ampliação e extensão das relações financeiras e do crédito disponível à produção, ao financiamento e ao consumo que, gradativamente, incorporam um novo público consumidor, antes situado fora do mercado, denotando uma crescente articulação entre os circuitos de valorização financeira e imobiliária.

Sob a perspectiva da centralidade do ativo financeiro terra urbana no contexto geral da habitação econômica de mercado e das cidades médias, especificamente, conclui Melazzo (2013, p. 15) que:

A máquina imobiliária em ação captura os lugares a sua lógica, ou melhor, à lógica dos agentes hegemônicos que alcançaram um patamar de atuação agora na escala nacional. Os preços são formados a partir de expectativas, uma vez que os bens imóveis passam a ser cada vez mais vistos como ativos (sujeitos a ações especulativas), ficam patentes as assimetrias entre ofertantes locais e demandantes cada vez mais nacionalizados no caso da terra urbana e entre demandantes locais e ofertantes nacionalizados no caso da habitação e cada cidade e seletivamente, cada área preferencial em cada cidade, torna-se uma mercadoria que pode produzir riqueza e poder a seus proprietários.

As transformações estão ocorrendo em duas mãos, entre demandantes nacionais e ofertantes locais de terra e entre demandantes locais e ofertantes supralocais do produto imobiliário, provocando alterações profundas na produção e no consumo do espaço urbano, que também ocorrem nesse duplo e contínuo movimento, cujos efeitos ainda estão por serem apreendidos em nossas cidades, seja porque atuais, seja em função das escalas e da extensão em que operam atualmente, de modo complexo, num movimento de reestruturação, como temos afirmado até aqui. Esse duplo movimento ocupará a nossa reflexão a seguir.

1.4. Os tempos e os termos da produção e da valorização do espaço nas cidades médias: diacronias ou movimentos incompletos?

A compreensão da atual produção imobiliária a partir de exemplos empíricos em cidades médias ressaltam questões muito conhecidas como a da propriedade fundiária, a existência em grandes quantidades de lotes vazios e de vazios urbanos (NASCIMENTO, 2014), as formas

dispersas características da urbanização difusa (SPOSITO, 2009b) e a coexistência de agentes assimétricos com os mesmos objetivos, que é a captura de mais-valor e acumulação ilimitada nas órbitas do capital mercantil imobiliário. Uma leitura como esta contribui à compreensão da produção do espaço urbano em cidades médias, cujos processos espaciais verificados ultrapassam a unidade antes representada pela cidade, seja por meio das morfologias produzidas ou por conta das relações não hierárquicas engendradas, despontadas a partir da emergência de grandes empresas e/ou grupos de origem local que estruturam e reestruturam áreas inteiras de cidades e de contextos urbanos em transitoriedade (SPOSITO, 2010b, p. 132).

As informações colhidas em campo durante a realização das entrevistas, sobretudo na cidade de Londrina, apontam no sentido de que as formas da urbanização são mais que formas materiais produzidas no espaço das cidades (SPOSITO, 2007a, p. 248), indicando aspectos qualitativos que são pertinentes à atuação das construtoras, loteadoras e incorporadoras. Indica também a importância que a terra ‘joga’ neste movimento, adquirindo, em nossa leitura, protagonismo nos negócios imobiliários, seja porque os movimentos locais do preço da terra são condicionantes da mobilidade regional destas empresas, seja porque sua disponibilidade define grande parte das estratégias territoriais operadas em diferentes escalas.

A existência de grandes estoques fundiários em espaços não metropolitanos tem sido uma das condições e, portanto, caminho explicativo da expansão do setor imobiliário no país, o que, atrelado a uma demanda não atendida, crédito contido e uma produção reprimida ao longo de mais de duas décadas, reinsere estas novas arenas de produção imobiliária no caminho do capital circulante. Mas, conforme comentamos, trata-se, segundo Smith (1984), de um movimento de homogeneização que só se realiza sob contínua rediferenciação espacial, tanto entre as escalas como dentro delas, cujas especificidades intrínsecas a estes espaços resignificam as ações e estratégias engendradas.

As estratégias geográficas cumprem papel central e decisivo na diversificação e na expansão dos negócios imobiliários, especialmente no segmento residencial, em que o acesso ao crédito e a aquisição de bancos de terras, mais que diversificação de segmentos, adquiriram importância crucial ao "bom negócio", tendo em vista a dimensão histórica da propriedade privada da terra na sociedade brasileira e seu caráter estratégico, resultando nas conhecidas “parcerias” entre o construtor/incorporador demandante de terra e o proprietário fundiário ofertante.

As distinções históricas entre as cidades estudadas, derivadas das políticas urbanas e ações locais em geral, com imperativos de ordem qualitativa, apontam no sentido de diferentes lógicas

espaciais, decorrentes da atuação histórica dos agentes, no processo de constituição e reconstrução da morfologia urbana. Assim pensadas, as cidades de Londrina e Maringá apresentam não somente desigualdades, mas diferenças históricas, ainda que num curto lapso de tempo e, ampliando o escopo deste raciocínio para outros espaços, podemos compreender como estes diferentes movimentos espaço-temporais locais ensejaram, num conjunto de cidades, particularidades que limitam o sentido das leituras homogeneizadoras. Esta evidência parte não só de uma escolha teórica e conceitual construída empiricamente, mas também da constatação desses termos e destas especificidades nas constantes falas dos agentes da produção imobiliária.

Os tempos e os termos da produção e da valorização do espaço nas cidades médias apontam movimentos complexos que articulam distintos ritmos, em que, se, por um lado, subsistem estratégias arcaicas, por outro, a criação de novas linhas de produtos imobiliários em espaços igualmente segmentados, não nos possibilitam falar em movimentos incompletos, pois, eles são justamente ‘combinados’ e coexistentes. Ademais, o modo de reprodução das empresas por nós estudadas confirma particularidades que coexistem no movimento geral de valorização do capital no setor, ao ponto de se destacarem nacionalmente nos rankings da construção, seja preservando suas particularidades ou alternando rotinas empresariais com grandes imobiliárias da cidade de São Paulo, por exemplo.

As bruscas transformações espaciais que tais empresas promovem nas cidades são veementemente catalisadoras de novas formas de apropriação do espaço, induzindo tendências que intensificam a segmentação residencial a patamares nunca antes experimentados e, num primeiro momento, supúnhamos, descolados da demanda realmente existente, mesmo entre as elites locais. Estas transformações são amplas e se dão num contexto de permanente transição, acelerando o processo de produção e consumo da cidade, cuja oferta e demanda qualificam relações em novos patamares, em que o espaço, se “nova raridade” na metrópole, na cidade média somente seus novos atributos lhe podem conferir essa qualidade.

Sposito (2010b, p. 132 e 133) deslinda o contexto dessas mudanças afirmando se tratar não apenas de transições, mas de uma situação de transitoriedade, porque o ritmo da imposição de novas formas de parcelamento do solo pelos incorporadores não só intensifica como também antecipa e projeta novas formas de uso e ocupação que se desenvolverão, adiantando-se às efetivas demandas solváveis presentes no mercado, apresentando uma tendência em que, por exemplo, a oferta de novos produtos imobiliários se dá em ritmos mais acentuados do que os observados na evolução demográfica ou da demanda. Produzem-se, assim, segundo a autora (SPOSITO, 2010b, p. 133), quatro movimentos, não só relacionados com os interesses fundiários

e imobiliários, mas também com as mudanças espaciais demográficas e na composição do consumo da sociedade inteira:

1. expansão do estoque de terras loteadas, mas não ocupadas;
2. aumento dos preços dos imóveis, tanto porque a expansão horizontal valoriza os imóveis melhores situados, como pelo fato de que os imóveis recentes adquirem um *status* de novos e diferenciados produtos imobiliários, incorporando aspectos exclusivos na ótica do mercado;
3. aquisição de imóveis de médio e alto padrão por pessoas que já são proprietárias, motivadas por essa ‘nova exclusividade’ oferecida, e não mais pela necessidade de possuir um imóvel;
4. “ampliação do contingente de pessoas que estão fora das possibilidades de solucionar o problema habitacional no âmbito do mercado”.

Estes quatro movimentos apontados por Sposito (2010b) são emblemáticos da dinâmica atual constatada nas cidades estudadas em nossa pesquisa, em que observamos um alinhamento político dos promotores imobiliários em defesa da expansão desmesurada do perímetro urbano, principalmente nas áreas de assumido interesse especulativo e imobiliário; o qual também reforça a exclusividade e a seletividade de determinadas áreas em detrimento de outras, envidando esforços que garantem investimentos públicos e concentração de investimentos privados. Reforçam-se a exclusividade e o *status* residencial, em Londrina, em toda a Gleba Palhano e, em Maringá, no Novo Centro, nas zonas residenciais ao sul da cidade onde se localizam “espaços residenciais fechados” e, potencialmente, na área do futuro Novo Centro Cívico Eurogarden, retroalimentando o consumo do bem imóvel, não apenas pela necessidade eminente de um valor de uso, ou somente para a finalidade de “investimento”³³, mas também pelo seu fetiche intrínseco. Esta dinâmica culmina numa alta exacerbada do preço da terra urbana, que, inclusive, chega a desacelerar até mesmo a atuação de muitas empresas médias e pequenas, não dispostas a arcar com custos operacionalmente desvantajosos. A segmentação, assim exercida pelo mercado na cidade, amplia o contingente de pessoas não capacitadas à aquisição de um imóvel unicamente pelas vias do mercado, demandando o crédito habitacional, cuja participação do Estado retroalimenta esta mesma dinâmica de valorização ou, como é o caso maringaense, onde vigem

³³ Diz-se daqueles imóveis que são adquiridos para investir, isto é, vender ou alugar. No caso dos imóveis de alto padrão ficou evidente durante a realização das nossas entrevistas que não são adquiridos para esta finalidade, em função do alto investimento face às possibilidades efetivas de retorno e exclusividade, o que inviabiliza sua locação ou mesmo sua circulação constante no mercado imobiliário, permanecendo em propriedade da família no caso da aquisição de outro imóvel.

preços historicamente altos, essa participação se vê limitada e deslocada para as cidades vizinhas, no aglomerado urbano.

Da emergência de novos produtos, lógicas, práticas e mesmo capitais no setor imobiliário destacam-se novas e diversas articulações entre a valorização do espaço urbano e a valorização do capital, cujo processo rearranja a distribuição da riqueza material no território. Associam diferentes frações de capitais – locais, mercantis, forâneos, financeirizados etc. – em torno dos interesses relativos à propriedade da terra e à velocidade da valorização do capital na esfera financeira. Atribui-se lógicas comuns à produção imobiliária nos mais diversos e particulares contextos urbanos, evocando para tal uma complexa articulação multiescalar, em que diferenças, desigualdades, intensidades e assimetrias econômicas e políticas variadas evidenciam a pertinência das reflexões aqui propostas.

Capítulo II

**Escalas e agentes da reestruturação: grandes
negócios imobiliários, poder público local e
planejamento urbano**

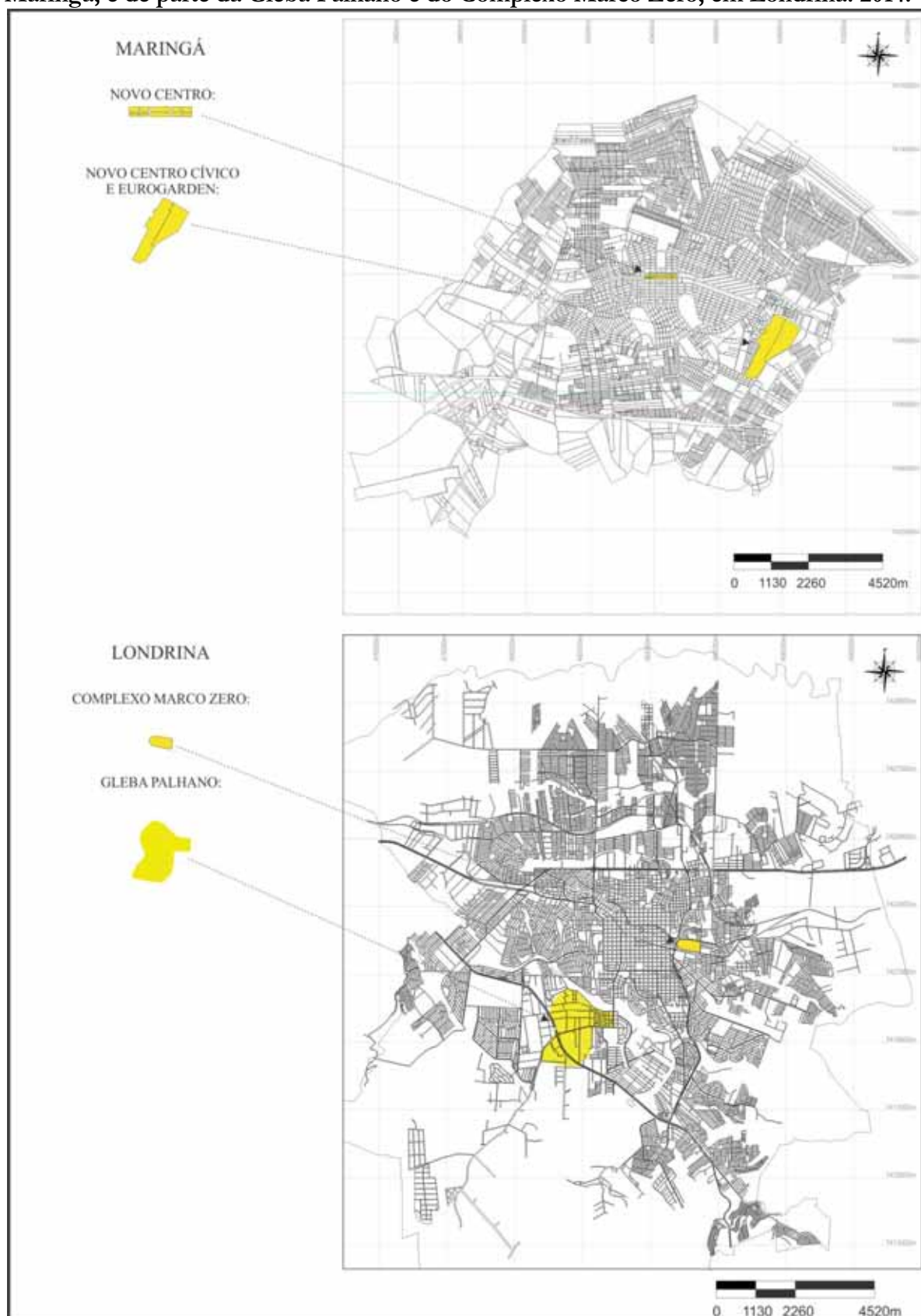
ESCALAS E AGENTES DA REESTRUTURAÇÃO: GRANDES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, PODER PÚBLICO LOCAL E PLANEJAMENTO URBANO

A discussão encaminhada nesse capítulo recai no debate das escalas das estratégias políticas da reestruturação, evocando o papel dos agentes públicos e privados correlatos ao planejamento urbano e às estratégias imobiliárias de grande escopo. Partiremos de uma leitura da atual política urbana no bojo das ações do mercado imobiliário e do processo do planejamento urbano. Posteriormente, encaminharemos nossa reflexão em direção à análise das estratégias pactuadas e constantemente reafirmadas nas duas cidades, por meio de quatro exemplos (Mapa 11): Gleba Palhano e Complexo Marco Zero, em Londrina, e Novo Centro e Novo Centro Cívico Eurogarden, em Maringá, compreendidos como fronteiras internas de valorização imobiliária (SMITH, 2007), expressivos da coalizão e sinergia de interesses comuns entre os agentes participantes e/ou apenas beneficiados pelas dinâmicas do mercado.

A opção por desenvolver a discussão a partir do contexto atual, das experiências das audiências públicas, dos conselhos e das conferências municipais, colocando no papel central o plano diretor e as leis complementares etc., visa organizar uma argumentação que situe o ‘consenso pactuado’ entre segmentos do mercado imobiliário, do poder público local e da sociedade civil organizada³⁴ na definição das estratégias, interesses comuns e áreas e temas de maior ‘prestígio social’ e imobiliário nas duas cidades. Isso porque, segundo a perspectiva de Compans (2005), no rol dessas experiências e/ou práticas, o comportamento do poder público local surge como o de dirigente e promotor do desenvolvimento econômico engendrado pelo investimento de recursos econômicos públicos na modernização da infraestrutura urbana, na maior privatização dos serviços e equipamentos públicos e pela supressão de constrangimentos de natureza legal ou normativa à valorização dos capitais privados em estratégias imobiliárias, bem como pela instauração de um consenso social em torno das prioridades econômicas e da adoção da racionalidade empresarial na gestão da cidade.

³⁴ Aqui a utilização da noção de sociedade civil organizada, embora dotada de carga conceitual, teórica, política e histórica, incorre numa generalização no caso tratado, pois engloba diferentes agentes, situados assimetricamente e até mesmo conflituosamente nas disputas em torno aos projetos sociais e de políticas públicas em geral. Por isso, a ressalva, pois o emprego desta expressão não pretende denotar coesão e/ou referendar a participação cidadã, mas antes se refere a grupos de interesses historicamente construídos, e não necessariamente compostos pelos sujeitos a quem as políticas urbanas efetivamente deveriam se destinar. É necessário destacar, ainda, que o protagonismo de determinados segmentos socioeconômicos no enredo das políticas urbanas reflete, além das condicionantes histórico-político-econômicas, a própria dominação “paternalista” exercida pelas elites patrimonialistas-rentistas, enraizadas e influentes na política local, e que, *mutatis mutandis*, ressoa entre as estratégias, ‘pactos’ e ações sociais praticadas por muitas dessas entidades de classes e/ou grupos locais.

Mapa 11 - Localização do Novo Centro e do Novo Centro Cívico-Eurogarden, em Maringá, e de parte da Gleba Palhano e do Complexo Marco Zero, em Londrina. 2014.



Fonte: Fonte da base cartográfica: PMM (2000); IBGE (2006) e TÖWS (2010). Organizado pelo autor com base em GRZEGORCZYK (2000), AMORIM (2011a) e trabalhos de campo.

Compreender a incorporação dessas áreas específica e detidamente não é nosso objetivo. Porém, pretendemos entender em que medida esses projetos consubstanciaram estratégias que construíram e consolidaram, nas cidades, áreas específicas aos negócios imobiliários, significativas do ponto de vista da reestruturação das cidades e centrais na coalizão de interesses comuns, pertinentes aos agentes mais influentes da produção imobiliária local, conformados por grupos que a bibliografia adotada denomina de “coalizões” e “redes pró-crescimento” (GOTTDIENER, 1997), articulados em torno da “máquina de crescimento urbano” (LOGAN, MOLOTCH, 1987).

2.1. Coalizões, redes de crescimento e máquina de crescimento urbano

A escolha desses exemplos e a opção analítica realizada inspiram-se na leitura de Gottdiener (1997), a partir do que ele chama de “redes de crescimento”, que dizem respeito precisamente à manipulação do espaço por interesses articulados, responsáveis pelos arranjos particulares no ambiente construído (GOTTDIENER, 1997, p. 221). Estes interesses são, na perspectiva do autor, como coalizões público-privadas, que aglutinam demandas de instituições patronais altamente organizadas e influentes, mediante intervenção direta do Estado, cuja justificativa política ressignifica em bases mercadológicas as reivindicações legítimas de determinados grupos sociais, distorcendo-as e amalgamando-as aos interesses imobiliários, fazendo-os parecer como se fossem de interesse da coletividade (GOTTDIENER, 1997, p. 221).

Para Gottdiener (1997, p. 221-223), estas “redes de crescimento” consistem em coalizões público-privadas combinadas que abrangem elementos de um esforço direcionado e da mídia local, que se mantêm através de governos locais profundamente dependentes do crescimento econômico presente no ambiente do “bom negócio”, dependentes do apoio manipulado de amplos segmentos da sociedade civil organizada. Embora sensíveis às reivindicações locais, são dotadas de dimensões ideológicas, políticas, econômicas e culturais que respondem a seus próprios e particulares interesses.

Tanto em Londrina como em Maringá, percebemos estes falsos encontros de interesses na incorporação das áreas de maior valorização imobiliária na agenda central da gestão e do planejamento urbano, dos investimentos públicos e privados e, ainda, na condução dos espaços de participação política, em que as demandas da sociedade civil organizada e representada se coadunam forçosamente à lógica dos interesses empresariais. Estes se organizam em torno da valorização imobiliária e da apropriação dos benefícios trazidos pelos investimentos públicos e privados.

Também empregamos a contribuição de Logan e Molotch (1987), obra na qual os autores trataram do mercado imobiliário local a partir de uma “economia política do lugar” – apesar de pensarmos tratar-se apropriadamente não desse último substantivo “lugar”, mas “cidade” ou, no então, “local”. De acordo com Logan e Molotch (1987), não apenas o imperativo macroeconômico, mas o “empenho paroquial das elites locais” coopera para que a cidade gere mais dinheiro por meio do chamado “desenvolvimento urbano”³⁵, cujas elites fazem do “local” um recurso econômico, uma mercadoria. O atributo local e o contexto social, na acepção desses autores, são fundamentais de toda mercadoria, particularmente da terra e da edificação, sendo determinantes da sua capacidade de “fazer dinheiro” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 1). Logan e Molotch (1987, p. 3) oferecem-nos a hipótese de que “todos os lugares são capitalistas e que atuam com força para alterar a forma como os mercados funcionam, como os preços são fixados e como as vidas são alteradas”³⁶.

Segundo Logan e Molotch (1987, p. 7 e 8), a articulação entre “estruturas sociais urbanas” e estruturas da sociedade de classes em geral, e entre o processo de urbanização e o processo de acumulação de capital foi evitada pelos apologeticos do mercado, pelos ecologistas urbanos em geral. Estes procuraram manter uma visão do local como espaço ordenado pelo e para o mercado, para o qual a atividade humana responde, cujos produtores apenas competem uns com os outros para proporcionar produtos, numa relação final em que o preço é determinado pelos compradores que, dispondo de informações perfeitas, buscam maximizar suas próprias eficiências individuais no falso reino da “soberania da demanda”.

Para Logan e Molotch (1987, p. 9):

A falha real de tais escolas [ecologistas] é que elas ignoram que os próprios mercados são o resultado de culturas; mercados estão vinculados com os interesses humanos em riqueza, poder e afeto. Os mercados *funcionam através* de tais interesses e das instituições que são derivadas e sustentam-nos. Estas forças humanas *organizam* como os mercados funcionarão, com serão os preços, como será a resposta comportamental aos preços.

As pessoas se utilizam de seus recursos emocionais e sociais para construir vidas e desenvolver esquemas empresariais em torno das oportunidades disponíveis para eles em um lugar particular. Em resumo, *preço é sociológico* e sociologia é necessária para analisar a sua determinação como bem, como consequência. Ao mostrar, na prática, como os fatores sociais moldam os preços de lugares e como seres humanos respondem a esses preços, nós

³⁵ Aqui fazemos uso da ideia de “desenvolvimento urbano” na sua acepção mais mercadológica, no sentido de *developments*, ou como crescimento econômico, via produção imobiliária, construção sobre um solo, qual acepção presente na bibliografia estadunidense está embebida da “ideologia capitalista modernizante”, segundo Souza (2011, p. 73).

³⁶ “[...] we offer the basic hypothesis that all capitalist places are the creations of activists who push hard to alter how markets function, how prices are set, and how lives are affected”. (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 3).

podemos compreender a forma física e social das cidades. (LOGAN, MOLOCH, 1987, p. 9, destaques no original).³⁷

A hipótese de Logan e Molotch (1987, p. 9) é de que as pessoas tendem, em seu comportamento no mercado, em direção à coalizão e a organização de interesses. Todavia, para os dois autores, a ideia de eficiência de resultados é vaga e problemática. Ademais, enxergam os mercados como uma unidade e não como bens dissociados expostos em uma prateleira, como enxergam as teorias por eles criticadas.

Estes interesses, quase oligopolistas, podem, segundo Gottdiener (1997), dentro das “redes de crescimento”, manipular o “desenvolvimento urbano” ao seu favor, por exemplo, na canalização do fluxo de investimento social para áreas e empreendimentos específicos, fazendo com que a forma da expansão da cidade reflita questões contestáveis, afetando até mesmo a capacidade mútua de crescer, como é o caso da superprodução de empreendimentos imobiliários de grande porte, que, variavelmente prejudica o capitalista menor, além de pressionar a acelerada valorização imobiliária de teor especulativo a patamares pouco competitivos.

Invariavelmente, através de suas ações, a articulação entre o setor da propriedade e o Estado modifica para pior o padrão de crescimento, porque ele é impelido pelo esforço de crescimento e porque a atividade do circuito secundário não é coordenada. Portanto, as atividades das redes pró-crescimento constituem uma fonte adicional de padrões espaciais desordenados ao lado daquelas que derivam da lógica interna da acumulação de capital [...] ou daquelas desenvolvidas por conflito e negociação entre frações de classes separadas. Assim como acontece com outras ações do setor da propriedade, os resultados espaciais têm ganhadores e perdedores. Estes, em particular são os que devem suportar os custos externos do crescimento [...]. Consequentemente, o desenvolvimento é usualmente acompanhado de problemas contenciosos que podem gerar conflito político (GOTTDIENER, 1997, p. 225).

Este tipo de regulação política local e a coordenação privada característica das atividades do mercado imobiliário, historicamente, refletem e estendem os problemas estruturais das cidades e da urbanização, ampliando as questões contestáveis da política e do planejamento urbano, seja de curto ou de longo prazo. Influem na estruturação da cidade quando, em função de uma superprodução de empreendimentos imobiliários, sobrecarrega a capacidade física das infraestruturas urbanas, onerando proprietários e futuros investidores com a intensificação desmedida e não planejada da produção imobiliária que, por fim, reduz a própria capacidade

³⁷ “The real flaw of such schools is that they ignore that markets themselves are the result of cultures; markets are bound up with human interests in wealth, power, and affection. Markets *work through* such interests and the institutions that are derived from and sustain them. These human forces *organize* how markets will work, what prices will be, as well as the behavioral response to prices.

People draw upon their emotional and social resources to build lives and develop entrepreneurial schemes around the opportunities available to them in a particular place. In brief, *price is sociological* and sociology is needed to analyze its determination as well as its consequence. By showing, in effect, how social factors shape prices of places and humans' response to those prices, we can understand the physical and social shape of cities.” (LOGAN, MOLOCH, 1987, p. 9, destaques no original).

futura de auferir rendas fundiárias e lucros imobiliários junto a estas áreas ‘sobrecarregadas’. Aqui podemos exemplificar com o panorama atual da Gleba Palhano (Figura 4), em Londrina e do Novo Centro (Figura 5), em Maringá, onde a intensificação das atividades imobiliárias elevou o preço da terra a patamares desinteressantes a determinados segmentos do próprio mercado e onde a “sobrecarga urbanística” (ALOCHIO, 2010, p. 69-74), de acordo com a mídia local, começa a se refletir negativamente no *status* residencial superestimado nestas áreas (TÖWS, 2010; SILVA, 2014, p. 208).

Consideramos que o protagonismo de certos agentes e/ou grupos de agentes vem permitindo que alcancem posições privilegiadas na produção da cidade, o que inclui o poder exercido nos espaços de planejamento, bem como a capacidade de certos segmentos pressionarem o direcionamento das estratégias econômicas espaciais nas escalas local e regional, convergindo-as aos interesses imobiliários. Nesse sentido, Gottdiener (1997, p. 216) aponta que os interesses monopolistas e/ou oligopolistas operam com protagonismo por meio do denominado “setor da propriedade”, não sem a intervenção do Estado ao lado dos interesses pró-crescimento, em busca da produção do ambiente construído e da obtenção de lucros com a sua venda, ou simplesmente com a conversão jurídico formal da propriedade da terra, cuja antecipação lhes garante o retorno do investimento. Este processo só é ponderável em termos mercadológicos se as pré-condições forem estabelecidas e se a antecipação espacial for colocada em prática, garantindo, assim, vantagens comparativas do crescimento em termos de localização.

Para Gottdiener (1997, p. 216), no contexto local, a desigualdade de desenvolvimento espacial e suas contratendências acontecem devido à forma qualitativamente diferente pela qual as frações de capital desapropriam o espaço, criando conflitos entre, de um lado, interesses monopolistas externos e, de outro, interesses comerciais de base local e/ou regional, resultando, em suma, num caráter espacialmente “anárquico”, porém planejado pelos interesses da coalizão forjada. Chamamos atenção ao caráter espacialmente “anárquico” (GOTTDIENER, 1997), todavia ‘presumido’, ‘programado’, pelos interesses das “coalizões”, das “redes de crescimento”, das “convenções urbanas” (ABRAMO, 2007) ou simplesmente dos grupos locais ensejados na trama do “desenvolvimento urbano” e dos negócios imobiliários. O fato é que, sob essa perspectiva, a produção da cidade corresponde não apenas a uma arena local para acumulação de capital global, mas corresponde, de acordo com Brenner (2013, p. 206), à “[...] uma coordenada regulatória estratégica onde se está desenrolando, atualmente, uma reestruturação multiescalar [...]”, cujo nível local passa a ser “[...] não apenas um nível encaixado nas hierarquias político-econômicas supraurbanas, mas também é o produto de densas redes interescares vinculando lugares espalhados por todo o sistema global” (BRENNER, 2013, p. 206).

Figura 4 - Londrina. Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano. 2013.



Fonte: Wilson Vieira (fotógrafo). Disponível em: <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=631044620285814&set=a.631037130286563.1073741833.100001408440223&type=3&theater>. Acessado em 07 de jan. de 2015.

Figura 5 - Maringá. Av. Horácio Raccanello, Novo Centro. 2014.



Fonte: Arquivo pessoal. Wagner Vinicius Amorim (2014).

É, também, sob essa perspectiva que agentes relevantes na cidade vão buscar cooperação, integração, contratações, parcerias e desenvolvimento de projetos imobiliários com agentes externos, estrangeiros, com fontes de financiamento externas à cidade, em estratégias que reorganizam os arranjos escalares pretéritos que, por sua vez, frequentemente os condicionam. São estratégias que passam a ser contempladas localmente como um meio de “afastar ou resolver tendências de crise, para administrar problemas regulatórios, para recompor relações de poder, e/ou para estabelecer novas bases geográficas para o desenvolvimento capitalista e para a governança político-econômica” (BRENNER, 2013, p. 206).

Sob essas relações, as escalas pretéritas de um espaço igualmente pretérito vão sendo reconstituídas, relativizadas, atualizadas, rearranjadas em função de reconfigurações interescares novas, próprias de um reajustamento de hierarquias escalares pretéritas, próprias do papel das cidades no âmbito dos processos contemporâneos de reescalonamento frente ao atual “desenvolvimento urbano” (BRENNER, 2013, p. 207).

Gottdiener (1997, p. 219), fazendo uso das indicações de Mollenkopf e Pynoos (1972), afirma que há, na realidade urbana estadunidense, uma relação triangular entre políticos locais, capital bancário e empreendedores ou proprietários fundiários, ligados por uma “sólida coincidência de interesses” em promover o crescimento econômico. A classe política atrai poupadores, investidores e empreendedores, instaura políticas de atração de investimentos, assegurando que não serão adotadas políticas passíveis de prejudicar a valorização imobiliária. Em contrapartida, o banco significa uma fonte de negócios, uma forma de influenciar decisões e constituir planos e projetos em torno dos negócios imobiliários.

Este processo mescla muitos pequenos perdedores com alguns poucos grandes ganhadores, cenário no qual a figura dos especuladores constitui a vanguarda da expansão urbana “anárquica”, antecedendo numa determinada área do município a classe empreendedora. “Embora alguns deles possam originar-se da área local, muitos vêm de fora e podem mesmo ter ligações e financiamento internacionais.” (GOTTDIENER, 1997, p. 246). Os empreendedores locais, geralmente trabalham junto aos líderes políticos locais que, conjuntamente, controlam os conselhos municipais, influem decisivamente nas leis de zoneamento e desenvolvem suas atividades na esteira de empreendedores externos de grande impacto, favorecendo-se da chamada economia de escala criada por grandes projetos multiusos, que, por sua vez, ao encontrar uma sólida ideologia do crescimento, executam suas ações num clima favorável aos negócios (GOTTDIENER, 1997, p. 247).

Para o setor da propriedade, esse processo envolve uma busca implacável de investimento lucrativo através da transferência da terra. Em alguns casos, isso

se manifesta na forma de projetos maciços, como grandes empreendimentos residenciais ou torres de escritórios gigantescos, construídos por aqueles elementos do setor da propriedade que têm acesso a grandes somas dinheiro, especialmente elementos do capital financeiro [...]. Em outros casos, as atividades do setor da propriedade se revelam ao aumentarmos a intensidade com que as estruturas existentes são transformadas em novas fontes de valor de troca. Isso pode ocorrer, por exemplo, através da [...] demolição de edifícios com baixa densidade e da construção de edifícios mais lucrativos e da conversão do espaço em aglomerações comerciais, como salões de convenção, arenas de esporte, *shopping* e ruas de lojas. Em todos os casos, as atividades do setor da propriedade avançam com a ajuda do Estado. Mudanças de zoneamento, variâncias, construção de rodovias e outros melhoramentos de infraestrutura e subsídios públicos de todas as espécies são apenas alguns dos meios pelos quais se manifesta a articulação Estado-setor da propriedade. Embora nem todos esses investimentos sejam produtivos e, portanto, constituam uma fonte de mais-valia ao melhorar o design do espaço enquanto força de produção, o desenvolvimento ocorre sob o signo do crescimento. Por conseguinte, o investimento no setor da propriedade tem a *aparência* de produtividade e progresso. Dessa maneira, a atividade no circuito secundário continua insalubre para as atividades de outros circuitos de capital durante todas as flutuações no ciclo de crescimento, na medida em que a anarquia das transformações imobiliárias reestrutura implacavelmente o espaço. (GOTTDIENER, 1997, p. 260).

Por se tratar a localização de um produto social, sendo o uso da terra um “nexo” entre atividades, práticas, interesses, lógicas, estratégias, projetos, planos, programas etc., importa reconhecer o ponto focal desse “nexo”, que está no local, e que, de acordo com Logan e Molotch (1987), é o próprio local, o qual, ensejado sob a ideia do crescimento, faz de uma cidade – mas não dela toda – uma “máquina de crescimento urbano” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 13).

Um dos principais contributos de Logan e Molotch (1987), em *Urban Fortunes*, trata-se da discussão atinente às “máquinas de crescimento”, a partir da realidade das cidades norte-americanas do último quartel do século XX, cuja noção, *mutatis mutandis*, possibilita-nos melhor compreender os principais e mais definidores arranjos concertados no rol das ações dos grandes agentes do mercado imobiliário local, cujas ‘alianças’ criam condições que facilitam o uso do local, isto é, o planejamento sobre o uso e a ocupação da terra com finalidades pró-crescimento (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 32).

De acordo com a ideia de “*growth machines*”, a maioria dos empreendedores imobiliários, independentemente da posição econômica ou área e nicho de atuação na cidade, facilmente chega a acordos sobre a questão do crescimento, amparado sempre na doutrina do livre mercado em que o único e legítimo mecanismo de escolha do que e onde deve ser produzido é a “mão invisível”, nesse caso do mercado imobiliário local que, inclusive, fazendo-o confundir-se com os próprios anseios da população local, para quem lhes parece que o crescimento agregado sempre é retratado como bem público, benéfico a toda e qualquer atividade econômica, creditado para, por

fim, a ajudar toda a ‘comunidade’, porque traz empregos, gera renda, receitas fiscais, serviços etc. (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 32-33).

Estratégias desse tipo visam alçar o modelo imperativo da competição por capitais públicos e privados, e chegam até mesmo a incorporar uma suposta participação popular no processo de tomada de decisão governamental que, no entanto, não impede o desenvolvimento das estratégias econômicas empresariais, as quais se sobrepõem inclusive ao pacto político condensado em planos diretores, leis orgânicas e demais documentos constitucionais (COMPANS, 2005, p. 16 e 17).

É certo que nem todas as cidades podem ser entendidas como “máquinas de crescimento”, como também é certo que as “máquinas de crescimento” tem duração temporal, e ainda, mais certo é que nem todas as cidades, bem como nem todas as localizações em uma cidade são objetos de valorização e interesses imobiliários. Além da situação geográfica e da economia local e regional, algumas condições locais necessitam estabelecer-se para que ambientes favoráveis prestem-se às “máquinas de crescimento”, às “coalizões” e às “redes de crescimento”. Um dos elementos centrais é a própria “terra-localização” (VILLAÇA, 2012a), enquanto fator de produção, produto social, mercadoria, combinada à existência de uma elite local, estruturada, geralmente, em grupos de interesses clivados e/ou coesos, que consentem que o crescimento local possa ser mutuamente benéfico, ainda que difiram sobre qual estratégia lhes será mais bem sucedida. Sobre esse aspecto, Logan e Molotch (1987, p. 52) afirmam que locais com elites mais ativas e criativas desempenham vantagens em relação a outras áreas, isso porque dada elite e, especificamente, o empresariado do mercado imobiliário mais ativo estimula o crescimento e encoraja os outros membros da elite a manterem ativamente suas vantagens, sustentando favores e vantagens comparativas no “[...] sistema urbano, incluindo a ascensão e a queda de determinados lugares”.

As contribuições de que acabamos de fazer uso objetivam traçar um pano de fundo teórico aos exemplos dos Grandes Projetos Urbanos³⁸ e dos empreendimentos multiusos, que combinam residências, centros comerciais, serviços, hipermercados, espaços culturais, de alimentação, de entretenimento, ócio, hotelaria etc., objeto de desenvolvimento imobiliário nas duas cidades³⁹. No caso das cidades de estudo, esses projetos e empreendimentos vem sendo desenvolvidos seja pela presença de um grupo de agentes a expensas do poder público local e dos benefícios daí sacados, como os são dois exemplos constatados na cidade de Maringá, sendo o

³⁸ Aqui fazemos menção à Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico de Maringá Eurogarden, que foi apresentado pelo Executivo Municipal por meio das Mensagens de Lei nº 37/2013 e 40/2013.

³⁹ Com estes espaços pretendemos fazer menção ao Complexo Marco Zero na cidade de Londrina, e em certa medida, ao Novo Centro, na cidade de Maringá.

atual caso do projeto do Novo Centro Cívico Eurogarden (TÖWS, MENDES, 2013; SILVA, 2013; CORDOVIL, RODRIGUES, 2012) (Figura 6); seja sob o protagonismo de agentes cujos capitais lhes permitem granjear e articular investimentos externos, saltando escalas espaciais, desenvolvendo grandes empreendimentos com menor participação de outras empresas locais, como é o caso do Complexo Marco Zero – Boulevard Londrina Shopping (Figura 7), constatado na cidade Londrina (AMORIM, 2011a). De todo modo, são casos que se valem de estratégias benéficas do ponto de vista imobiliário, tributário, urbanístico, normativo, espacial, cujo poder de influência possui voz nos conselhos municipais, nas esferas legislativas, executivas e/ou nas instâncias técnicas da municipalidade.

Este panorama em perspectiva tem como objetivo desvelar as nuances da produção e comercialização da cidade, cujos contextos locais expressam particularidades e até mesmo especificidades de um repertório não homogêneo, como temos visto até aqui. Tais arranjos se expressam de modo diferenciado de um contexto urbano para o outro e sua compreensão não pode ser captada por uma leitura única da cidade e da produção do espaço urbano.

Figura 6 - Maringá. Projeto virtual do Novo Centro Cívico e do Eurogarden.



Fonte: <http://apartamentosedemaringa.blogspot.com.br/>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

Figura 7 - Londrina. Complexo Marco Zero - Boulevard Londrina Shopping. 2014.



Fonte: <http://www.raulfulgencio.com.br/projetos>. Acessado em 03 de dez. de 2010.

Se, por um lado, os exemplos em perspectiva parecem assemelhar-se aos grandes projetos urbanos e/ou grandes empreendimentos imobiliários multiuso comumente observados e estudados a partir dos espaços metropolitanos, por outro, as articulações, estratégias e práticas espaciais que eles ensejam os fazem diferir-lhes quantitativa e qualitativamente daqueles observados nas metrópoles. Quantitativamente, pois se tratam de projetos e intervenções únicas nestas cidades, contrastando com vários projetos que se desenvolvem nas metrópoles. E qualitativamente, por serem os primeiros a serem implantados também nestas cidades, sinalizando transformações nelas ainda não experimentadas. Assim, essa produção imobiliária não se constitui automaticamente como uma tradução de repertórios urbanos num espaço palco, mas constitui relações que vão se diferenciar a partir de articulações e ações locais contingenciadas multiescalarmente.

A conformação destas estruturas de poder, engendradas a partir da posição diferenciada dos agentes em questão, reverbera em lógicas específicas da produção imobiliária, em cujos movimentos as posições protagonistas e suas relações com o poder público local também são diferenciadas, resultando em estratégias e produtos igualmente diferenciados.

Em nosso entendimento, o arranjo desses interesses corresponde à reestruturação urbana, à reestruturação da cidade e, preliminarmente, à reestruturação imobiliária, cujas escalas entrecruzam-se e se desvelam na leitura que propomos desenvolver, tendo em vista o alcance e o desenvolvimento de novos e a atualização de antigos papéis ensejados na cidade a partir dessas novas lógicas da produção do espaço urbano. Essa leitura também revela como as cidades têm mediado diferentes ordens correlatas à política e à economia urbana, e traz à luz e ao debate a urgência de compreender essas transformações a partir de perspectivas que proponham uma

construção escalar heterogênea e que demonstrem as especificidades das estruturas e agentes, quantitativas e qualitativas, das lógicas e estratégias engendradas na produção imobiliária nas cidades médias.

A confluência das estruturas e das ações da produção imobiliária enquanto linha de frente da reestruturação espacial, possibilita o ‘uso’ do planejamento urbano para interesses particulares, segundo Gottdiener (1997, p. 225), o que ocorre por meio de um processo de tomada de decisão que é iniciado nos ambientes profissionais, corporativos e classistas dos negócios imobiliários locais⁴⁰, cujas estratégias centralizam a mobilização da terra urbana como meio de reprodução e sobrevivência no setor. Gottdiener (1997, p. 225) afirma que “tais redes constituem como que um negócio que faz dinheiro mais por força de um controle do uso da terra do que de capital”, e a validade deste argumento reside em boa medida na natureza dos capitais aí arrolados, majoritariamente de origem mercantil, conforme discutimos no capítulo anterior, com base em Cano (2010).

Estas estratégias constituem o epicentro dos negócios imobiliários em cidades médias ou de porte médio, cuja disponibilidade de “terra-localização”, no sentido tratado por Villaça (1985), corresponde às possibilidades de rendas e lucros nas transações realizadas, no ato da venda do terreno e no da comercialização do imóvel, respectivamente. Importa, portanto, compreender o protagonismo que a “terra-localização” assume nestas cidades, uma vez que isso interfere na definição de estratégias e produtos imobiliários, diferindo das estratégias engendradas em outros espaços, onde a densidade urbana, a complexidade da estrutura urbana, a diversidade de papéis e funções e a menor presença de lotes vazios em grandes dimensões recobram outras estratégias espaciais.

Em síntese, o ‘padrão’ espacial de desenvolvimento do ambiente construído é explicado pelas atuações das “coalizões” e “redes de crescimento” junto às negociações e conflitos que envolvem grupos e frações de classe e que, na maioria das vezes, atuam na linha de frente da produção do espaço urbano, sem oposição e dissenso que coloquem em xeque suas estratégias e projetos (GOTTDIENER, 1997, p. 226-226). A ausência de enfrentamentos expressivos nestas cidades conforma uma situação semelhante, marcada pela fraca oposição ao discurso competente do empresariado ou dos dirigentes locais. Passaremos a este assunto, remontando numa breve síntese o histórico do processo do planejamento urbano em Londrina e Maringá, a fim de

⁴⁰ Aqui queremos fazer menção às entidades de classes representativas dos segmentos patronais, de caráter sindical ou não, que atuam no mercado imobiliário local, ademais daquelas atinentes aos profissionais liberais, como arquitetos, urbanistas e engenheiros.

compreendermos especificamente a formatação do ambiente político local dos exemplos tratados.

2.2. Planejamento urbano para o mercado imobiliário no contexto atual: “não há alternativas” na ‘hora’ e na ‘vez’ do mercado

No contexto das mudanças provocadas pela promulgação do Estatuto da Cidade, lei federal de 2001 que estabelece princípios para a definição da política urbana no Brasil, constatam-se novas experiências no âmbito municipal, dos planos diretores e das instâncias participativas que tiveram lugar neste processo. Ele foi marcado simultaneamente por conflitos e consensos, e, por isso mesmo, foi assimétrico, em função de cooptações predominantes nos espaços e canais institucionais criados nesse período. São esses os termos da política e do planejamento urbano em Londrina e Maringá, sobretudo nas experiências mais recentes, as quais substanciam a pesquisa e possibilitam uma reflexão atual, tal como segue nesse esforço de síntese.

O Estatuto da Cidade, de 2001, se, em seus princípios, não atende por completo aos interesses privados, econômicos, empresariais etc., tem sido instrumentalizado e aplicado naquilo que toca a estes interesses, cuja correlação de forças e de influência sobre as políticas de Estado pesa desproporcionalmente para os interesses sociais e coletivos. E, nessa conjuntura política, determinadas ações na escala local compareceram favoravelmente aos negócios imobiliários.

Se a ressignificação da política urbana pós Constituição Federal de 1988 carrou maior papel aos municípios, em função da descentralização administrativa, reclamada após décadas de governo militar, essa descentralização foi típica de uma virada neoliberal na economia e na política, sob a égide da administração da crise e da escassez. Esta mudança reverberou numa “cidade neoliberal”, caracterizada pelo “impasse político” no âmbito do investimento e do planejamento. É um “impasse”, porque está situado entre as pressões do mercado e as pressões sociais, marcadamente desequilibradas e assimétricas. Disso decorreu, a efetivação de programas habitacionais, por exemplo, dedicados apenas à produção de uma quantidade de moradias, e não à sua fundamental condição urbana (MARICATO, 2011, p. 67), pois tais programas não tocaram na estrutura da propriedade fundiária urbana, a qual promove concentração de riqueza ao alterar substancialmente a orientação de muitos processos políticos histórica e conflitualmente constituídos.

O contexto em questão, da produção imobiliária atual e da “habitação econômica de mercado” (SHIMBO, 2010), instituída nos marcos do PMCMV, tem reclamado o questionamento e a reflexão em torno da ideia de que não há alternativas fora do mercado e das

instituições capitalistas da propriedade privada da terra. Pode-se fazer esta afirmação, porque o que havia de “progressista” no âmbito do ideário da “reforma urbana” fora capturado, enviesado, enfraquecido ou transgredido, tendo-se em vista a macroconjuntura econômica e política, no que diz respeito aos “impasses” da política urbana no Brasil (MARICATO, 2011).

No que se refere ao planejamento urbano na escala local, também predomina a visão tecnocrática e empresarialista, ‘simpática’ à emergência e expansão dos negócios imobiliários, receptiva à circulação do capital no ambiente construído, em outros termos, à valorização do espaço urbano, tão logo de suas contradições. Podemos constatar isto, por meio da experiência dos planos diretores e das instâncias participativas, por exemplo, recorrentemente marcadas por cooptação, desvios, corrupção, consensos e ausência de mecanismos satisfatórios ao planejamento participativo, ou ainda pela insuficiência e até inexistência de instrumentos de gestão social da valorização da terra (SANTORO, 2004).

Londrina e Maringá possuem semelhanças, no tocante às fraquezas ou debilidades de seus canais institucionais participativos. Embora tenham assentado formalmente estes meios, na prática eles se revelam de fôlego curto e de desempenho limitado pela grande aproximação dos empreendedores imobiliários com a “máquina administrativa”, cujas ‘metas’ comumente significam crescimento econômico e expansão urbana orientada aos desígnios do mercado, especialmente na última década, reforçada pela política habitacional de mercado.

A história dos planos, das leis de uso e ocupação do solo, zoneamento etc. nos dois municípios antecede formalmente as próprias diretrizes nacionais para o assunto em questão, remetendo a uma história de mais de 50 anos, a qual deita raízes nos primórdios da fundação destes municípios. Se Londrina foi fruto de um projeto limitado do ponto de vista do plano urbano, do traçado viário, do próprio tamanho da planta urbana etc.; Maringá, por seu turno, sendo projetada depois de mais de uma década de experiências acumuladas pela CMNP, foi pensada urbanística e até paisagisticamente, tanto que o projeto contratado alçou destaque entre as experiências de sua época e ainda hoje.

Dessa diferença inicial advém o papel e a presença que os planos, as leis e normas urbanísticas e a municipalidade tiveram menos em um e mais no outro município, no tocante ao ordenamento, planejamento e direcionamento da expansão da malha urbana e na própria valorização imobiliária, consoante às expectativas e influências do mercado local.

Embora os dois municípios tenham uma diferença de quase uma década entre os anos de sua implantação (1934, Londrina, e 1947, Maringá), suas primeiras normas e códigos urbanísticos datam da década de 1950. Em Londrina, tratavam-se já de medidas curativas, higienistas e

disciplinatórias, dados os problemas decorrentes da expansão desordenada que havia superado em poucos anos o plano inicial e o limite populacional para o qual fora projetada; enquanto em Maringá, despontava um corpo normativo de tipo funcionalista, regulatório, rígido e orientado, em grande medida, pelos mesmos interesses econômicos que ditaram a organização inicial do plano urbano, no entanto, mais ainda inclinado aos ditames do mercado imobiliário então em formação.

Apesar das leis e códigos da década de 1950 serem, por muitos, considerados os primeiros planos diretores, foi em 1968 que eles foram elaborados de fato, reiterando a ocupação urbana segundo a expansão verificada, contudo, num tom mais regulatório, tecnocrático e factual em Maringá, enquanto em Londrina tratou-se de um plano higienista, disciplinar e discricionário. São essas as características e os sentidos dos planos diretores, perpassando várias leis específicas, zoneamentos, códigos etc. pela década de 1980, chegando à década de 1990, quando novos planos diretores foram reclamados nos dois municípios. Isto ocorreu em função das necessidades de não apenas atualizá-los e/ou revisá-los, mas de atribuir novas orientações aos mesmos, sejam no sentido mercadológico e econômico das novas frentes de expansão imobiliária ou em decorrência das carências e dos problemas urbanos, habitacionais e ambientais suscitados no período.

Apesar de terem sido aprovados em 1991, em Maringá, e entre 1995-1998, em Londrina, os estudos e as leis que os constituem correspondem a diferentes anos, assim, representando um interregno temporal de mudanças nas normas edilícias, de uso e ocupação do solo e de expansão dos perímetros urbanos que, necessariamente, não correspondem a estes anos, contudo, estão situados num mesmo período do ponto de vista político, o posterior à promulgação da Constituição Federal em 1988, portanto, devedores das mudanças na política urbana vivenciada no país, e da função social da propriedade e da cidade então enunciadas no capítulo da Política Urbana daquela constituinte.

Contudo, apesar das conquistas constitucionais, os espaços institucionais abertos à participação e à operacionalização de muitos daqueles instrumentos mais progressistas inexistiam na prática, e as prerrogativas do direito à cidade permaneceram longe de corresponder à realidade destes planos inclinados ao mercado imobiliário, ao gerenciamento da crise habitacional e à co-administração da escassez, que então repousava sobre as municipalidades, em função da descentralização administrativa trazida em 1988.

A partir dos esforços do movimento pela reforma urbana e da inserção de dois artigos na CF de 1988, no capítulo sobre a política urbana, na década de 1990 iniciou-se um novo momento

na história do planejamento urbano em Londrina e em Maringá. Segundo afirma Beloto (2006, p. 21), em Maringá “[...] antes mesmo que fossem regulamentados esses capítulos constitucionais, seus instrumentos já estavam considerados na Lei Orgânica de Maringá e na Lei do Plano Diretor de 1991, demonstrando a primazia do planejamento urbano” na tentativa de influenciar a lei de uso e ocupação do solo urbano no sentido de uma distribuição equitativa e homogênea. Todavia, tal tentativa foi truncada pelo legislativo, o qual desarticulou autoritária e tecnocraticamente (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010, p. 13-15) todas as intenções de intervenções com o fito de redução dos preços da terra urbana, e com alterações pontuais e graduais na legislação, que só favoreciam a expansão horizontal e a flexibilidade almejada pelo mercado imobiliário.

Segundo Beloto (2006, p. 22), o que se constatou em Maringá “[...] foi um procedimento de reafirmação da prática do mercado através das metodologias e métodos de planejamento” que, pela sua composição, tornaram-se reféns daquele, não sendo a força técnica da proposta legitimada pela população, uma vez que a fragilidade participativa facilitou o rearranjo da organização territorial nos mesmos moldes segmentados que se praticava em Maringá desde a sua implantação.

Em Londrina, o Plano Diretor desse período, apesar de ter lançado mão de expedientes tais como a regularização fundiária para fins de habitação de interesse social, estendeu os limites do perímetro em direção ao ‘vetor’ de expansão imobiliária explorado pelo mercado, aumentando aí os coeficientes construtivos e provendo as infraestruturas necessárias ao desenvolvimento imobiliário (FRESCAb, 2002, p. 260). Num ato de ‘socorro’ ao mercado que reivindicava terra urbana e legislação favorável, os últimos anos da década de 1990 foram amplamente oportunos aos negócios imobiliários e ao início da legitimação da fronteira de expansão imobiliária no sentido sudoeste da cidade, sob expedientes políticos associados ao empreendedorismo urbano. Isso ocorreu tanto em Londrina como em Maringá, respectivamente, nas figuras espaciais da Gleba Palhano e do Novo Centro, como fronteiras internas de valorização imobiliária.

As mudanças qualitativas e institucionais aportadas após a promulgação do Estatuto da Cidade foram enunciadas também em Londrina e Maringá, cujos logros encontram-se apenas formalizados em muitos instrumentos redistributivos e de gestão social da valorização da terra, tão somente mencionados nos novos planos diretores da década de 2000, além das próprias instâncias e canais participativos reconhecidos nesta década. Estas mudanças formais estão também diretamente relacionadas ao Decreto Estadual Nº 2.581/2004, que definiu que somente seriam firmados convênios de financiamento de obras e serviços com os municípios que

possuíssem os planos diretores e zoneamento em conformidade com o Estatuto da Cidade (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010, p. 15).

Os processos participativos tiveram espaço a partir de 2003, em Maringá e 2006, em Londrina, respectivamente quando ocorreu o “1º Congresso da Cidade de Maringá” e a “1ª Audiência Pública do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina”, com o objetivo de colher subsídios para a revisão dos planos diretores e obter e debater propostas para nortear o planejamento municipal (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010; ANTONELLO, 2010). Incluíram-se entre os participantes e representantes da sociedade civil segmentos que jamais participaram diretamente dos processos decisórios sobre o uso e a ocupação do solo etc. nos dois municípios, tais como: representantes e associações de moradores, sindicatos, organizações não governamentais, entidades profissionais, empresários, instituições de ensino, grupos étnicos e religiosos, moradores etc.

Em Londrina, foram promovidos fóruns e encontros em todas as cinco zonas da cidade, no intuito de preparar e sensibilizar a população para a discussão, quando se realizaram as leituras comunitárias mediante os seguintes canais de participação popular (ANTONELLO, 2010, p. 9-10):

- apoio à mobilização e gestão social participativa;
- fóruns de participação popular;
- seminários temáticos;
- reuniões e oficinas com públicos dirigidos;
- audiências públicas de pactuação;
- pré-conferências do Plano Diretor;
- Conferências Municipais do Plano Diretor;
- estratégia de comunicação e publicidade.

Antonello (2010, p. 10) afirma que o resultado dos debates e discussões foi apresentado nas 459 propostas das zonas e setores organizados por eixos temáticos, destinadas a compor o futuro Plano Diretor. Este conjunto, na leitura do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), “[...] se traduz num diagnóstico da realidade municipal por unidades espaciais de planejamento (UEP), uma vez que as propostas foram formuladas com o objetivo de propor soluções para os problemas vivenciados pelas regiões [...]” (IPPUL, 2008, p. 49).

Na avaliação de Antonello (2010, p. 11):

Cabe destacar que os pressupostos previstos no Estatuto da Cidade, para garantir a participação popular em todas as fases do processo do plano diretor, foram colocados em prática pela equipe técnica do IPPUL, ou seja, o relatório

da leitura comunitária demonstra a cristalização dos mecanismos e sistemas de informação, de consulta e de participação da população no plano diretor de Londrina, o qual se pode designar de plano diretor participativo, apesar da falta de uma participação massiva da população.

Apesar destes mecanismos, para a elaboração de um planejamento participativo, terem sido colocados em prática, não se constatou um avanço em relação à materialização destas propostas, seja em função da desproporcionalidade do pequeno peso exercido pelos segmentos populares desfavorecidos em relação ao peso daqueles que representam os interesses empresariais e imobiliários, seja em função da articulação diferenciada que ambos possuem com as instâncias públicas (legislativo, executivo etc.), ou noutros espaços participativos, como nos conselhos municipais e nas oficinas preparatórias, por exemplo. Resultou uma disputa corporativista e desequilibrada nos ambientes dos conselhos municipais e das conferências, em que as reivindicações genuinamente coletivas foram distorcidas ou nubladas por uma visão de mercado e cingidas pela atual política habitacional.⁴¹ Chegou-se, inclusive, aos extremos fatos de denúncias incandescerem uma das conferências, em dezembro de 2012, no caso a conferência da “Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Sistema Viário”, expondo manifestas acusações de corrupção e de compra e venda de zoneamentos, suspendendo por completo a mesma naquela ocasião⁴².

Não diferente, o processo participativo em Maringá, apesar das assembleias locais, plenárias temáticas e comissões de acompanhamento constituídas, tendia aos interesses imobiliários e de proprietários fundiários, pesando desfavoravelmente com relação aos instrumentos de gestão social da valorização da terra e de regularização fundiária (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010, p. 16). Estas autoras (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010, p. 16) afirmam que inúmeras propostas progressistas foram sintetizadas nas diversas etapas do Congresso e reunidas em 95 diretrizes votadas na plenária final do evento, em 2004. Contudo, o Plano Diretor não foi aprovado nessa mesma gestão, que estava em seu último ano e não conseguiu eleger sucessor.

A gestão seguinte do Executivo municipal nomeou uma comissão restrita – composta por técnicos e poucos representantes da sociedade civil com formação na área – que revisou totalmente o Plano Diretor elaborado participativamente. Somente em 2006, o Executivo encaminhou o texto ao Legislativo que já não era mais o mesmo sistematizado no âmbito do

⁴¹ Isso sem mencionarmos o fato conhecido no país de que não basta apenas que instrumentos progressistas sejam formalizados nos planos diretores, sendo necessária ainda a elaboração de leis complementares municipais para cada instrumento, o que pouco se verifica, ainda, para o caso de Maringá, e menos para Londrina.

⁴² Ver: “Audiência sobre Plano Diretor é cancelada após denúncia de fraude”. Disponível em:

<http://www.jornaldelondrina.com.br/online/conteudo.phtml?id=1326378>. Acessado em 23 de julho de 2013.

Congresso da Cidade. Tramitou rapidamente e foi aprovado na Câmara Municipal e, posteriormente sancionado pelo prefeito municipal ainda em 2006.

Não sendo autoaplicável, o Plano Diretor carece de leis complementares, as quais foram prontamente regulamentadas somente naquilo que tocava aos interesses imobiliários, desprezando aquelas relacionadas ao cumprimento da função social da cidade. Passados dois anos muitas regulamentações não haviam ainda sido implementadas e, sob pressão, o Executivo convocou uma conferência, cuja divulgação, data e horário não permitiram a participação efetiva. Em protesto aos desmandos demonstrados nesta I Conferência Pública Municipal, muitos a abandonaram e, em reação, formularam uma “Ata Paralela”, que foi entregue e protocolada junto ao Ministério Público, denunciando vários pontos do processo, antes e durante a Conferência (CORDOVIL; RODRIGUES, 2010, p. 17-18).

A Conferência seguiu com os remanescentes, sendo aprovadas muitas alterações propostas, atinentes aos preceitos dos loteadores e construtores da cidade, apesar de o executivo alegar que acarretariam a diminuição do preço da terra urbana, o que não ocorreu de fato. Na avaliação de Cordovil e Rodrigues (2010, p. 18):

[...] a disputa foi estabelecida, pois o processo participativo para a construção da cidade de Maringá não obteve o resultado almejado por muitos representantes da sociedade civil. A antiga estrutura tecnocrática e autoritária que originou a cidade insiste em manter-se atuante, apesar dos novos direcionamentos garantidos em lei. De qualquer forma, o modelo de construção de cidade foi questionado pela primeira vez, obrigando a discutir com os diversos segmentos sociais.

Assim, consideramos pertinente o embate, os espaços deliberativos, o conflito e as vozes do dissenso que denunciam e trazem ao debate público a cidade real, as efetivas condições de vida, moradia, saneamento, infraestrutura, serviços públicos, acesso as políticas públicas etc. Em Maringá, continuou uma política subserviente ao mercado e, em Londrina, os rumos apontaram na direção da primazia do mercado, com pouca renovação no corpo legislativo e contínua inclinação demonstrada pelo executivo com relação ao empresariado e ao “Estado mínimo”.

2.3. Empreendedorismo urbano e as ações do poder público local. O deslocamento dos epicentros de valorização da cidade ou os novos dispositivos da mobilidade-continuidade do capital circulante nas estratégias pontuais dos empreendedores imobiliários?

Os exemplos de quatro áreas específicas em Maringá e em Londrina apontam para a ideia da construção oficial de um discurso político em torno do empreendedorismo urbano, mais evidente e assumido em Maringá do que em Londrina. Tratam-se propriamente dos contextos do

Novo Centro e do projeto do Novo Centro Cívico Eurogarden, em Maringá e da Gleba Palhano e do Complexo Marco Zero – onde está localizado o Boulevard Londrina Shopping –, em Londrina (ver Mapa 11). Compreender a construção desses discursos não é objetivo da presente pesquisa, porém pretendemos entender em que medida eles consubstanciaram estratégias que se materializaram nas cidades, estruturando áreas especificamente voltadas ao desenvolvimento de atividades imobiliárias, significativas do ponto de vista da reestruturação das cidades e indicativas de dispositivos da reestruturação imobiliária.

Estes casos situam-se em conjuntura comum: datam das quatro últimas décadas tendo sido, no entanto, consolidados entre as décadas de 2000 e 2010, com exceção do recente projeto do Novo Centro Cívico Eurogarden de Maringá. Eles correspondem a semelhantes interesses por parte dos agentes locais envolvidos, embora em Maringá o papel do governo local tenha sido o de protagonista, diferentemente de Londrina, onde o poder público local exerceu-o construindo as infraestruturas e flexibilizando as normas, mas de um modo menos pronunciado que naquela cidade.

Respeitadas as devidas proporções e particularidade, compreendemos os casos na esteira de um empresariamento urbano, a partir do qual se encara a cidade como um negócio, como uma “máquina de crescimento”, que aproxima interesses convergentes da produção imobiliária, criando ocasiões para alianças público-privadas e para a construção de um consenso em torno da necessidade comum de investimentos maciços na infraestrutura urbana dirigida à ‘valorização da cidade’. Os exemplos em destaque denotam a preocupação de inserir as cidades no contexto supralocal dos negócios imobiliários, influenciando agentes mais capacitados às estratégias mutuamente ‘benéficas’ do desenvolvimento imobiliário.

A respeito das coalizões urbanas pró-crescimento, Arantes (2000, p. 24 e 25) sugere a compreensão da intervenção urbana como um processo de produção de locais de sucesso e de consolidação de uma nova elite financeira ou mercantil manipuladora da municipalidade e dos fundos públicos destinados à urbanização, a grande gestora, então, dessa “máquina de crescimento” e do aumento das rendas fundiárias processadas no consumo dirigido da mercadoria cidade.

Arantes (2000) trata da coalizão de consensos como um combustível da valorização dos locais e da cultura imagética, sem os quais não se aciona a máquina ideológica de construção física e ideacional dos recursos capazes de impulsionar o desenvolvimento que se projeta (ARANTES, 2000, p. 29). Situada no bojo deste processo, a *gentrificação* de áreas comparece como uma “solução cultural” para antigos espaços deteriorados, geralmente produtos da

desindustrialização e/ou da falta de investimentos em determinadas áreas da cidade, acionando estratégias públicas e consorciadas a fim de “refuncionalizarem” áreas em estado de “degenerescência física, social e política” (ARANTES, 2000, p. 32). Para esta autora (ARANTES, 2000, p. 33), estas grandes estratégias de revalorização urbana comumente se desenvolvem sobre um “alicerce” comum: terra, trabalho e capital, três camadas de trocas desiguais que engendram a “máquina de crescimento”, sendo que a primeira delas – a que queremos destacar – é de caráter imagético, simbólico, própria do ‘visual da cidade’, verdadeiras ‘máscaras sociais’, que refletem decisões, mandos e desmandos do poder local.

Existem pesquisas específicas que trataram destes casos nas duas cidades. No contexto maringaense a dissertação de mestrado de Grzegorzyc (2000) abordou as estratégias públicas e privadas e os conflitos políticos travados no caso do projeto do Novo Centro. Schmidt (2002), em estudo sobre a produção imobiliária à luz das ações do poder público local, colocou em tela as estratégias materiais que perpassaram a lógica de valorização imobiliária na expansão da cidade. Giménez (2007), em sua dissertação de mestrado, tratou do processo de verticalização no Novo Centro, enfatizando os diferentes interesses imobiliários em jogo. Além desses trabalhos mais específicos outros também deram amplo destaque ao tema, visto que se trata de uma questão central na compreensão da reestruturação da cidade de Maringá, porém partindo de outros objetos de pesquisa, geralmente associados à verticalização e ao “capital imobiliário”, como é o caso da dissertação de Töws (2010). Galvão (2012), em sua tese de doutorado, tratou da produção dos espaços públicos e dos novos produtos imobiliários relacionados à segmentação social. O exemplo mais recente do Novo Centro Cívico Eurogarden, onde está localizado o Eurogarden, vem sendo abordado por Töws e Mendes (2013), Cordovil e Rodrigues (2012), Rodrigues e Cordovil (2014), Silva (2013) e Ramos e Santos (2013).

Para o contexto londrinense há uma significativa pesquisa, contudo, amplamente voltada para o caso da Gleba Palhano e da verticalização que ocorre nesse local e na área central da cidade. As dissertações de mestrado de Oura (2006), Passos (2007), Casaril (2008), Töws (2010), Stahl (2005), Pereira dos Santos (2011) e a tese de Silva (2014) tratam do tema da verticalização, perpassando sua produção, promoção, consumo, valorização, customização, segmentação e estratégias empresariais. Este penúltimo aspecto, ensejado a partir da concentração espacial da verticalização na área central e mais recentemente na Gleba Palhano, demonstra a segmentação produzida, cujo *status* residencial e social desenvolvido foi objeto de investigação das pesquisas mencionadas, justamente pelo fato de toda a construção ideal e material da Gleba Palhano reestruturar a cidade como um todo.

Os trabalhos de Albuquerque (2005), Bortolo (2010), Silva (2007) e Zanatta (2010), desenvolvidos no âmbito de dissertações de mestrado, também trazem importantes contribuições ao estudo, contemplando desde a questão da produção e apropriação dos espaços livres públicos, como o foi no caso do Lago Igapó (BORTOLO, 2010), principal amenidade ambiental que valoriza toda a área da Gleba Palhano, à temática da especulação imobiliária, segregação e segmentação residencial dos “espaços residenciais fechados” que se concentram no local, objeto de estudo de Albuquerque (2005), Silva (2007) e Zanatta (2010). Além dessas três últimas pesquisas, Silva (2006a) também traz importantes considerações atinentes à centralidade e produção de “espaços residenciais fechados” na cidade.

A respeito dos recentes investimentos na área do Complexo Marco Zero, situado em local muito próximo ao centro comercial da cidade, mas na Zona Leste de Londrina, nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011a) tratou da questão da valorização imobiliária carreada após a tomada de decisão por parte de empresários locais e externos de ali construir um complexo comercial multiuso, o Boulevard Londrina Shopping, inaugurado em 2012. Além da presença do *shopping* encontra-se em fase de construção o Teatro Municipal no local e, muito próximo dali, a presença de uma Universidade Tecnológica Federal do Paraná, inaugurada em 2007, tem dinamizado a valorização imobiliária local, e atraído empreendimentos pouco comuns à área, tais como “espaços residenciais fechados”, novos loteamentos, edifícios residenciais, hipermercados, um hotel da rede Ibis e investimentos em infraestrutura urbana.

Estes exemplos são evidentes de como o controle sobre a apropriação e uso da terra, a valorização imobiliária, o consenso de empreendedores locais e gestores públicos consubstanciam novas fronteiras internas de reprodução capitalista por meio da produção e consumo imobiliário que, aceleradas pela ampliação do consumo, do *status* e da exclusividade no ato de morar ou de propriamente consumir, segmentam e reestruturam grandes áreas da cidade. Por isso, estas estratégias aparecem em nossa investigação, não por si mesmas, mas pelo papel estruturador que contêm e pelas lógicas e ações que animam no espaço urbano, das quais são também produtos.

Para Compans (2005, p. 27), o discurso e a prática do empreendedorismo urbano atribuem à eficácia administrativa – valor supremo e norteador da ação pública – o objetivo primordial da valorização dos capitais localizados em dados territórios, pertinentes ou não às escalas locais, consistindo numa estratégia política de consenso destinada a viabilizar um projeto de modernização – de produção, reprodução e reestruturação – capitalista, ao mesmo tempo em que legitima sua própria necessidade política e social.

Os exemplos apontados, mais pertinentemente o projeto do Novo Centro de Maringá, que se tratou de uma coalizão planejada de interesses e discursos, correspondem às estratégias mais ou menos articuladas destinadas a viabilizar a reestruturação de uma parcela expressiva destas cidades, cujo objetivo primordial foi a reprodução dos capitais na engrenagem dos negócios imobiliários. No caso do Novo Centro, em Maringá, e da Gleba Palhano, em Londrina, observam-se vultosos investimentos públicos em infraestrutura urbana, na ampliação das vias de circulação e no projeto, construção e manutenção de espaços públicos apropriados, ainda que indiretamente, pela lógica e pelas ações atinentes à valorização imobiliária ao longo das duas últimas décadas.

As diferenças de escala, a temporalidade dos casos, as mudanças políticas e sociais e a realidade na qual se inserem exigem compreendê-los em seus distintos contextos espaciais e temporais, sem a pretensão de realizar uma leitura traduzida a partir das experiências dos grandes projetos metropolitanos elucidativos do empreendedorismo urbano. Contudo, são linhas de pensamento que contribuem à interpretação dos exemplos em questão, sobretudo se voltamos nossos olhares ao papel dos agentes, das expectativas exploradas e dos condicionantes locais. Para isso, importa valorizar o papel das escalas acionadas nestes contextos e das ações desenvolvidas pelos agentes privados e públicos, ainda que se apresentem mais coesas em determinados casos e menos em outros.

Rítmicas espaço-temporais, diacrônicas e incompletas estão na base dos grandes negócios imobiliários, as quais indicam a mobilidade dos epicentros de valorização da cidade, bem como os novos dispositivos da mobilidade do capital circulante. Assim, compreendemos a espacialização e a temporalidade dos grandes negócios imobiliários, haja vista nem todos tratem-se de grandes projetos urbanos, porém, referirem-se a vários empreendimentos imobiliários incorporados na mesma área e num mesmo contexto.

Se os grandes símbolos imobiliários de Maringá e Londrina, na virada do século, foram o Novo Centro e a Gleba Palhano, respectivamente, atualmente o *design* projetado sobre o terreno e as mudanças que têm pautado a área, colocam em destaque o Novo Centro Cívico Eurogarden e o Complexo Marco Zero, ainda que, no caso do primeiro, trate-se de um projeto em elaboração e, no segundo, de um complexo comercial multiuso construído. Ambos mexem com a estrutura urbana e residencial da cidade e com a estruturação dos preços, ao mesmo tempo em que são seus produtos derivados.

2.3.1. O “falso novo centro”

Conforme mencionado no capítulo um, a história do Novo Centro (Figura 8 – no eixo colorido de verde) em Maringá começa com as transformações de base produtiva, econômica, política, logística, urbanística e imobiliária do final do século passado, quando, na década de 1980, uma ferrovia que perpassava uma porção da área central da cidade passou a ser vista como sinônimo de entrave e anacronismo.

Figura 8 - Maringá. Novo Centro. Eixo da ferrovia.



Fonte: <http://www.ferroeste.pr.gov.br/arquivos/File/centromga.pdf>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

Com a expansão urbana ao norte da linha férrea (Figura 9), muitos problemas correlatos à mobilidade, ao tráfego rodoviário urbano diário e ferroviário de cargas se agravaram, tendo em vista o reduzido número de passagens para a transposição da linha férrea entre a zona central e a zona norte da cidade. As reivindicações de soluções para o problema por grupos políticos locais suscitaram projetos que se articularam aos interesses dos promotores imobiliários locais.

A primeira iniciativa concreta surgiu em 1985, na gestão do prefeito Said Felício Ferreira⁴³, quando foi criada uma empresa pública com autonomia em relação ao poder público local, a Urbanização de Maringá S.A. (URBAMAR) (MENDES, NEGRI, 1998, p. 80), destinada a encontrar soluções para os problemas de interferência ocasionados pela estação ferroviária e linha férrea. O poder público local assumia, assim, a condição de incorporador e empreendedor da transformação da área central da cidade afetada pela presença do pátio de manobras e da linha

⁴³ Prefeito do município de Maringá entre os anos de 1983-1988 e 1993-1996, pelo Partido do Movimento Democrático Brasileiro.

férrea, com o objetivo de mudar o visual da cidade e de impulsionar o desenvolvimento econômico (GRZEGORCZYK, 2000, p. 14 e 79).

Figura 9 - Maringá. Antiga linha férrea em nível perpassando parte da área central. 1985.



Fonte: <http://blogs.odiaradio.com/edsonlima/2009/07/25/maringa-antiga-o-novo-centro/>. Acessado em 12 de jan. de 2015.

A problemática presença da ferrovia junto à área central de Maringá foi construída historicamente, ao longo do processo de produção do espaço urbano maringaense, e se deve ao fato de a planta urbana original ter sido projetada e demarcada justamente em função da demarcação da estação ferroviária, à época da fundação do município (GRZEGORCZYK, 2000, p. 42). Os conflitos de interesses engendrados pelas forças políticas que se estabeleceram na cidade, resultantes de interesses divergentes entre os grupos políticos locais e a CMNP, possibilitaram, logo após a fundação do município, o surgimento de inúmeros loteamentos alheios ao modelo urbanístico previsto.

A própria expansão da cidade ao norte da linha férrea e da Avenida Colombo, uma avenida de intenso fluxo que conecta rodovias das entradas norte, leste e oeste da cidade, não foram previstas nos planos originais da CMNP. Assim descrito, o problema comum da interferência da ferrovia foi amplamente utilizado nos discursos dos diferentes grupos políticos e empresariais locais, sustentando a necessidade pública de transposição da intersecção ferroviária, fazendo com que a população reproduzisse o discurso das lideranças políticas (MENDES,

GRZEGORCZYK, 2003, p. 114). A imprensa local também desempenhou importante papel neste sentido, pois explorava o descontentamento da população, acelerando o processo de “aceitação” do projeto para a área (GIMÉNEZ, 2007, p. 117). Na década de 1980, a cidade contava com apenas sete pontos de transposição da via férrea, sendo que somente cinco estavam em locais que atendiam às necessidades diárias da população local, e somente dois se localizam na área central, onde se concentram os fluxos (GRZEGORCZYK, 2000).

A criação da URBAMAR previu um repasse de até 5% do orçamento municipal para a realização do projeto, que, conforme firmado, seria autofinanciável, porém a municipalidade tornar-se-ia sua avalista solidária. O projeto consistiu numa readequação local a um novo plano urbanístico para a cidade, constituído de: rebaixamento da linha férrea, cuja transposição da área central foi feita totalmente subterraneamente; da reestruturação viária; alargamento de vias; e construção de viadutos sobre os trechos apenas rebaixados. A dimensão que uma obra dessas assumiu ‘dificultou’ a sua realização pelas próprias construtoras da cidade, e despertou o interesse de uma grande empresa da construção civil no país, a Empreiteira Mendes Junior S. A. (GRZEGORCZYK, 2000, p. 84-86; MENDES, NEGRI, 1998, p. 81). Porém, em virtude da rescisão de contrato, nova licitação foi aberta e o consórcio formado pela Mendes Junior S.A. e pela maringaense Sanches Tripoloni venceu.

As alterações do projeto para a realização do que se conhece hoje por Novo Centro ocorreram ao longo de três fases, cujas modificações carregadas por conflitos políticos trouxeram profundas mudanças ao projeto original e ao que se concebeu finalmente na área em questão. As fases foram denominadas pelos nomes atribuídos ao projeto: Projeto Ágora, Projeto Ágora Plano Diretor e projeto Novo Centro, o qual sobressaiu em relação aos demais justamente por seu aspecto mais “mercadológico”, reivindicado pelo empresariado local em constante conflito com a municipalidade.

Tratava-se a primeira versão, o Projeto Ágora, de uma obra monumental, com valorização dos espaços públicos, tendo sido tal projeto elaborado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, seguindo os mesmos princípios que motivaram a construção do eixo monumental na capital federal (GRZEGORCZYK, 2000, p. 87). Intencionava-se promover a área em torno da ideia de um novo conceito urbano, arquitetônico e de ocupação, destinando espaços comunitários para equipamentos de lazer e atividades esportivas, trabalho e moradia com a implantação de superquadras com distribuições funcionais e construção de edifícios de cunho monumental em grandes lotes, que visavam promover integração entre diferentes segmentos

socioeconômicos (MENDES, GRZEGORCZYK, 2003, p. 115; GRZEGORCZYK, 2000, p. 89).

Das mudanças políticas e das alterações na primeira proposta resultou o Projeto Ágora Plano Diretor, visando uma reestruturação em maior escala, não limitada ao local, mas a toda área central para o fortalecimento do comércio na cidade. Este plano estabeleceu que as fases das obras poderiam ser licitadas em três etapas: 1ª) transferência do pátio de manobras e da estação ferroviária; 2ª) rebaixamento da linha férrea; 3ª) construção das obras de edificação no Novo Centro. A primeira fase, licitada em 1990, foi concluída em 1991, livrando o centro das incômodas manobras das composições ferroviárias que diariamente interrompiam temporariamente o tráfego de veículos (GRZEGORCZYK, 2000, p. 98).

Com a aprovação do Projeto Ágora Plano Diretor, o executivo desistiu de contratar apenas uma empresa para construir as edificações, conforme previsto originalmente, o que resultou da pressão dos *lobbies* locais formado pelas lideranças empresariais do mercado imobiliário. Inicialmente, o Projeto Ágora não previa a venda de lotes, mas somente do direito de construção, tornando-o, assim, autofinanciável (GRZEGORCZYK, 2000, p. 101). A prefeitura pretendia substituir, assim, o empreendedor privado, realizando, ela própria, os lucros decorrentes da venda das edificações e dos direitos de incorporação imobiliária na área. Criou-se um clima de insegurança entre os empresários locais, que viram suas possibilidades de ganhos reduzidas, já que este papel era, tradicionalmente, realizado por eles, e não pelo poder público local (GRZEGORCZYK, 2000, p. 124).

Em 1991, ocorreu uma mudança nos planos por conta de intervenções mais flexíveis, venda de terrenos com maior potencial construtivo, redução da área destinada à rua etc., em outros locais próximos à área do Projeto Ágora. Assim, em 1992 o prefeito José Magalhães Barros⁴⁴ autorizou a venda de terrenos, e não somente dos direitos de construção, para pagamentos de dívidas municipais, além de muitas mudanças nos objetivos urbanísticos que vieram ao encontro do interesse dos investidores e dos empreendedores (ANDRADE, CORDOVIL, 2008, p. 12; MENDES, GRZEGORCZYK, 2003, p. 119).

Em função das alterações contidas no Projeto Ágora Plano Diretor em comparação ao anterior, as edificações puderam ser construídas por diversas empresas da cidade, sendo que tal mudança resultou da pressão do empresariado local e do seu desinteresse na parceria com o poder público local, tornando possível a venda dos terrenos aos investidores interessados em verticalizá-la (GRZEGORCZYK, 2000, p. 103).

⁴⁴ Prefeito do município de Maringá de 1989 a 1992, pelo Partido da Frente Liberal.

Em 1993, quando retornava à gestão o prefeito Said Ferreira, o mesmo que criou a URBAMAR e o primeiro projeto, especulava-se sobre um novo projeto para o local do pátio de manobras⁴⁵, o que acabou levando à terceira grande alteração da proposta, descaracterizando-a e restando apenas algumas diretrizes iniciais básicas. Assim, o executivo dava sinais ao mercado imobiliário de que não haveria restrições à construção de empreendimentos imobiliários na área, tornando o projeto mais aceito pela iniciativa privada. Operou-se a mudança no número de lotes, passando de 20, da proposta original, para 105, com redução significativa das metragens de cada um, atendendo aos interesses imobiliários locais. Além disso, foi aumentado o coeficiente de uso do solo, que passou de 4,5 para 6 e houve abertura de novas vias (GRZEGORCZYK, 2000, p. 104, 105; MENDES, GRZEGORCZYK, 2003, p. 120 e 121).

É dessa época a adesão ao nome Novo Centro, que, na verdade, não correspondia propriamente a um “novo centro” (MENDES, NEGRI, 1998), mas à incorporação da área em questão à central, consistindo num desdobramento do centro tradicional em direção ao local (MENDES, GRZEGORCZYK, 2003, p. 112; GIMÉNEZ, 2007, p. 163-164). Mas a imprensa já utilizava de modo indiscriminado o termo, fazendo com que a população assimilasse antecipadamente as intenções do projeto ao nome (GRZEGORCZYK, 2000, p. 112).

Das intenções do projeto original a única que resultou, ao final, foi a destinação de um setor central do “Novo Centro” às atividades de natureza cívica, cultural, recreativa ou de caráter monumental, mas que, decorridos mais de vinte anos de finalização das obras, hoje encontra-se ocupada por um estacionamento rotativo regulamentado pago (Figura 10).

A preocupação em fazer da área um grande centro comercial observou-se na obrigatoriedade de destinar os dois primeiros pavimentos ao uso comercial e de serviços. Com tantas alterações, o projeto de Oscar Niemeyer havia se transformado em um simples loteamento, cujo parcelamento foi redesenhado por arquitetos locais. A aversão desferida ao projeto original qualificava-o como destoante da ocupação do solo que prevalecia na cidade, descaracterizando-a.

A força dos promotores imobiliários e construtoras locais ficou evidente nas críticas desferidas ao executivo, que, na segunda gestão (1993-1996) do prefeito Said Ferreira, inclinou-se às grandes empresas de fora, à indenização requerida pela CMNP – por ocasião da concessão da área à Rede Ferroviária, ainda nas primeiras décadas de ocupação da cidade –, além dos supostos desmandos da URBAMAR. Esta força refletiu-se nas diversas alterações do projeto, que refizeram a concepção de ocupação residencial e comercial do Novo Centro (GRZEGORCZYK,

⁴⁵ Trata-se de uma área com 206.600m².

2000, p. 131). Nos processos licitatórios para a construção de obras individualizadas nas etapas intermediárias e finais da consecução do projeto, muitas empresas locais se consorciaram com outras, para que, assim, tivessem condições de concorrer.

Figura 10 - Maringá. Estacionamento em área municipal no Novo Centro. 2012.



Fonte: <http://www.flickr.com/photos/93934155@N00/7976046946/in/photostream/>. Acessado em 08 de jan. de 2015.

O Novo Centro foi inaugurado em 21 de dezembro de 1999, inacabado, com obras que deveriam ser entregues no ano 2000. A maior parte dos recursos foi proveniente da venda dos terrenos na área do Novo Centro, além dos financiamentos realizados junto ao programa Paraná Urbano, BNDES e BID. As obras relativas à transferência do pátio de manobras e de combustíveis custaram, na época, U\$ 16.853.830,98; e as relativas ao rebaixamento e construção do túnel ferroviário custaram U\$ 17.148.981,78 (GRZEGORCZYK, 2000, p. 205 e 206).

Atualmente, as empresas que atuam nessa área, tanto as construtoras como as demais envolvidas, que participam das obras como terraplenagem, concreto, elevadores, dentre outras, estão sediadas no município de Maringá (TÖWS, MENDES, 2009, p. 11; GIMÉNEZ, 2007, p. 151). No caso da incorporação, destacam-se as empresas Construtora Cidade Verde, Pedro Granado Imóveis, Beltrame Imóveis etc. Nos últimos cinco anos, poucas empresas de fora vêm atuando na área, dentre elas a Plaenge, de Londrina.

Grande parte dos edifícios existentes no Novo Centro é composta por arranha-céus, que pouco se diferenciam da tipologia dos demais da cidade, resultado da conjugação do alto preço da

terra, da busca por sobrelucros de incorporação, permissividade da legislação e da localização, voltadas ao terciário superior e aos segmentos mais abastados. A multiplicação dos pavimentos é devida ao custo relativo por unidade, e isso faz com que, para o incorporador/construtor, diminua o aporte inicial (ANDRADE, CORDOVIL, 2008, p. 13; MENDES, 2009, p. 23). Para exemplificar, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo N° 331/1999 e alterações dadas pela Lei Complementar N° 340/2000, é permitido no Novo Centro a construção de edifícios de até 21 pavimentos (TÖWS, 2010, p. 173).

O discurso mais atual atinente à construção do Novo Centro de Maringá, de acordo com Töws (2010, p. 181) está:

[...] atrelado ao empreendedorismo urbano e à comercialização da terra urbana como sinônimo de desenvolvimento. A partir desse novo *boom* imobiliário no Novo Centro de Maringá, mais uma vez a prefeitura teve o papel de rever o planejamento, adotando novamente a verticalização do Novo Centro como um erro e, em consequência, “para minimizar o problema, o prefeito de Maringá Sílvio M. Barros⁴⁶ tem como objetivo ampliar o perímetro urbano da cidade” (C.T., 2009), como se isso tivesse alguma relação com o fenômeno Novo Centro.

2.3.2. *A invenção da “Gleba Palhano”*

A história da incorporação da área denominada Gleba Palhano ao mercado imobiliário londrinense, remonta às duas últimas décadas do século XX, quando proprietários fundiários, incorporadoras e loteadoras locais vislumbraram a possibilidade de expansão no sentido sudoeste, de forma diferenciada, carregada pela construção do *Shopping Center Catuaí*⁴⁷ (Figura 11) e do Hipermercado Carrefour, inaugurados em 1990 e 1992, respectivamente.

A consolidação da área é recente, embora a ocupação das terras da gleba anteceda a própria fundação do município de Londrina, pois as primeiras delimitações de terras foram realizadas por Mábio Gonçalves Palhano, comissário de terras designado a “[...] demarcar e arbitrar em nome do Estado para o Norte do Paraná” (SILVA, CARVALHO, 2013, p. 12). Nesse primeiro momento, a ocupação ocorreu por sítios, chácaras, fazendas, pequenos patrimônios, e perdurou até que novos desmembramentos incorporassem vastas porções de terra à área urbana. Em 1971, a fazenda Palhano foi subdivida em lotes, permanecendo sem outros

⁴⁶ Prefeito do município Maringá entre 2005 e 2012, pelo Partido Progressista.

⁴⁷ O *shopping* “[...] foi construído pela construtora Khouri, de capital local, associado à Catuaí Construtora, ao Banco Pontual, ao Banco Multi Stock, à Badressa Participações, à Ceres Fundação, à Fundação Braslight, ao PRHOSPER, ao Instituto Rhodial, à Preberg e à Regius Sociedade. Esse investimento demandou cerca de 55 milhões de dólares, advindos da Caixa Econômica Federal (CEF) e dos fundos de previdência privada da Light e da White Martins” (SILVA, 2006a, p. 218).

parcelamentos e edificações até 1992, quando novos parcelamentos possibilitaram a incorporação dos loteamentos (SILVA, CARVALHO, 2013, p. 13).

Figura 11 - Londrina. Shopping Center Catuaí – antes e depois (1989 - 2009).



Fonte: http://janela-londrinense.blogspot.com.br/2010_11_01_archive.html. Acessado em 09 de jan. de 2015.

Findo esse segundo momento, na década de 1990, a Gleba Palhano tornou-se uma área de intensa atividade imobiliária, despertando interesse entre grandes construtoras, incorporadoras e loteadoras, tendo em vista algumas importantes obras de infraestrutura pública, empreendimentos e mudanças normativas na legislação municipal, tais como: a extensão e duplicação da Avenida Madre Leônia Milito⁴⁸, a inauguração do *shopping* e do hipermercado Carrefour como já frisado, a expansão do perímetro urbano no sentido sudoeste com permissão de edificação acima dos quatro pavimentos em grande parte da área e, mais recentemente, a transposição da Avenida Maringá⁴⁹ sobre o Lago Igapó e sua conectividade com a Avenida Ayrton Senna⁵⁰.

Na Figura 12, elaborada por Resende (2010, p. 212), observamos os principais elementos estruturadores do setor sudoeste da cidade, onde se localiza a Gleba Palhano. O “tabuleiro de xadrez” em cor preta corresponde ao centro histórico; da posição sudoeste do “tabuleiro” parte a Avenida Higienópolis, que, por sua vez, cruza o Lago Igapó. Na margem direita do lago está a Gleba Palhano em coloração bege; ao final da Avenida Higienópolis está a Avenida Madre Leônia Milito que cruza a PR 445 e segue na direção da Rodovia Mábio Gonçalves Palhano, na área onde se localizam o *shopping*, o Carrefour e se concentram os “espaços residenciais fechados”; a área em vermelho a oeste da Gleba Palhano corresponde ao campus da Universidade Estadual de Londrina (UEL), fundada em 1970.

Inicialmente, os lotes locais eram de propriedades familiares, de grandes dimensões, cujos proprietários não possuíam capital suficiente para iniciar qualquer tipo de negócio na área. Assim, o desenvolvimento imobiliário só se tornou possível após as mudanças nas normas de uso e ocupação do setor, a partir de 1994, com a aprovação do Plano Diretor em 1998⁵¹, mas, sobretudo, após a dinâmica de valorização iniciada com o lançamento do *Shopping Center Catuaí* e do Carrefour. Havia uma demanda que permaneceu reprimida por mais de uma década na cidade, a qual passou a se manifestar tão logo a área despertou o interesse do mercado imobiliário e adquiriu *status* de exclusividade e melhor localização, em função da vista para o Lago Igapó e da proximidade em relação ao *shopping*.

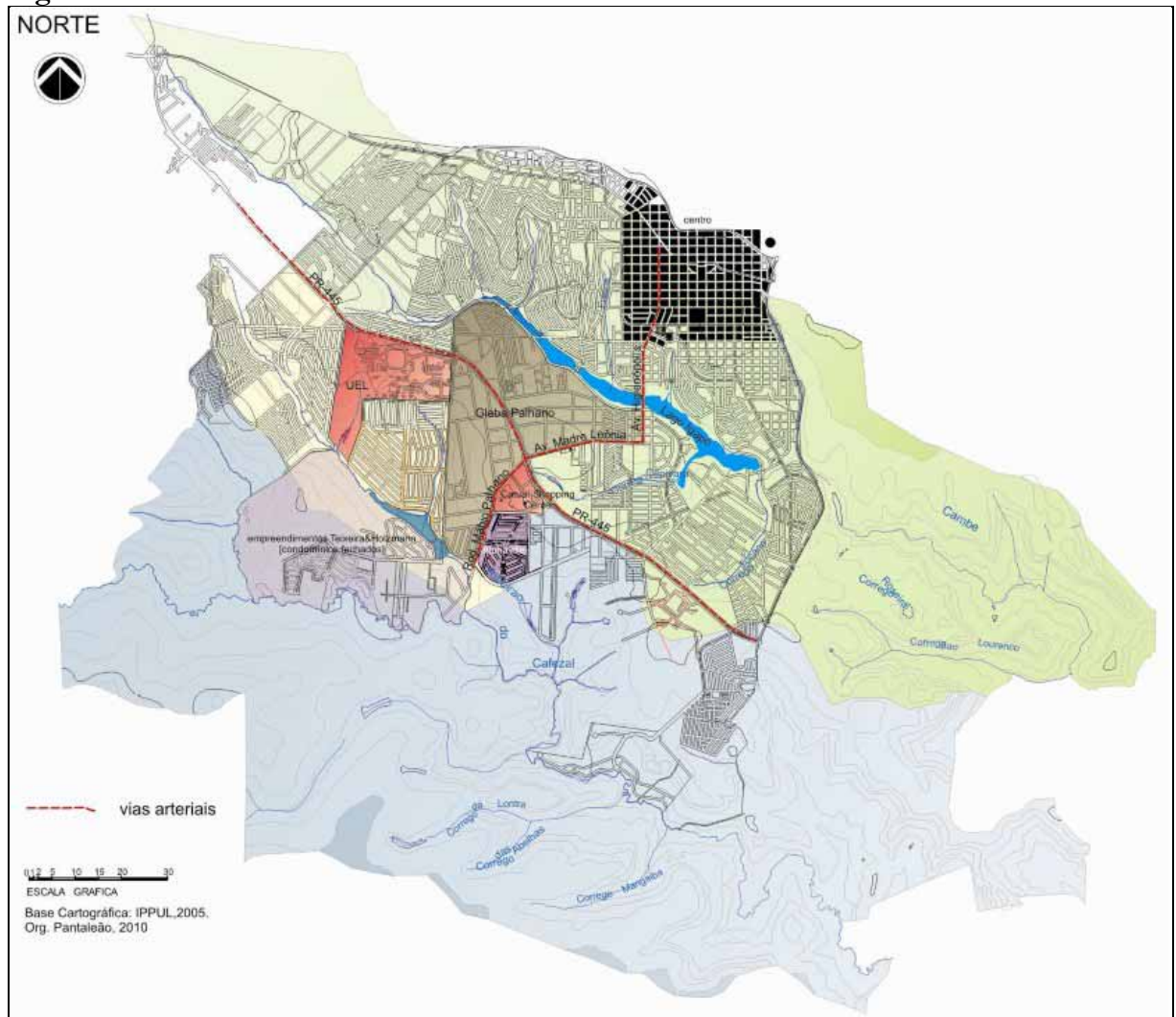
⁴⁸ Importante avenida, classificada como “via arterial” na legislação municipal sobre o sistema viário, que conecta o final da Avenida Higienópolis – que parte da área central da cidade e cruza o Lago Igapó – até à altura do *shopping* e do Carrefour, cruzando a Rodovia Celso Garcia Cid (PR 445) sob um viaduto.

⁴⁹ Trata-se de uma importante avenida, classificada com “via estrutural”, considerada um subcentro por Silva (2002), com muitos estabelecimentos comerciais, de serviços e gastronômicos.

⁵⁰ A construção da Avenida Ayrton Senna tardou alguns anos em concluir-se, pois houve entraves de ordem judicial entre proprietários de terrenos pelos quais passa o prolongamento da avenida e problemas técnicos, como rompimento de adutora etc. A obra, finalmente, foi concluída e conectou o final da Avenida Maringá até a Universidade Norte do Paraná (UNOPAR), cruzando a PR 445 sob um viaduto.

⁵¹ Na terceira gestão do ex-prefeito cassado Antonio Cassemiro Belinati, de 1997 a 2000, pelo Partido Democrático Trabalhista.

Figura 12 - Londrina. Gleba Palhano. Elementos estruturadores. 2010.



Fonte: Resende (2010, p. 212).

Resende (2010) destaca a integração e a interligação viária com a malha urbana consolidada como fator que imprimiu a convergência dos interesses privados e das obras promovidas pela municipalidade, sendo a apropriação dos elementos naturais à paisagem urbana e imobiliária outro fator preponderante de valorização. Segundo essa mesma autora:

Sob uma ótica do investidor privado, podemos entender a apropriação dos elementos naturais à paisagem urbana, associado ao poder público que confere a uma parte da cidade uma fisionomia homogênea, ao passo que é a reprodução de conceitos e tipologias alóctones e desprendidas da própria raiz da região, atropelando as peculiaridades de Londrina: não é mais a produção cafeeira que instiga a produção da cidade, seja em seu momento áureo ou na sua crise, respectivamente, o núcleo central e a zona norte, mas uma terceira via de escala extra regional (RESENDE, 2010, p. 225-226).

Por mais que seja contestável, pelo conjunto de argumentos já apresentados, que a produção cafeeira tenha sido o motor da produção da cidade e sim os negócios da CTNP com a

terra é inegável que, por estas características alinhadas por Resende (2010), a área passou a comportar grandes empreendimentos, seletivos, exclusivos, de alto padrão, e somente assim pôde atingir o patamar de valorização e privilégio usufruídos hoje, justamente, por serem mantidas intocadas essas características no decorrer dos anos.

A maior parte dos empreendimentos é destinada ao uso residencial, e a maioria dos compradores adquire um imóvel com vistas à aquisição de uma residência, e não como investimento, dado o alto valor, exclusividade e requinte do bem. A exclusividade que representa no espaço urbano, a alta homogeneidade interna deste setor e toda a viabilidade proporcionada pelo poder público local na dotação infraestrutural viária conferiram, aos antigos proprietários fundiários locais, a possibilidade de auferirem suas rendas fundiárias em diferentes formas, já que no processo de repasse das áreas aos incorporadores, quando não eram remunerados em dinheiro, eram remunerados com imóveis prontos, proporcionalmente ao preço a ser pago pelo lote. Trata-se de um esquema de permuta, em que o proprietário fundiário descapitalizado – que sozinho não teria condições para iniciar a incorporação imobiliária – entra com a terra e o incorporador com todo o restante. Este remunera aquele com o produto final, com o qual esse mesmo proprietário poderá continuar auferindo rendas de locação ou simplesmente auferi-la de uma só vez, vendendo o imóvel produto da permuta.

Esta relação possibilitou a alavancada dos preços nas demais propriedades locais, demonstrando, nesse momento inicial, que a valorização da terra se dá pela renda que dela pode ser auferida, e não o contrário. Ou seja, é a essencialidade da renda da terra na atividade capitalista de produção do espaço urbano que valoriza a mercadoria agora produzida e, nessa articulação, a renda da terra como relação social que é, possibilita sua capitalização, valorização e o passo adiante em direção à transformação dessa relação no lucro imobiliário.

Em função da falta de financiamento imobiliário e de crédito habitacional para as faixas de mercado mais altas, característica da segunda metade dos anos de 1980 e dos anos 1990, prevaleceu o sistema de condomínio a preço de custo. Trata-se de um sistema, segundo o qual um administrador/incorporador reúne um grupo de pessoas que, sob a forma jurídica condominial, custeiam a construção, por meio de parcelas que desembolsadas fazem frente às despesas deste processo. O administrador/incorporador, por sua vez, pode ganhar duplamente: 1) as taxas decorrentes da realização do empreendimento, porque, via de regra, eram os construtores ou contratantes deles, e 2) os ganhos concernentes à projeção da fração ideal do terreno sobre cada cota. Assim, a fusão das funções de administrador, incorporador e construtor possibilitava a uma empresa atuar, no mercado capitalista, sem dispor de capital próprio ou

recorrer a financiamentos, escassos na época, o que tornava o negócio possível em tempos de juros elevados, e rentável mesmo durante as altas inflacionárias. Contornavam-se as dificuldades em obtenção de financiamentos (GIMÉNEZ, 2009, p. 54), tornando o negócio satisfatório para o incorporador, já que a “correção” do mútuo assegurava a alta remuneração do capital de empréstimo que, neste caso, não escapava ao âmbito da sociedade criada para tal propósito, beneficiando o administrador/incorporador/construtor.

Essa foi a forma que as empresas londrinenses naquele momento encontraram para construir e comercializar seus produtos, e assim atender parte da demanda local reprimida, já que nem toda ela poderia ser contemplada, visto que essa modalidade de financiamento dependia do grau de capitalização de cada empresa, imprescindível num momento de escassez de crédito e financiamentos⁵². Este cenário mudou a partir dos finais da década 1990, após a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), em 1997, das novas linhas de crédito, da obrigatoriedade de empréstimo imobiliário por parte dos bancos, e da criação de linhas de crédito ao correntista/cliente ou para as grandes construtoras/incorporadoras. Assim, a forma condomínio a preço de custo deixou de ser a mais utilizada, uma vez que um novo cenário institucional-financeiro foi constituído, novos índices de atualização de preços passaram a ser utilizados e a inflação deixou de ser um impeditivo.

A forma de ocupação se diferenciou no tempo e no espaço devido ao modo de comercialização e financiamento dos imóveis. O sistema de condomínio a preço de custo pressupunha um tipo de comercialização/circulação, um tipo de rentabilidade, um tipo de cliente e um tipo de imóvel. Ou seja, além das restrições econômicas conformadas internamente à sociedade criada e da menor profundidade financeira aí presente, dependia de uma série de condições locais, pontuais e próprias a cada empresa, a cada nova sociedade formada. Já no final dos anos 1990 e início da década de 2000, especialmente a partir da criação do SFI, a maior intermediação financeira e creditícia possibilitou um volume e uma variedade cada vez maiores de imóveis colocados no mercado, resultando numa ainda maior segmentação, calcada no aprofundamento da exclusividade e do *status* conferido ao *habitat* e à emergência de áreas residenciais valorizadas. Neste arranjo espacial e econômico consolidaram-se determinadas construtoras locais, que se destacaram na verticalização residencial e pela atuação concentrada na Gleba Palhano, como é o caso da Plaenge e da A. Yoshii, dentre outras.

⁵² Um dos entrevistados afirmou que uma das poucas empresas da cidade de Londrina que ainda constrói pela modalidade do condomínio a preço de custo é a Galmo, destacando aí a necessidade de reunir uma carteira de clientes, além do maior prazo de execução da obra.

A morfologia que se observa na área revela uma concentração vertical altamente elitizada imediata à margem direita do Lago Igapó II, estando mais próxima do centro da cidade que a ocupação que se observa na porção mais periférica da Gleba Palhano, no sentido sudoeste, onde se concentram os “espaços residenciais fechados”, estes, por sua vez, situados após o Carrefour e o *shopping*. Adjacentes a esses dois equipamentos, a instalação de dois *campi* de universidades e faculdades privadas, na margem direita da PR 445, reforçou a centralidade no local. Além dos empreendimentos e IES mencionados, frontal ao *shopping* e ao Carrefour, foi construído no ano de 2003 o hotel *Comfort Suites*.

Os “espaços residenciais fechados” começaram a ser implantados no início da década de 1990, especificamente a partir de 1992. Produzidos majoritariamente por incorporadoras locais, com exceção do Alphaville, seguiram projetos de antecipações espaciais articulados com outros agentes locais (SILVA, 2013, p. 314). Silva (2013, p. 318), observa que “[...] a articulação existente entre a implantação do *Catuai Shopping Center* e os empreendimentos do setor sudoeste demonstra o papel de uma elite bastante empreendedora e que planeja com sagacidade os investimentos com antecipações espaciais [...]”.

Por fim, mas não menos importante, consideramos com base em Silva (2014, p. 155-157), que a área que atualmente corresponde à antiga Gleba Palhano ou fazenda Palhano, trata-se, na verdade, de vários loteamentos e “espaços residenciais fechados”, muito próximos um em relação aos outros, situados no setor sudoeste da cidade, embora exista, por definição oficial, o “bairro Palhano”⁵³, porém, cuja dimensão é ínfima se comparada à antiga gleba que lhe dá nome. A autora escreve que:

O que existe são diversos bairros unidos sob a denominação baseada no imaginário popular [...]. Numa estratégia de *marketing* o mercado imobiliário apropriou-se da expressão “Gleba Palhano”, tornando-a uma “marca conceitual” utilizada para se referir a empreendimentos horizontais e verticais de alto padrão na cidade de Londrina (SILVA, 2014, p. 155).

2.3.3. Novos e complexos conteúdos em antigas localizações urbanas: o Novo Centro Cívico Eurogarden

No ano de 2013, foi aprovada a primeira experiência de Operação Urbana Consorciada (OUC) na cidade de Maringá, denominada Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico Eurogarden (OUCNCCE), por meio da Lei Complementar N° 946/2013. Trata-se de uma parceria público-privada que resulta de projeto que partiu da iniciativa privada, e que incorporou áreas da união, áreas públicas e lotes privados, havendo sido encomendado ao arquiteto Thomas

⁵³ Trataremos da divisão político-administrativa da cidade de Londrina em bairros no quinto capítulo desta Tese.

Dryjski do renomado escritório Francês ARCHi5⁵⁴. O projeto, que foi desenvolvido em parceria com o escritório local Arq+ Arquitetura, possui aproximadamente 3.088.753 m² de construções pretendidas e já recebeu o prêmio de melhor *Master Plan* da América Latina, na ocasião do *World Architecture Festival* (WAF) de 2010, realizado em Barcelona (VICENTE, 2012)⁵⁵.

De acordo com Silva (2013, p. 15), a concepção do projeto teve início em 2011, quando um grupo de empresários e políticos locais liderados por Jefferson Nogaroli⁵⁶, do ramo supermercadista da cidade, organizado sob a forma de uma sociedade de propósito específico, encomendou junto ao escritório francês o projeto urbanístico de edifícios multiusos. O novo bairro planejado, que pretende abrigar aproximadamente 12 mil residentes, contando com atividades comerciais, de serviços e de lazer de alto padrão, será construído na área vizinha ao local para onde será transferido futuramente o Centro Cívico.

A OUCNCCE, que será executada na área do antigo Aeroporto Gastão Vidigal, de acordo com o artigo primeiro da lei que a constitui,

[...] compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Município de Maringá, com a participação dos proprietários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Gleba Patrimônio Maringá. (MARINGÁ, LC N° 946/2013).

De autoria do Poder Executivo, a lei prevê a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) mediante a contrapartida do adquirente de potencial construtivo adicional no lote. Aqui reside uma decisão polêmica e alvo de críticas contundentes⁵⁷, visto que os recursos levantados na aplicação desse instrumento serão utilizados na execução de obras de infraestrutura e adequação do sistema viário do próprio local, revertendo aos próprios proprietários beneficiados com potenciais adicionais construtivos acrescidos aos já permitidos pela legislação vigente no município. De acordo com o artigo terceiro da lei, os recursos captados serão investidos juntamente com pressupostos individuais de proprietários de lotes lindeiros em pontos específicos das áreas mais beneficiadas, na dotação de infraestrutura viária, criando novos acessos e prolongamento de vias.

Explicitamente, o artigo quarto da lei, em inteiro teor, observa que:

⁵⁴ Mais informações: <http://archi5.fr/references/selection/projeto-z8>. Acessado em 13 de jan. de 2015.

⁵⁵ O projeto em detalhe: “Distrito Z8”. Disponível em:

<http://www.worldbuildingsdirectory.com/project.cfm?id=2740>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

⁵⁶ A respeito da influência desse empresário no contexto político e econômico maringaense ver Gini (2007).

⁵⁷ Segundo Silva (2013, p. 16), esta “manobra” só pôde ocorrer após 2012, quando, pela Lei 941/2013, foi revogada a Lei 908/2011 de OODC, a qual previa e destinava os recursos exclusivamente para Habitação de Interesse Social (HIS), agora passando a permitir gastos com infraestrutura viária e equipamentos urbanos, dentre outros, como, por exemplo, passeios públicos. Desse modo, os empreendedores, com o apoio do Legislativo, porém sob protestos de algumas instituições locais, conseguiram destinar a verba a ser levantada pela OODC para benefício próprio.

Art. 4.º A Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – Eurogarden tem por objetivos específicos:

I - criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:

a) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

b) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

II - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam executar todos os empreendimentos;

III - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental.

Desse modo, o projeto em execução prevê condições específicas de infraestrutura urbana para uma dada área da cidade, com 39 lotes totalizando 597.555,51 metros quadrados (Figura 13), cujos proprietários e investidores terão totalmente ou parte de seus recursos captados sob a forma de ônus reinvestidos pelo poder público local dentro dos limites da própria área objeto dessa lei. Ainda que, conforme o décimo artigo da LC 946/2013, em dois casos específicos de lotes dentro da área, cuja pressuposta contrapartida será paga por seus proprietários em terrenos doados para edificação de 150 moradias populares, a lei não especifica onde no município deverão se localizar estes terrenos doados.

Figura 13 - Maringá. Área do antigo aeroporto.



Fonte: Google Maps® (2015).

A área total que, desde o ano de 2001, vinha sendo objeto de especulação imobiliária, após a desativação do antigo Aeroporto Gastão Vidigal, segundo Töws e Mendes (2013), localiza-se na Zona Leste da cidade, tem 1.400.000 m², o equivalente a 57,85 alqueires e está agora dividida em duas partes (Figura 14), uma pública, o Novo Centro Cívico, e a outra privada, o Eurogarden. A escolha do local na área do antigo aeroporto coloca em relevo os atributos e amenidades valorizadas pelo mercado, pois, no projeto prevê-se a destinação de áreas verdes, passeio público integrando os edifícios cívicos, parque linear e a inserção de avenidas em acordo com o quadro de ruas já existentes, especialmente a Avenida Brasil. No caso da transferência dos poderes Executivos, Legislativo e Judiciário justifica-se pelo motivo de ‘desafogar’ o trânsito na área central da cidade, onde atualmente localiza-se o Centro Cívico (TÖWS, MENDES, 2013).

Figura 14 - Maringá. Localização do Novo Centro Cívico (em primeiro plano) - Eurogarden (em segundo plano).



Fonte: <http://wikimapia.org/1942154/pt/Centro-C%C3%ADvico> e <http://wikimapia.org/31252627/pt/Eurogarden>. Acessado em 13 de jan. de 2015.

A estratégia que deu ensejo ao projeto foi orientada pelos interesses atinentes à valorização imobiliária, que a precedem no local, visto se tratar de uma área bem provida de vias de acesso, localização, externalidades positivas etc., ou seja, a realização da valorização é um pressuposto motivador.

De acordo com a reportagem de Pacheco (2011)⁵⁸, veiculada na versão online de O Diário do Norte do Paraná, o principal jornal local, afirma que:

O que mais chama a atenção é o valor que poderia ser obtido se a área fosse loteada. Segundo imobiliáristas consultados pela reportagem, um terreno de 300 metros quadrados naquela região da cidade poderia ser comercializado entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

"Num condomínio fechado, por exemplo, o valor se multiplica pela segurança e estrutura. Pode chegar a R\$ 500 mil. Até mais", explica o corretor André Gonçalves Santos.

Outro profissional do ramo, Mario Becchi, preferiu não opinar sobre o valor. "Mas é fácil descobrir, basta consultar os sites das imobiliárias e ver a quanto estão sendo vendidos os terrenos naquela região", recomendou.

Um cálculo pela média, sem considerar o arruamento e as áreas públicas (que segundo a legislação deve ter reserva de 35% do total), mostra que seria possível cortar o terreno em 4.380 lotes de 300 metros quadrados, o que renderia mais de R\$ 1,1 bilhão. Descontadas as áreas públicas, um loteamento no local do antigo aeroporto teria 2.847 lotes, que vendidos pelo preço médio de R\$ 250 mil, renderia R\$ 711 milhões.

A reportagem segue esclarecendo que, apesar do valor bilionário, a área não podia ser negociada e nem loteada, visto que uma sentença da Justiça Federal determinou a divisão do terreno em duas áreas: uma área de aproximados 20 alqueires na porção nordeste do antigo aeroporto, incluso aí algumas chácaras que, na ocasião anterior, já haviam sido devolvidas à propriedade da CMNP, e atualmente vendidas ao empresário Jefferson Nogaroli e outra área de 34,3 alqueires, destinados à União (PACHECO, 2011).

A estratégia tornou-se possível somente quando atingiu seu objetivo de “cortar” a área do antigo aeroporto, objeto do pleito judicial. Essa área, que havia sido doada à Prefeitura Municipal de Maringá (PMM) pela CMNP, somente poderia ser utilizada para fins aeroportuários, de acordo com uma cláusula constante do contrato para o Ministério da Aeronáutica, de 1957 e, finda a função aeroportuária, a mesma seria devolvida à CMNP. Assim, inicialmente a cláusula ‘frustrou’ a ideia original de lotear a área, abrindo ruas e avenidas (PACHECO, 2011). Porém, posteriormente aos acordos fechados entre a PMM, a União e a empresa atualmente proprietária foi possível voltar à intenção original e dar início às obras.

⁵⁸ Ver: “Ocupação da área do antigo aeroporto segue indefinida”. Disponível em: <http://digital.odiario.com/cidades/noticia/393657/ocupacao-da-area-do-antigo-aeroporto-segue-indefinida/>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

Exatamente na área correspondente ao antigo aeroporto – conforme se identifica facilmente a antiga pista do mesmo na Figura 13 – será construído o Novo Centro Cívico e, ao lado direito, separados pelo passeio público de 3,5 quilômetros de extensão, o Eurogarden (Figura 15), cujo slogan é “um lugar que você gostaria de morar, mas não sabia onde ficava”. De acordo com Silva (2013, p. 15), a velocidade com que se apresentou e elaborou o projeto deve-se ao fato de que:

O projeto depois de elaborado foi apresentado à prefeitura, a qual, entusiasmada com as possibilidades do desenvolvimento urbanístico da cidade, encaminhou ao Conselho Municipal de Planejamento do município, um projeto de lei que criava a “Zona Especial Vinte e Três - ZE23 - Eurogarden”. O mesmo foi aprovado em conferência pública sob inúmeros protestos da sociedade civil, alterando-se, portanto, a Lei 888/11 que trata do novo uso e ocupação do solo do município.

Figura 15 - Maringá. Novo Centro Cívico Eurogarden. Perspectiva vertical do projeto (imagem ilustrativa).



Fonte: <http://archi5.fr/references/selection/projeto-z8?n=1>.
Acessado em 13 de jan. de 2015.

Ressalta-se, de acordo com Cordovil e Rodrigues (2012, p. 15), que nenhuma das atuais estruturas, tampouco os prédios que compõem o atual centro cívico, estão sendo preservados no novo projeto apresentado. Assim, o poder público local ao invés de se limitar apenas à transferência de local, reproduzindo o projeto original elaborado para a cidade, vinculou-se à iniciativa privada na implantação e desenvolvimento de todo um novo projeto, sendo que, segundo as autoras (CORDOVIL, RODRIGUES, 2012, p. 16):

[...] esta ação sequer está plenamente amparada nos termos da legislação vigente, pois o Plano Diretor do município define que as zonas especiais são “[...] destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional” (LC 888/2011). Esse empreendimento não se caracteriza como tal, pois se trata de parcelamento e ocupação residencial, comercial e de serviços de caráter privado, que não se constitui para atendimento ao bem-estar público.

Em audiência pública realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN) em abril de 2013, foram levantados questionamentos correlatos ao emprego da OODC e às moradias populares, para qual empenho se destinariam os recursos captados na área. Estas finalidades, todavia, foram alteradas, em função das decisões que beneficiaram o próprio local (LC 941/2013, Art.11), com a destinação dos recursos à estruturação viária, uma vez que, em função do porte da operação, grandes ligações e alterações viárias serão necessárias, decorrendo daí mudanças na legislação e grandes intervenções urbanísticas (RAMOS, SANTOS, 2013).

De acordo com Töws e Mendes (2013, p. 15), o projeto, assumidamente pelo poder público local, trata-se de fato de uma Parceria Público-Privada (PPP), ainda que, nos documentos ou na legislação aprovada, a proposta não seja assim identificada, mas sim como “reforma do Plano Diretor no que diz respeito ao zoneamento de alguns locais, do parcelamento e uso do solo na região do futuro Centro Cívico e aplicação de outorga onerosa do direito de construir”⁵⁹. O megaprojeto, que tem por objetivos a construção de aproximadamente 90 torres de edifícios de até 250 metros de altura (VICENTE, 2012), dentre outras construções, tais como *shopping center*, espaços de lazer, além da área destinada para incorporar o Centro Cívico, é identificado pelo escritório francês que o propõe como um *Master Plan* para o novo centro da cidade de Maringá, e tem como clientes a incorporadora local Argus Empreendimentos Imobiliários –

⁵⁹ Ver: “Conferência aprova mudanças no uso do solo em Maringá”. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/vidaecidadania/maringa/conteudo.phtml?id=1326657&tit=Conferencia-aprova-mudancas-no-uso-do-solo-em-Maringa>. Acessado em 14 de jan. de 2015

proprietária do terreno de 581.000,10m² – (TÖW, MENDES, 2013, p. 15; DAIBERT, PIMENTA, 2012, p. 25), ligada ao empresário Jefferson Nogaroli (RIGON, 2011)⁶⁰.

Em Parecer elaborado pelo Observatório das Metrópoles – Núcleo UEM/Região Metropolitana de Maringá, enviado em maio de 2013 ao presidente da Câmara Municipal de Maringá, referente ao Projeto de Lei (PL) apresentado pelo Executivo por meio da Mensagem de Lei nº 37/2013, substituída pela 40/2013, os autores (RODRIGUES *et al*, 2013) expõem a falta de debate e diálogo com a população local na condução do processo de elaboração e implementação da OUCNCCE e, ainda que tardiamente, recobram a importância desse diálogo, observando-se o conjunto de determinações previstas no Plano Diretor de Maringá (PDM). De acordo com os proponentes do Parecer (RODRIGUES *et al*, 2013), um conjunto de pendências jurídicas e urbanísticas verificadas no PL impediam sua apresentação ao escrutínio do Legislativo, das quais destacamos:

- falta de esclarecimento prévio a respeito da autorização dada pelo Município do uso dos lotes 493, 494, 495 e 495a, da Gleba Patrimônio Maringá, de propriedade da União e de outros órgãos públicos (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 4);
- ausência de definição de área para a OUC enquanto tal, um instrumento jurídico previsto no PDM ainda não implantado, todavia tenha sido apresentado pelo PL na “[...] identificação dos lotes públicos e privados, gravados no PDM como Zona Especial, instituto que não guarda nenhuma correspondência e nem se confunde como área destinada a Operação Urbana de acordo com a legislação vigente” (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 4);
- falta de Relatório de Impacto de Vizinhança na apresentação do PL. O referido estudo, bem como sua apresentação prévia, é exigido pelo PDM como parte integrante do PL (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 4);
- a forma de controle da operação da participação da sociedade civil também não consta especificada em detalhes no PL (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 4);
- não há parecer do Conselho Municipal de Gestão Territorial, também não estando assegurada a gestão compartilhada da OUCNCCE com a sociedade civil organizada (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 4);
- além dessas inobservâncias mencionadas, o Parecer também enfatiza a forma de contrapartida pelos potenciais adicionais construtivos representada pela doação de

⁶⁰ Ver: “Maringá: grande empreendimento será lançado no final do mês”. Disponível em: <http://arquiteturadiscutida.blogspot.com.br/2012/03/maringa-grande-empreendimento-sera.html>. Acessado em 15 de jan. de 2015.

execução de infraestrutura em terrenos no Município para edificação das moradias populares, de modo a garantir a justa contrapartida para o Município, sem que os recursos obtidos fossem aplicados na própria OUC ou desviados da finalidade da HIS (RODRIGUES *et al*, 2013, p. 5).

Ainda que o projeto “ultramoderno” dos arquitetos franceses (Figura 16), em parceria com o escritório maringaense, como já dito, premiado como o melhor *Master Plan* da América Latina no *World Architecture Festival* realizado em Barcelona, associe-se ao discurso de não desejar que o Eurogarden acabe se constituindo numa “ilha na malha urbana” (VICENTE, 2012, p. 76), a ideia de “*arkipelago*” não está ausente nas inspirações do escritório Archi5, as quais, inclusive, já lhes renderam maiores premiações internacionais em outros concursos (VICENTE, 2012).

Figura 16 - Maringá. Imagens ilustrativas do futuro Novo Centro Cívico Eurogarden.



Fonte: <http://archi5.fr/references/selection/projeto-z8?n=0>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

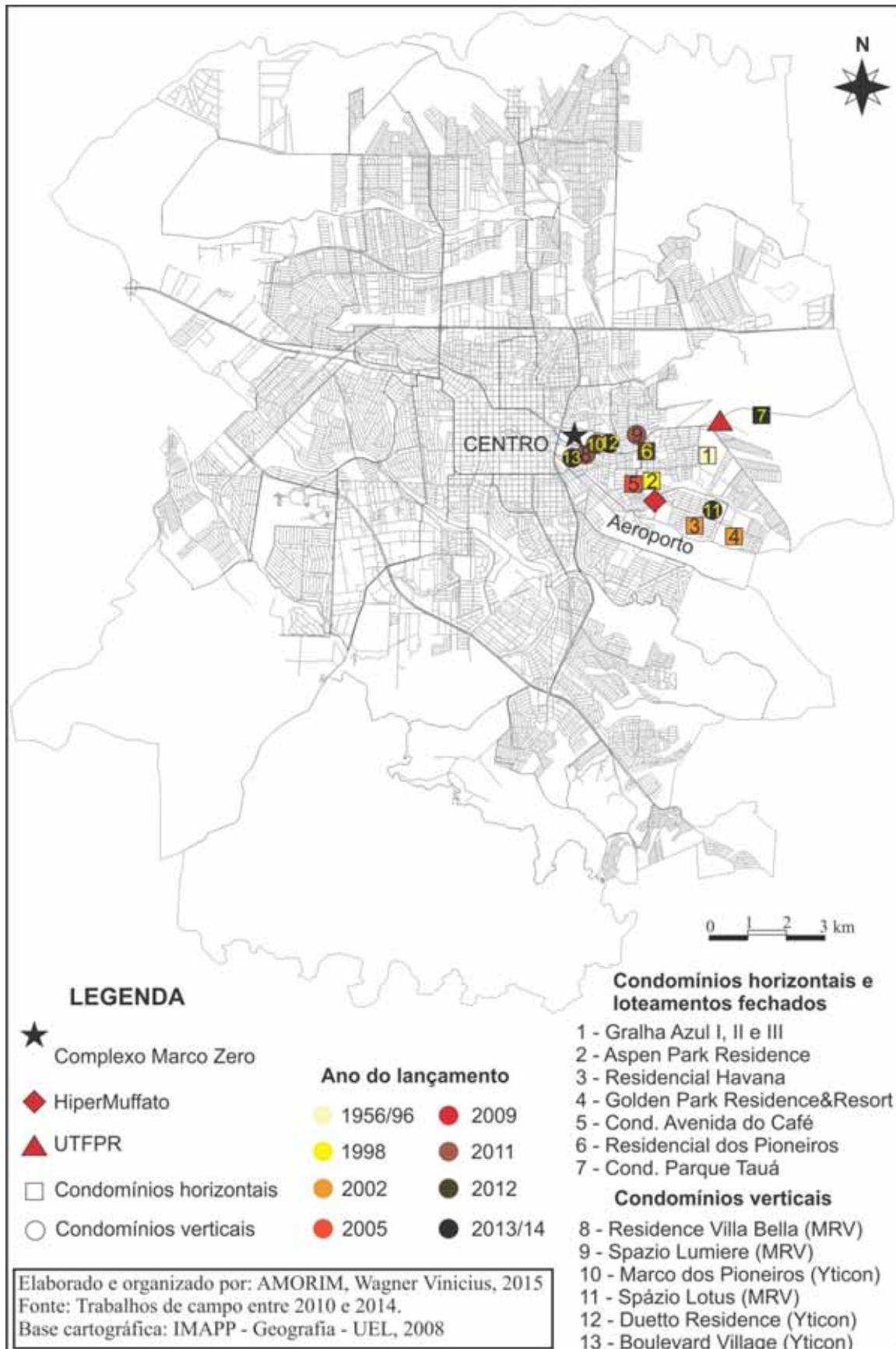
2.3.4. *Novos e complexos conteúdos em antigas localizações urbanas: o Complexo Marco Zero*

No recente caso londrinense, a reestruturação espacial de áreas que apresentavam estruturas morfológicas obsoletas encontrou um exemplo elucidativo no caso do Complexo Marco Zero⁶¹. No local funcionou por várias décadas uma antiga refinaria de óleo de soja pertencente ao grupo norte-americano *Anderson Clayton Corp.* Estrategicamente localizado e dotado de vantagens locacionais e logísticas excepcionais, o empreendimento enseja modificações na estruturação do espaço urbano. No Mapa 12, representamos os principais investimentos imobiliários na Zona Leste, ‘âncoras’ do processo de valorização e reestruturação aqui discutidos.

O terreno onde foi construído o Boulevard Londrina Shopping, que faz parte do Complexo Marco Zero, encontra-se privilegiado em sua localização, pois está próximo a duas grandes avenidas que cortam a cidade de norte a sul e de leste a oeste, respectivamente as avenidas Dez de Dezembro e Leste-Oeste. São eixos estruturais que compõem dois grandes corredores de tráfego que permitem uma facilidade em termos logísticos e de deslocamento viário, interligados por uma rotatória, sendo esta a mais movimentada da cidade. O local também está muito próximo do Terminal Rodoviário José Garcia Villar, além, é claro, de se situar a 900 metros do centro comercial da cidade, sendo por isso mais compreendido como um processo de desdobramento da área central que apenas um processo particular e específico à Zona Leste da cidade. Ademais, conforme o Mapa 12 revela, há uma concentração de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais nas proximidades do Complexo, instalados em diferentes momentos e atinentes a outros períodos da valorização imobiliária local.

⁶¹ Os parágrafos que compõem esse apartado da Tese são reduções do subitem 4.2.2.1. que fazem parte do texto original da nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011a, p. 225-248), investigação na qual estudamos a valorização imobiliária na Zona Leste da cidade de Londrina.

Mapa 12 - Londrina. Localização dos principais investimentos imobiliários na Zona Leste. 2014.



Fonte: Amorim (2011a, p. 226).

O Complexo Marco Zero constitui-se num centro empresarial, cultural e comercial, pois, abriga: o atual Boulevard Londrina Shopping⁶², com 48.300 metros quadrados de Área Bruta Locável, 2.400 vagas de estacionamento, 197 lojas satélites, sete lojas âncoras, sete salas de cinema⁶³; um hipermercado do grupo Walmart, com 6,7 mil metros quadrados de área de venda; um hotel Ibis, da Rede Accor, com 132 apartamentos⁶⁴; uma loja da rede francesa Leroy Merlin, com 8,5 mil metros quadrados; um futuro centro de convenções para três mil pessoas; o futuro Teatro Municipal e abrigará futuras torres comerciais e residenciais⁶⁵. As condições necessárias para sua viabilização foram criadas pela iniciativa privada, sobretudo, pela intermediação de incorporadores locais na gestão do empreendimento.

O poder público, ao decidir pela construção do Teatro Municipal no local – o que se deu após longa polêmica por conta de localizá-lo ao lado de um grande empreendimento privado –, tornou ainda mais interessante e possível a viabilidade do empreendimento como um todo. A Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, o grande grupo gestor de todo o empreendimento, está desde o início das negociações na vanguarda das decisões. Foi este grupo que, inclusive, adquiriu o terreno, doando parcela à Prefeitura Municipal de Londrina (PML), para a construção do Teatro Municipal.

Os incorporadores responsáveis pela construção e gestão do Complexo Marco Zero encontraram como melhor alternativa a edificação do complexo no terreno da antiga refinaria Anderson Clayton, seja pela logística, pela proximidade com o centro da cidade, mas, também, não menos importante, em função da pouca disponibilidade de terras baratas com localização ‘privilegiada’ em termos centrais na cidade.

O capital que aquece o setor de *shopping centers*, principalmente o financeiro, veio principalmente dos Estados Unidos e do Canadá, e eles não investiram sozinhos, pois buscaram parceiros nacionais que já tinham o *know-how*, explica Luciana Lana, gerente de marketing da

⁶² O grupo Sonae Sierra Brasil participa com 84,5% na execução das atividades de planejamento, investimento, incorporação, administração e gestão do empreendimento (SONAE SIERRA BRASIL, 2011, p. 188) e, por meio de uma empresa controlada, a Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriram 77,6% de participação adicional no terreno de 80.000 m², onde está o *shopping*. Esta aquisição foi feita através de permuta com a sociedade Marco Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda., que em troca teve os direitos aquisitivos sobre as acessões a serem erigidas sobre a fração ideal de 11,3% do terreno. Foi atribuído à permuta o valor de R\$ 2,5 milhões (SONAE SIERRA BRASIL, 2011, p. 203).

⁶³ Informações disponíveis em “Boulevard Londrina Shopping - Ficha Técnica”: <http://lumine.adm.br/site/shoppingdetalhes.aspx?cod=43>. Acessado em 12 de jan. de 2015

⁶⁴ Tratou-se do primeiro hotel com a bandeira Ibis na cidade de Londrina, cujo investimento estimado em R\$ 16 milhões.

⁶⁵ Ver: Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários – Mídia Center: “Obras no Marco Zero começam nos próximos dias”. Disponível em: <http://www.sub100.com.br/empresas/imob/raulfulgencio/layout.php?id=934&local=noticias>. Acessado em 15 de set. de 2008.

Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE)⁶⁶. É o caso do Shopping Boulevard que foi construído no Complexo Marco Zero, tendo como investidores o grupo norte-americano Developers Diversified Realty (DDR), o grupo Sonae Sierra Brasil – que faz parte da empresa Sonae Sierra de Portugal –, e a londrinense Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, segundo a qual, além da disponibilidade de capital, havia em Londrina, demanda por tais empreendimentos.

A sequência de seis imagens (Figura 17), representa as etapas pelas quais passou e ainda está passando o local. Na primeira, observa-se a antiga refinaria Anderson Clayton; a segunda e terceira referem-se às imagens do terreno já limpo em 2008; a quarta imagem, do ano de 2013, mostra a fachada principal do Boulevard Londrina Shopping; a quinta imagem se trata do Hotel Ibis, em 2014; e a sexta da loja da Leroy Merlin em 2014.

Figura 17 - Londrina. Imagem da antiga refinaria Anderson Clayton, terraplanagem do terreno em 2008, o Boulevard Londrina Shopping em 2013, o Hotel Ibis em 2013 e a loja da Leroy Merlin em 2014.



⁶⁶ Ver: “Número de lojas em shoppings vai saltar 127% em Londrina”. Disponível em: http://www2.unopar.br/unopar_midia_marco08/unopar_midia_marco27.htm. Acessado em 09 de dez. de 2010.



Fonte: Arquivo pessoal e Sonae Sierra Brasil – Portfólio: http://www.sonaesierra.com.br/pt-BR/portfolio/projects/Brazil/Boulevard_Londrina_Shopping/default.aspx. Acessado em 12 de dez. de 2010.

As expectativas de valorização fizeram-se presentes entre os investidores, de diferentes portes, desde pequenos incorporadores até grandes empresas do país e da cidade, que passaram a investir no segmento residencial nas proximidades do Complexo. Foi o caso da MRV e da Yticon®, a última pertencente à construtora londrinense A. Yoshi. Os empreendimentos imobiliários residenciais, localizados na Zona Leste de Londrina, foram implantados nas proximidades do Complexo Marco Zero, confirmando o processo de valorização da área e das expectativas em torno de sua construção. São os casos dos seguintes empreendimentos residenciais: o Spazio Lumiere, um conjunto de 136 apartamentos construídos pela MRV, numa área de 7.916 m²; o Residence Villa Bella, também construído pela MRV, constituído por 352 apartamentos numa área de 18.154 m², localizados em frente ao Complexo Marco Zero; o Residencial Marco dos Pioneiros, que consiste num conjunto de cinco torres residenciais de 12 pavimentos cada, com seis apartamentos por andar, totalizando 360 apartamentos, construído pela construtora e incorporadora Yticon, do Grupo A. Yoshi; o Duetto Residence, formado por duas torres de 18 pavimentos cada, que terá 216 apartamentos, cuja obra iniciada em 2013 situa-se há poucas centenas de metros do Boulevard Londrina Shopping, e está sendo construída pela Yticon. Em agosto de 2014, essa mesma construtora lançou o Boulevard Village, cujo projeto será também desenvolvido em terreno situado há poucas dezenas de metros do Boulevard Londrina Shopping, contendo 288 apartamentos.

Com relação à existência dos investimentos públicos da esfera municipal, estadual e federal, que concorreram e concorrem para a valorização da área, frisa-se a já destacada

construção do Teatro Municipal no Complexo Marco Zero⁶⁷ e a adequação viária dos principais corredores de tráfego da Zona Leste⁶⁸, dentre outros investimentos e melhorias, além da própria construção da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). Assim, estas inversões de recursos públicos passaram a constar como ‘âncoras’ da valorização imobiliária local, refletindo-se nas expectativas de aumento no preço da terra, mesmo antes de construídos, como é o caso do Teatro e como foi o caso da UTFPR.

A área do Teatro Municipal corresponderá a 22.000 m² da área total do terreno. O prédio será construído na parte mais alta do terreno e mais próxima das avenidas Celso Garcia Cid e Dez de Dezembro. O responsável pelo projeto e vencedor do concurso realizado para escolha do melhor projeto, do qual participaram 104 candidatos, foi o arquiteto Thiago Nieves e sua equipe formada por mais quatro arquitetos. O projeto do grupo paulista prevê três salas de espetáculos – a maior delas para 1.200 pessoas –, edifício didático/administrativo e um espaço que foi denominado boulevard cultural. Este, definido basicamente por uma grande cobertura, é o articulador dos outros edifícios integrantes do conjunto cultural. A previsão é que, juntamente com os demais componentes do Complexo, constitua um marco referencial deste tipo de empreendimento.

Raul Fulgêncio, o principal gestor de todo o complexo, afirmou em entrevista publicada em 28 de agosto de 2007 que: "não somos um grupo de empresários bonzinhos que resolveu fazer uma doação. O que a gente percebe é que a construção do teatro municipal naquela região (Zona Leste) vai agregar valor ao mercado imobiliário, além de que vai revitalizar toda a região". Além dele, e ainda na mesma publicação, afirmou o arquiteto José Carlos Spagnuolo que: "estamos tentando definir um mix de ocupação, criando um plano de zoneamento para integrar à cidade. Não há dúvida de que esses empreendimentos darão uma alavancada em todo o entorno da região [...]", avalia, "[...] tudo que se imagina lá é com bastante fluidez, conforto e urbanismo bem definido e acesso fácil"⁶⁹.

A UTFPR, fator de valorização da área como já destacado, foi construída em terreno de 74.000 m² doados à PML pela família do professor José Tavares Delfino. A obra foi entregue em fevereiro de 2009. A Universidade oferece seis cursos de graduação, três em nível de nível de

⁶⁷ Ver: “Bancada garante emenda de R\$ 25 milhões para Teatro. *Deputados e senadores do Paraná garantem recursos da União para construção do Teatro Municipal de Londrina; Prefeito Nedson agradece união da bancada federal*”. Núcleo de Comunicação da PML, 22/11/2006. Disponível em: http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=14869. Acessado em: 15 de set. de 2008.

⁶⁸ Ver: “Prefeitura fará expansão viária na zona leste”. Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários – Mídia Center. Disponível em: <http://www.raulfulgencio.com.br/>. Acessado em 15 de set. de 2008.

⁶⁹ Ver: “Teatro agrega valor, defende imobiliarista”. Raul Fulgêncio – Negócio Imobiliários, 28-08-2007. Mídia Center. Disponível em: <http://www.raulfulgencio.com.br/>. Acessado em 15 de set. de 2008.

Mestrado, e demais cursos de especialização, formação técnica e qualificação profissional. O campus está localizado às margens da Estrada dos Pioneiros, um prolongamento da Avenida das Laranjeiras – continuação da Avenida Theodoro Victorelli, que passa em frente ao Complexo Marco Zero –, cujo asfaltamento foi realizado com recursos estaduais e municipais (Figura 18)⁷⁰.

Figura 18 - Londrina. Etapas do asfaltamento de trecho da Estrada dos Pioneiros - UTFPR. 2007 - 2010.



Fonte: Wagner Vinicius Amorim. Arquivo pessoal.

Além de todo o potencial tecnológico e educacional esperado com a vinda da UTFPR, sua implantação contribuiu para a valorização e a incorporação de loteamentos nas suas proximidades. Antes mesmo do início das obras da UTFPR, a VD Loteadora⁷¹, a 200 metros a sul do terreno da universidade, construiu o loteamento residencial Jardim Portal dos Pioneiros, com 528 lotes de aproximadamente 250 m² cada. O lançamento deu-se no início de 2007, e no primeiro semestre de 2008 todos os lotes já haviam sido comercializados a um preço médio de R\$ 120,00 o metro quadrado. Atualmente o loteamento está com muitos dos terrenos já edificadas, o que atesta o vigor da construção residencial da área em função das amenidades locais e da acessibilidade em relação às vias de acesso rápido da cidade e da proximidade em relação à UTFPR.

No ano de 2013, um novo empreendimento entrou em fase de construção na Zona Leste, próximo a UTFPR. Trata-se do Parque Tauá (Figura 19), um loteamento fechado com 1.200

⁷⁰ Ver: “Nedson instala UTF e garante asfalto ao novo campus”. Núcleo de Comunicação da Prefeitura de Londrina. 26/02/2007. Disponível em: http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=16233. Acessado em 15 de set. de 2008.

⁷¹ Empresa do Grupo Protenge Engenharia, da cidade de Londrina.

lotes, com terrenos de aproximadamente 250 m², custando em torno de R\$ 400,00 o metro quadrado.

Figura 19 - Londrina. Vista aérea do Parque Tauá na porção inferior da figura (imagem ilustrativa).



Fonte: http://www.bonde.com.br/?id_bonde=1-32--33-20130523. Acessado em 14 de setembro de 2013.

O projeto prevê um loteamento fechado envolto por um loteamento aberto, numa área total de 40 alqueires, em construção pela Construtora Paysage, de Curitiba. A incorporação foi antecedida pela aquisição de lotes de grandes dimensões, sendo que a empresa possui terrenos em outras áreas da cidade e em outros municípios no norte do estado do Paraná, embora não houvesse iniciado suas atividades neles, de acordo com um dos consultores de venda por nós entrevistado na ocasião da 8ª Feira Imobiliária de Londrina, em maio de 2013. A decisão pela implantação do loteamento na Zona Leste de Londrina deveu-se ao fato dos lucros obtidos corresponderem às mudanças espaciais que vêm ocorrendo no local, remunerando o

investimento de baixo risco realizado em uma área ainda não consolidada do ponto de vista imobiliário. O consultor de vendas entrevistado ainda informou-nos que a empresa adquiriu mais terras ao redor da área do loteamento e prossegue negociando terras com os proprietários fundiários das adjacências, a fim de estudar possíveis formas de investimentos futuros.

Os exemplos dos empreendimentos localizados na Zona Leste de Londrina contribuem com casos pontuais e concretos – articulados a ordens próximas e distantes – para a valorização e reestruturação da cidade. Historicamente, o ‘vetor’ de expansão do centro comercial da cidade de Londrina desenvolveu-se, até hoje, no sentido sudoeste, dando primazia às áreas mais elitizadas e consolidadas da cidade. Por outro lado, temos como hipótese que a construção do Complexo Marco Zero relativiza esta lógica ou abre outra frente de valorização, ao passo que se situa numa área oposta ao ‘vetor’ de expansão imobiliária e comercial da cidade. No entanto, a escolha do local para a sua construção, além dos motivos já explicitados, demonstra a pulverização do espaço, conforme afirmou Lefebvre (2008, p. 53), em função dos interesses distantes, financiados por um capital – que aquece o setor de *shopping centers* no país – que, embora dissemine ordens, tem pouca relação ‘orgânica’ com o local. Para além da escala local, a escolha da área também descortina a centralidade no plano urbano e regional e também no aspecto logístico, já que se trata de uma das áreas mais centrais em todos os sentidos, conforme já esclarecemos.

2.4. Síntese do capítulo

Nesse capítulo, a abordagem das ações e estratégias desempenhadas pelos agentes da reestruturação da cidade, no bojo dos grandes negócios imobiliários, do papel desempenhado pelo poder público local atinente ao planejamento urbano e ao mercado imobiliário, coloca em evidência as estratégias do empreendedorismo urbano e das ações do poder público local, voltados à valorização da cidade. Nesse aspecto, reside uma questão: estamos diante de um deslocamento dos epicentros de valorização da cidade ou da ascensão de novos dispositivos que conferem maior mobilidade e continuidade ao capital circulante, e em sua reprodução por meio da e na cidade?

A partir dos quatro exemplos, consideramos que o imperativo é a valorização imobiliária salvaguardada na valorização da cidade pelos agentes públicos e privados interessados na ampliação e reprodução de seus próprios fundos e capitais, ensejados a partir de um forjado “urbanismo do possível” (GIMÉNEZ, 2007), visão que condiciona as necessidades da cidade às necessidades do capital. Por mais simplista e generalizante que pareça essa perspectiva, ela, igualmente, forja consensos, simplificando temas problemáticos e interesses específicos, privados,

cingindo decisões, definindo temas e áreas prioritárias na política de desenvolvimento urbano. Coaduna interesses particulares aos interesses da ‘comunidade’, como se considerasse a existência de tal tipo de organização social à escala da cidade e, mesmo havendo, tal ideia escamotearia ou privaria interesses coletivos, fazendo-os difusos, invisíveis, silenciosos e, em seu lugar, entronaria os interesses ‘visíveis’, ‘consonantes’, isto é, empresariais, de características imobiliárias.

A opção por refletir mais uma vez a respeito do Novo Centro, em Maringá e da invenção da Gleba Palhano, em Londrina, e dos novos e complexos conteúdos em antigas formas urbanas, quais sejam: o Novo Centro Cívico Eurogarden, em Maringá e o Complexo Marco Zero, em Londrina, objetiva apresentar as estratégias que estão na base da valorização imobiliária local, subsidiando nossa principal discussão nesta Tese, que será objeto dos próximos capítulos. Também intenciona demonstrar como essas ideias, elaboradas por “mentes que pensam a cidade” – conforme falou-nos um dos nossos entrevistados –, estão na vanguarda da tomada de decisões políticas e empresariais, que influenciam e interferem diretamente nos sentidos dados à cidade, observados em sua produção, em sua gestão e em seu planejamento. Não se limitando a essas ações, esses sentidos se solidificam no componente simbólico e imagético que vão consubstanciar o que se pensa e o que se projeta na cidade, ensejando a reprodução desses ideais e desses consensos, sejam nos espaços de planejamento e gestão, nas práticas espaciais cotidianas, ou nas ações e estratégias espaciais empresariais.

Capítulo III

Expansão urbana e produção habitacional nas cidades de Londrina e Maringá

EXPANSÃO URBANA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NAS CIDADES DE LONDRINA E MARINGÁ

Neste capítulo, abordar-se-á a produção habitacional de mercado no contexto do PMCMV nas cidades de Londrina e de Maringá. No capítulo, desenvolve-se a reflexão sobre produção habitacional, expansão territorial e vazios urbanos em cidades médias, aquelas cujos papéis regionais e inserção na rede urbana trazem elementos particulares à compreensão da produção do espaço de cunho residencial. Alguns apontamentos já foram realizados ao longo do primeiro capítulo, procurando-se compreender as particularidades das cidades médias no processo geral de urbanização brasileira, cujas especificidades pretendemos continuar explorando.

A constituição do capital regional perpassa as formas de valorização da terra manejadas historicamente, por isso é importante compreender suas formas acumulação, lógicas, estratégias e ações, a fim de identificá-las em suas relações com a produção imobiliária, bem como os expedientes de reprodução dos agentes produtores do espaço urbano. A abordagem das escalas de atuação dos agentes da produção habitacional demonstra o processo de organização destes capitais e as históricas articulações estabelecidas com as políticas habitacionais, com o poder público local e com agentes privados que operam em outras escalas.

A demonstração e a problematização da espacialização da produção habitacional é um dos objetivos centrais do capítulo, recaindo nesse aspecto a operacionalização das variáveis atinentes ao banco de dados local do PMCMV. Os dados cobrem o período que se inicia em 2009, no começo do programa, e vai até dezembro de 2012. Compreende empreendimentos já construídos e em fase de construção, aprovados até dezembro de 2012.

3.1. A produção da habitação nas cidades médias de Londrina e Maringá: generalidades, particularidades e escalas

A opção por compreender e apreender o papel das cidades médias no processo de produção e reestruturação urbana e reestruturação das cidades, tem como hipótese haver aí uma relação qualitativa e quantitativa essencialmente particular, cujos processos, práticas, articulações e ações assim a revelam. Significa, portanto, entender a valorização e a produção do espaço urbano a partir das qualidades intrínsecas derivadas da situação, da localização, da formação socioespacial, das temporalidades e dos ritmos, distintos em cidades de diferentes portes, papéis e importância na rede urbana e na economia regional e brasileira, que reverberam na redefinição das mencionadas ações e estratégias.

A influência das elites locais na definição das políticas urbanas e habitacionais locais e, principalmente, na estruturação das cidades e na acumulação viabilizada na produção do espaço urbano, possui centralidade na compreensão da urbanização brasileira e, especificamente, da estruturação das cidades cujos “localismos” são reforçados pela “personificação” da cidade como objeto de enriquecimento patrimonial pelos interesses constituídos nos circuitos de acumulação urbana, conforme afirma Ribeiro (2004, p. 11). Essas heranças continuam a definir o tipo de cidade e urbanismo produzidos, ensejando a produção do espaço segundo os interesses historicamente construídos, num arranjo de forças locais, e também supralocais, que imprimiu as características fundamentais à estrutura urbana e ao *modus operandi* do chamado mercado imobiliário em cada localidade.

A presença histórica dos agentes locais da produção do espaço urbano é elemento central e explicativo da formação das cidades médias analisadas, cujas forças econômicas e políticas transladam as próprias escalas locais, operando nas cidades vizinhas e em outros espaços urbanos, frequentemente no espaço regional próximo e, principalmente, em espaços não metropolitanos. Neste sentido, estes agentes fazem uso de um “*marketing* local” substantivado a partir da “personalização” e do “empreendedorismo” localista, conforme apontado em Rodrigues (2004a, p. 85 e 90), que valoriza a ‘imagem’ das cidades de onde surgiram como emblemáticas das atividades que exercem e, a partir desta base de atuação territorial, formulam, articulam e operam estratégias e ações pertinentes à produção imobiliária, por meio das quais se reproduzem, acumulam e se expandem territorialmente.

Com base nas leituras desenvolvidas e nas entrevistas realizadas, observa-se a importância da base territorial, seja no seu sentido estritamente físico, mas também no sentido do movimento e das articulações estabelecidas. Por se tratar de um mercado localizado no que se refere a sua dimensão espacial, em reestruturação, e intimamente relacionado à “terra-localização” (VILLAÇA, 1985) – e não apenas na escala interna às cidades, mas externa a elas também –, na relação existente entre agentes sempre esteve presente o papel da terra, como patrimônio, mercadoria e ativo financeiro. O significado da propriedade da terra para as elites locais, grupos políticos e para o mercado como um todo – especificamente compreendido como arena das relações espacialmente estabelecidas, onde o domínio da informação e do conhecimento é estratégico – sempre foi central na história de tais elites e grupos.

Ora, na media em que compreendemos que a localização é o fator central na estruturação dos preços no mercado imobiliário, e que sua importância na correlação de forças é específica e decisiva na definição dos ganhos destes agentes, as articulações e relações criadas são frequentemente motivadas por estes atributos que nem são rígidos e nem naturais, mas em

constante mudança por serem historicamente determinados. A organização da produção imobiliária, alinhada às disputas e influências políticas que exercem os agentes nestas cidades, expõe as razões de buscarmos compreender os sentidos dos vínculos, das parcerias e relações estabelecidas entre eles.

A produção imobiliária, cada vez mais responsável pela continuidade da expansão da malha urbana, tem conduzido e estimulado estratégica e historicamente o crescimento econômico e a gestão urbana, revelando o protagonismo que a terra possui em nossa formação econômica e na formação socioespacial em questão. Com base em resultados apontados para a cidade de Londrina em Amorim (2011a, p. 257), compreende-se a centralização da gestão dos negócios imobiliários e com terras urbanas em torno de determinadas empresas e/ou grupos, do mesmo modo que se verifica a concentração da valorização da terra em determinadas áreas da cidade. A constatação destas práticas, tanto em Londrina como em Maringá, traz implícita uma lógica assentada em estratégias e ações pactuadas e consentidas entre agentes públicos e privados, pois a terra urbana, enquanto valor de uso e valor de troca/bem público e de apropriação privada requer esse tratamento sob o modo capitalista de produção e, principalmente, numa formação econômica em que o rentismo e o patrimonialismo estão na raiz da configuração da política urbana e da economia local e regional.

Com base nas principais leituras realizadas, especificamente das pesquisas voltadas à produção imobiliária em Londrina e em Maringá, comumente desenvolvidas a partir do estudo da habitação (RAZENTE, 1984; ALVES, 1991; MARTINS, 2007; POSTALI, 2008; BEIDACK, 2009); verticalização (FRESCA, OLIVEIRA, 2005; OURA, 2006; PASSOS, 2007; CASARIL, 2008; PEREIRA DOS SANTOS, 2011; MENDES, 1992; GIMÉNEZ, 2007; TÖWS, 2010), da expansão territorial urbana (RAZENTE, 1984; FRESCA, 2002b; FRESCA, OLIVEIRA, 2005; SILVA, 2006a; SILVA, 2007; BEIDACK, 2009; ZANATTA, 2010; AMORIM, 2011a; SCHMIDT, 2002; GALVÃO, 2007; VERCEZI, MENDES, TÖWS, 2009), do planejamento urbano (BELOTO, 2004; RODRIGUES, 2004a, CORDOVIL, RODRIGUES, 2010; ANTONELLO, 2010; AMORIM, 2013), da incorporação de novas áreas pelos empreendedores imobiliários e poder público local (GRZEGORCZYK, 2000; PAULA, 2006; BORTOLO, 2010), da apropriação dos espaços públicos (BORTOLO, 2010; GALVÃO, 2012) e da atividade de produção imobiliária em si (SCHMIDT, 2002; BERGAMASCO, 2003), constatamos o protagonismo dos agentes locais, estruturados nas próprias cidades, cuja importância e papel têm sido ressaltados mesmo num momento de profundas mudanças no setor imobiliário brasileiro, como ocorreu na década de 2000.

São as empresas locais as grandes responsáveis pelo atendimento dos segmentos de alta renda. Elas se concentram na fatia de mercado exclusiva e mais elitizada, cujos produtos imobiliários demandam o conhecimento das estratégias espaciais e do funcionamento do mercado de terras no município. Assim, a competência acumulada por estas empresas corresponde à sua inserção no mercado imobiliário e na esfera política local, cujo poder de influência caminha junto à expansão dos negócios imobiliários na cidade.

Aspecto ainda mais relevante é a temporalidade diferenciada com que estes agentes locais operam, diferindo daqueles que atuam em diferentes escalas simultaneamente e daqueles cujas atividades estão relacionadas ao mercado financeiro, como é o caso das empresas de capital aberto. Esta temporalidade significa que as empresas locais não tem o ritmo de seus empreendimentos determinado pelas exigências e expectativas dos acionistas do mercado financeiro, assim, estão inseridas numa dinâmica local, e assimilam os momentos diferenciados, mais e menos aptos ao investimento. Esta informação foi enunciada em várias entrevistas, em mais de uma ocasião durante a realização dos trabalhos de campo na cidade de Londrina e Maringá, confirmando que as ações e as estratégias diferem qualitativa e quantitativamente entre agentes e escalas.

A produção imobiliária observada nas duas cidades, especialmente aquela voltada aos segmentos de maior renda, demonstra essa forma de funcionamento e organização, seja pela inserção política ou pela estruturação destes agentes em torno do processo de produção do espaço urbano, cuja articulação lhes garante o protagonismo nas estratégias locais e nas principais intervenções urbanísticas e empreendimentos residenciais realizados na cidade.

Assim, ao mesmo tempo em que observamos permanências reforçadas e reatualizadas, tributárias de um maior conservadorismo de base local, próprio de um circuito de financiamento mais restrito e altamente segmentado – o qual é comumente entre a incorporadora e o comprador –, no qual as empresas locais se inserem especializadamente – e esta especialização por nichos de mercado corresponde a uma especialização espacial nas cidades –, observamos também a financeirização da habitação social de mercado, intensificada a partir do PMCMV.

Na intenção de compreender estes arranjos, encontramos na perspectiva “estruturacionista” de Gottdiener (1997) *insights* que vislumbram tentativas de explicação. Para o autor (GOTTDIENER, 1997, p. 198), as forças sociais interpostas na produção do espaço urbano estão dialeticamente estruturadas e articuladas em redes, possuindo uma natureza tridimensional e, assim como a organização social do espaço, invocam o entrosamento inter-relacionado de forças políticas, econômicas e culturais, não em termos de três práticas distintas,

mas, ligadas dialeticamente, como modos contingentes de comportamento (GOTTDIENER, 1997, p. 267). Assim, Gottdiener (1997, p. 198 e 199) estabelece as bases da sua teoria “estruturacionista” da organização do espaço, segundo a qual estruturas e ações desempenham papéis na produção de fenômenos e de formas espaciais, sendo, estas últimas, produtos em constante movimento e contingentes da articulação dialética entre ação e estrutura. Não são, portanto, manifestações desarticuladas das mudanças sociais profundas, mas constituem um mundo de aparências em que a análise deve penetrar.

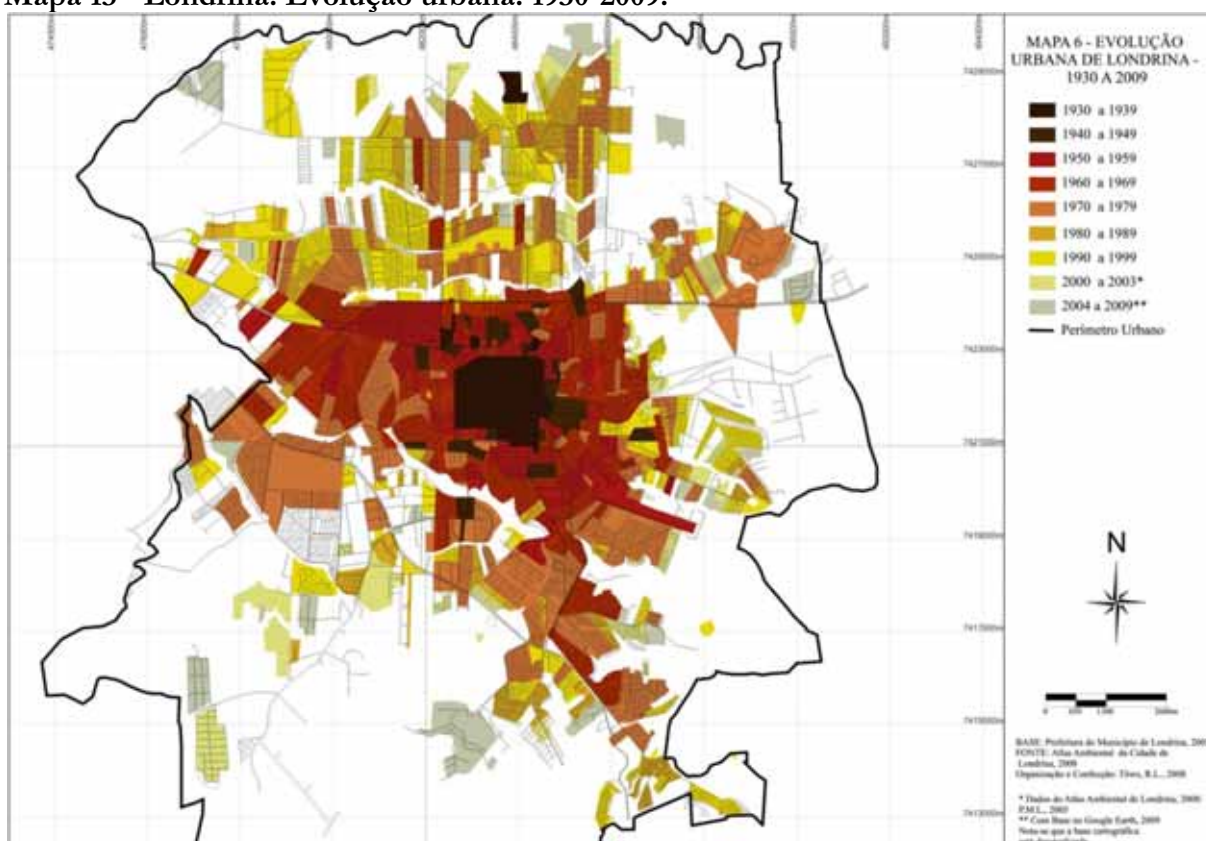
Ora, a metodologia que temos empregado apoia-se em método, compreendido como o caminho do pensamento, que parte das formas existentes, materiais e imateriais, para, no movimento, compreender a estruturação das forças que produzem o espaço, considerando as formas urbanas como pontos de apoio da análise, não como algo estanque, mas como realidades em transformação, condicionadas pelas estruturas e ações, cujas escalas, por meio das quais operam, sinalizam os termos explicativos, pelos quais os dados da realidade, seja a cidade ou a produção imobiliária, podem ser compreendidos.

3.2. A produção do espaço urbano: expansão territorial, sentidos e formas de atuação

Nesta seção realizaremos apontamentos voltados à questão da expansão territorial, sentidos e formas de atuação dos promotores imobiliários das cidades de Londrina e Maringá, buscando compreender a dimensão territorial da produção do espaço urbano. Enfatizaremos resumidamente sua evolução temporal, chamando atenção para as principais tendências apontadas historicamente, situando aí o papel das mais importantes estratégias acionadas com relação à terra urbana.

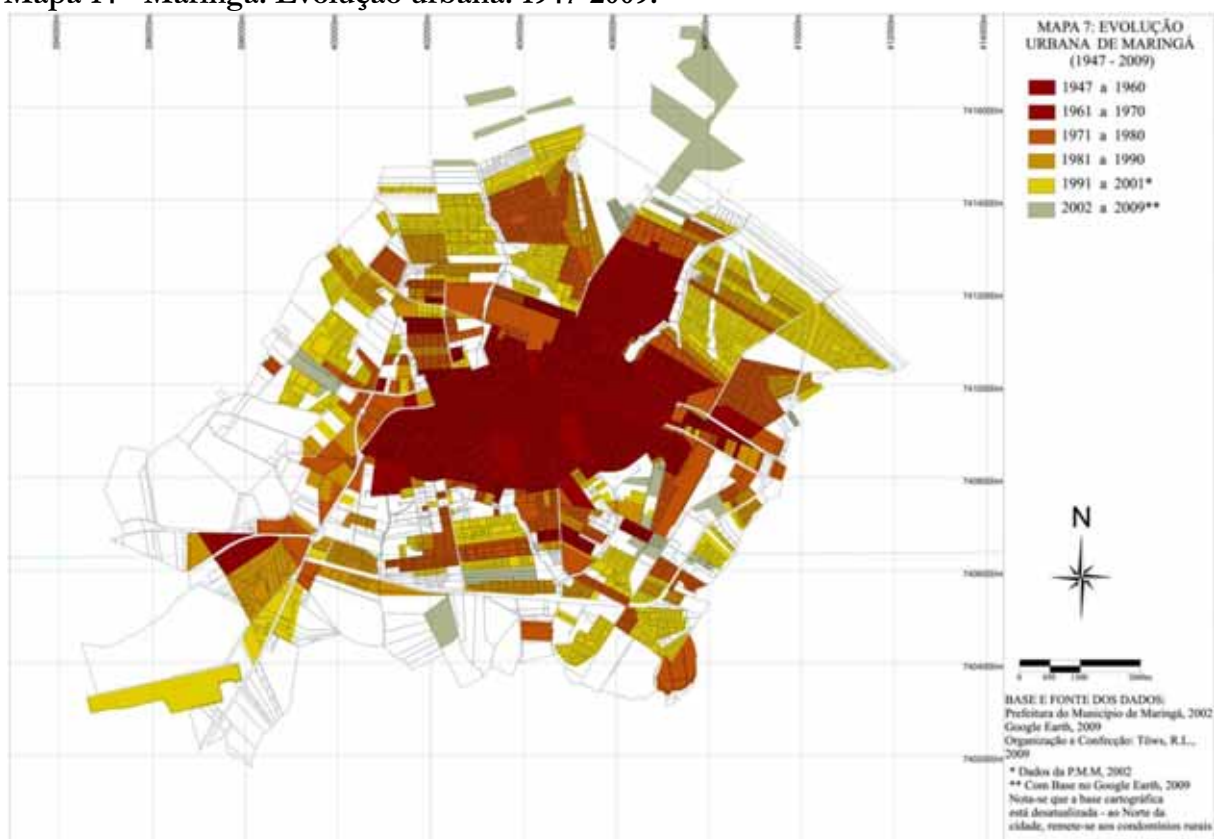
Ao observarmos os Mapas 13 e 14 constatamos a diferenciada expansão da ocupação urbana nas duas cidades, tendo sido em Londrina espacialmente mais dispersa que em Maringá. Inúmeros fatores condicionaram esse processo, desde os econômicos, patrimoniais, rentistas, políticos – evidenciando a menor influência que o planejamento urbano teve em Londrina com relação à Maringá –, àqueles de ordem ambiental, física e geomorfológica. Já a observação da expansão urbana de Maringá reflete a maior influência do plano sobre o processo de ocupação. Ainda que existam áreas ocupadas de modo espacialmente descontínuo, a intensidade é menor em Maringá do que aquela constatada em Londrina e isso por várias razões tratadas ao longo desta Tese.

Mapa 13 - Londrina. Evolução urbana. 1930-2009.



Fonte: Töws (2010, p. 86).

Mapa 14 - Maringá. Evolução urbana. 1947-2009.



Fonte: Töws (2010, p. 88).

O que é comum às duas cidades é a presença de áreas ocupadas de modo descontínuo ao norte da área central. Tratam-se, nos dois casos, de áreas onde foram construídos os conjuntos habitacionais das décadas de 1970/1980. Nos dois casos, a presença de vias de transporte também influenciou a ocupação, haja vista a rodovia principal perpassar as duas cidades no sentido leste-oeste, e em Maringá a presença da ferrovia ter sido também um fator condicionante e estruturante de sua expansão territorial.

A mancha urbana prossegue, nos dois casos, nas direções leste e oeste, onde ocorreu o processo de aglomeração com os municípios vizinhos, e esta característica nada mais é que um produto da forma de ocupação do espaço regional, implementado pela CTNP/CMNP, cuja ocupação se deu ao longo dos eixos rododiferroviários. Nas duas cidades, observamos também um espraiamento nas direções norte, sul, sudoeste e sudeste, que se deve, além do fato dos limites municipais a leste e oeste, aos sentidos aportados pela produção imobiliária local como um todo.

A significativa expansão territorial da malha urbana nas primeiras décadas da ocupação decorreu da fase de crescimento econômico pela qual passou não a apenas a região, mas o país, e, no caso em particular, fomentou a vinda de imigrantes para as duas cidades em busca de emprego e moradia, tanto é que se observa, por exemplo, no caso londrinense, um crescimento populacional da ordem de 73,26% entre 1940 e 1950 (JANUZZI, 2005, p. 90). A expansão da malha urbana londrinense da década de 1950 evidencia essa fase com uma grande ampliação no número de loteamentos, implementados sob a forma bairros e “jardins”.

Nascimento (2014) explica que a expansão ocorreu em “saltos” a partir do núcleo central, conformando, além dos mencionados bairros e jardins, os “vazios urbanos”. Na década de 1940, a expansão urbana ocorreu no sentido norte e sul, enquanto que, na década de 1950, houve significativa expansão no sentido noroeste e sudeste. Já na década de 1960, se por um lado houve expressiva verticalização na área central, com seu consequente adensamento populacional, por outro, houve uma grande expansão urbana nas áreas periféricas em função da chegada de população da área rural. Os ‘vetores’ de expansão dessa década processaram-se majoritariamente nos sentidos sul e sudoeste, com pequenos acréscimos nos sentidos norte e noroeste (NASCIMENTO, 2014, p. 64).

É de 1968 o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que teve por função disciplinar e racionalizar a expansão urbana, o uso do solo, a circulação e a localização dos equipamentos básicos – como, por exemplo, o centro comercial, a Universidade Estadual de Londrina (UEL), o aeroporto e as zonas industriais e recreativas etc. –, que se saturavam devido aos elevados índices de urbanização e industrialização (FRESCA, 2002b). Ao findar da década de

1960, a cidade possuía um grande contingente populacional empobrecido e desempregado, desprovido de recursos financeiros e de acesso aos equipamentos públicos, instalando-se nas áreas periféricas, inaugurando formas de assentamentos urbanos segregados e irregulares. A expansão urbana desse período mais que duplicou a área urbana, tendo sido, inclusive, proporcionalmente maior que o próprio crescimento demográfico (FRESCA, 2002b).

Pela ocasião do declínio da cafeicultura na década de 1970, houve, na cidade de Londrina, intensa imigração de mão de obra saída dos campos de cultivo de café, para habitar nos novos loteamentos e conjuntos habitacionais, estes últimos construídos em grande escala, nos anos ‘áureos’ do Banco Nacional da Habitação (BNH). Também os loteamentos foram intensamente implementados na cidade (NASCIMENTO, 2014, p. 64), cuja motivação resultou do capital acumulado pelas esferas mercantis não industriais.

Em Londrina, o mercado imobiliário, gerido pela iniciativa privada, promoveu forte atividade loteadora nessa década, especialmente a partir de 1976, “[...] momento em que os investimentos públicos na cidade também se ampliaram [...]” (OLIVEIRA, 2005, p. 6). Somente nessa década, o número de loteamentos aprovados foi de 96. Consistiu numa reorientação dos ativos da cafeicultura e seu direcionamento à produção imobiliária, principalmente daqueles representados pelas propriedades rurais. Essa “reorientação” processou-se em função das mudanças nas estruturas agrárias em todo o complexo produtivo gerido pela economia cafeeira, bem como em função da conversão da terra rural em terra urbana, localizada em grandes quantidades nas proximidades da área urbana (OLIVEIRA, 2005, p. 6).

A expansão da década de 1980 se assemelha a da década de 1970, sendo mais intensa ao norte da cidade, onde foram construídos grandes conjuntos habitacionais por parte do poder público. Estes conjuntos foram implantados em área descontínua a já existente, resultando no surgimento de grandes vazios urbanos entre esta nova frente de ocupação e a ocupação central (NASCIMENTO, 2014, p. 63). Nascimento (2014, p. 64) observa que ainda que na década de 1990 tenha havido uma diminuição relativa do crescimento populacional, a expansão urbana seguiu ritmos intensos, os quais não cessaram na década seguinte.

No caso maringaense, houve uma produção imobiliária intimamente ligada à agricultura, principalmente a cafeicultura, cuja rentabilidade garantida por políticas federais na época, assegurava a rentabilidade dos capitais aí investidos, que posteriormente eram drenados pelas atividades urbanas, dentre elas as relativas à produção imobiliária (BELOTO, 2004, p. 80).

De acordo com Beloto (2004, p. 74 e 75), a expansão da cidade para além do plano elaborado pela CMNP, ainda na primeira década de ocupação, demonstrava que a cidade não era

uma cidade para todos e que, por outro lado, esses loteamentos implantados na zona rural do município, à revelia das normas previstas – só até o ano de 1951 foram nove loteamentos, ainda antes da emancipação de Maringá à condição de município –, expunham o quanto elas não eram rígidas de fato e, pela sua ‘aceitação’ junto à CMNP e à municipalidade, evidenciava a valorização que essa expansão provocava nos bairros mais centrais localizados no plano, seja pela exclusividade que se reforçava mediante a segmentação e pelo mecanismo das rendas diferenciais, assim, também reforçadas.

No período que se seguiu após 1951, surgiram somente três grandes loteamentos situados fora do perímetro urbano do projeto da CMNP, nas atuais Zonas 05 e 06, o que constitui indícios da especulação imobiliária sobre o plano urbanístico. Porém, numa época de rentabilidade imediata e assegurada da cafeicultura, os investimentos no imobiliário não eram de interesse da maioria. Tal quadro mudou na década de 1960, com o declínio da cafeicultura, quando dez loteamentos foram aprovados pela prefeitura, sendo que apenas dois deles eram proporcionais a 55,3% da área do projeto inicial da cidade (BELOTO, 2004, p. 80).

Nas décadas de 1960 e 1970 foram aprovados 55 novos loteamentos, especialmente entre 1968 e 1974, sendo o primeiro o ano de aprovação do Plano de Diretrizes Viárias, o que resultou em uma expansão da área urbanizada em aproximadamente 65%, possibilitada pela Lei 1.063/1974, a qual ampliou o perímetro urbano em aproximadamente duas vezes e meia. Assim, aumentaram os vazios urbanos, gerando descon continuidades no espaço urbano, apesar de a lei vigente somente permitir novos loteamentos contiguamente à malha urbana. A lei de 1974, desconexa da realidade local, tão somente abarcou loteamentos que já estavam situados fora do perímetro urbano, de modo a pretender um aumento da arrecadação tributária, e não necessariamente visou um planejamento tecnicamente embasado que se antecipasse à expansão (BELOTO, 2004, p. 95-97).

Já na década de 1970, o perímetro urbano foi novamente alargado em lei específica do sistema viário, atendendo à demanda de área para a construção de conjuntos habitacionais ao norte e sudeste da cidade, na era BNH. A implantação desses conjuntos habitacionais em áreas descontínuas aos últimos bairros resultou em vazios urbanos e em dispersão da oferta dos serviços públicos e da infraestrutura urbana (BELOTO, 2004, p. 102-104).

Em meados da década de 1980, o mercado imobiliário maringaense passou pelo maior crescimento. A verticalização foi o carro-chefe desse acelerado incremento, com aumento de mais de 100% na área licenciada sobre a década anterior e 49% desse total ocorreu entre 1984 e 1987. Decorria da soma de crédito liberado à construção civil na esteira do contexto entre as

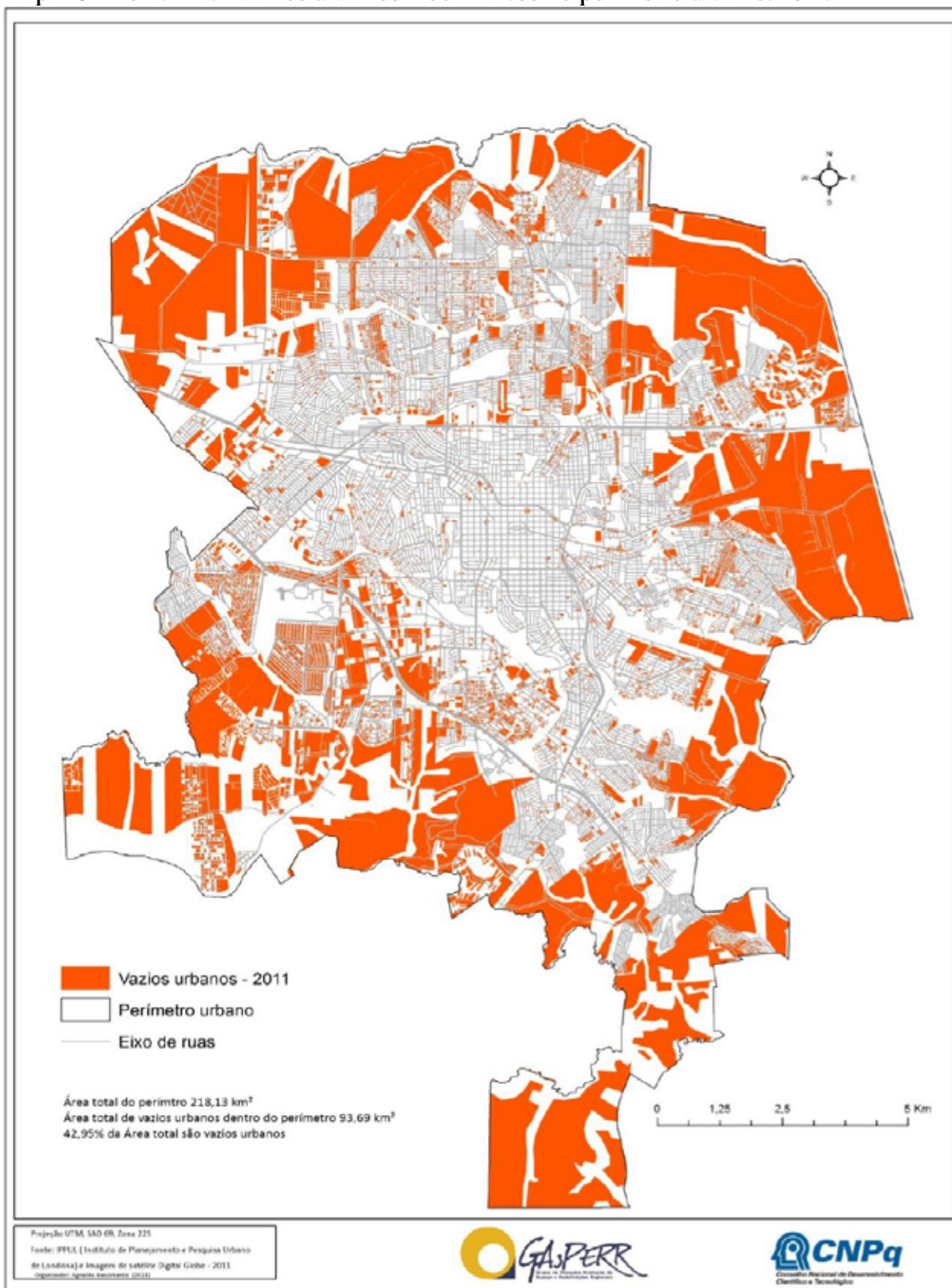
décadas de 1970/1980 e da função do investimento imobiliário em tempos de recessão econômica, característica do fim do período do “milagre econômico”. A legislação de 1983 efetivou o aumento do coeficiente de aproveitamento, que estava praticamente omissa nas legislações anteriores. Além disso, aumentou a taxa de ocupação para 100% e gabarito livre. Atendia, assim, aos apelos do setor imobiliário, preservando a área central e estimulando a verticalização nas adjacências do centro (BELOTO, 2004, p. 112 e 113).

Na década de 1990, a expansão horizontal da cidade foi a marca indelével do período, com significativo crescimento da incorporação de novos loteamentos, abertos e fechados, permissões de subdivisão de lotes em unidades menores de 200m², reserva de áreas para futuros loteamentos, adensamento nas áreas centrais e ao norte da cidade (BELOTO, 2004, p. 132 e 133).

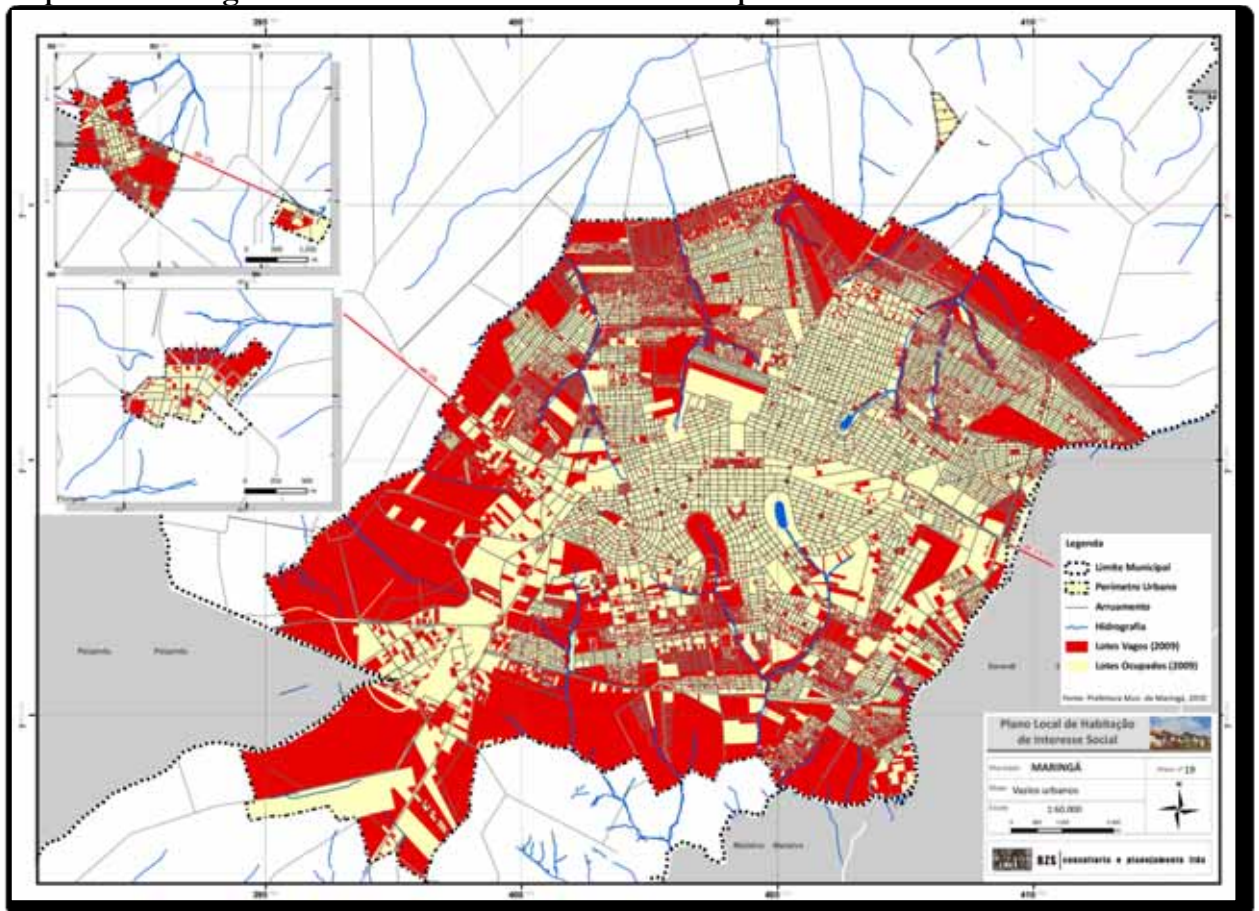
Com relação à presença de grandes vazios urbanos na área urbana dos dois municípios, constatamos, com base na leitura do Mapa 15, elaborado por Nascimento (2014), que na porção sudoeste de Londrina, a existência desses vazios dá indícios do elevado preço da terra e da predominância dos interesses dos proprietários fundiários na relação com o mercado imobiliário local. Em Maringá, observa-se a existência de vazios urbanos ao sudoeste (Mapa 16), área onde se localizam os “espaços residenciais fechados” de alto padrão. Apesar de observarmos a concentração de vazios urbanos em outras direções, no sentido sudoeste é nítida a presença de lotes não edificadas em áreas já ocupadas e dotadas de infraestrutura urbanística, enquanto noutros locais, onde há ocorrência de vazios urbanos de forma concentrada, a noroeste, por exemplo, a ocupação é menos densa, e, em muitos casos, tratam-se de glebas não parceladas, sendo esta uma área de menor valorização imobiliária no contexto geral.

Nos dois casos, a influência política sempre esteve presente no sentido de garantir a propriedade privada da terra urbana e fortalecer sua função de ativo econômico, pois, as medidas tomadas com relação ao planejamento urbano e à política habitacional local quase sempre se valeram da estratégia da expansão do perímetro urbano como justificativa de mitigar a carência habitacional e a dificuldade de acesso à terra urbana pelos segmentos de baixa renda. Porém, estes expedientes sempre foram na contramão das necessidades sociais por terra e moradia, pois sempre valorizaram ainda mais a propriedade, a partir do mecanismo da renda da terra, favorecendo e incentivando a especulação imobiliária tanto dentro como fora do perímetro urbano. As consequências estão na dispersão do espaço residencial e na alocação da população de baixa renda nos arrabaldes da cidade e, mais acentuadamente no caso de Maringá, nos distritos e nas cidades vizinhas.

Mapa 15 - Londrina. “Vazios urbanos” localizados no perímetro urbano. 2011.



Fonte: Nascimento (2014, p. 86).

Mapa 16 - Maringá. “Vazios urbanos”⁷² localizados no perímetro urbano. 2009.

Fonte: Maringá (2010).

No caso londrinense, do total aproximado de 222.000 imóveis cadastrados na PML, 37.759 constituem-se em terrenos não edificados (LONDRINA, 2008), ou seja, 15,16% do estoque total imobiliário da cidade estavam, em 2008, composto por terrenos não edificados⁷³, que, segundo dados aproximados do IPPUL, tratava-se de terrenos com metragens que vão de menos de 1.000 m² até mais de 10.000 m², concentrados da seguinte forma no tocante as classes de tamanhos (Tabela 3).

Tabela 3 - Londrina. Classes de tamanhos dos terrenos não edificados na cidade de Londrina. 2010.

Classes de tamanho em m ²	Em valor absoluto (em km ²)	Em %
Até 1.000	7,74	6,95
De 1.000 a 5.000	3,75	3,37
De 5.000 a 10.000	2,29	2,00
Acima de 10.000	97,46	87,61
Total	111,24	100,00

Fonte: Nascimento, Moreira e Castro (2010).

⁷² Chamamos atenção ao fato de que neste mapa, diferentemente do mapa anterior, foram representadas áreas de preservação, tal como é o caso de um dos parques urbanos da cidade, que também aparece em vermelho na imagem.

⁷³ Informação repassada verbalmente pelo Sr. Fabiano Nakanishi, diretor de tributos imobiliários da Diretoria de Tributos Imobiliários, da Secretaria Municipal da Fazenda da PML.

Em recente pesquisa desenvolvida no âmbito de sua dissertação de mestrado, Nascimento (2014) analisou a questão dos vazios urbanos nas cidades de Londrina e Presidente Prudente, constatando que os vazios urbanos constituem-se em elementos estruturantes do plano urbano e, por conseguinte, da forma urbana (NASCIMENTO, 2014, p. 129). O autor analisou a ocorrência dos vazios urbanos em suas relações com outros elementos constituintes da forma urbana, tais como IES, *shopping centers*, hipermercados, parques urbanos e áreas de exclusão social, cujas correlações se dão entre conteúdos, formas e processos (NASCIMENTO, 2014, p. 130).

A questão dos vazios urbanos reside na lógica de ocupação do espaço urbano londrinense, estando presente na paisagem urbana desde que a ocupação ultrapassou os limites traçados originalmente pela CTNP. Está o fato atrelado a possíveis fatores, tais como: especulação fundiária, estagnação na construção civil e reduzido loteamento de áreas vazias, adensamento das áreas centrais pela verticalização etc. Nascimento (2014, p. 83), cita o caso observado na Zona Sul de Londrina por Arias (1992), segundo o qual, em meados da década de 1970, 84,64% da zona estava composta por vazios urbanos, ou seja, dentre 29.970 lotes urbanos, 25.369 constituíam-se em lotes vazios.

De acordo com os levantamentos realizados pelo IPPUL para a revisão e atualização do novo Plano Diretor Participativo, Alves e Antonello (2009, p. 2) demonstraram que, em 2006, 30% da mancha urbana constituía-se de vazios urbanos. Deste total de vazios urbanos, cerca de 50% correspondiam às amplas áreas não loteadas, e os outros 50% aos lotes urbanos de tamanhos diferenciados, em torno de 250m² a 500m², dispersos por toda a cidade (ALVES, ANTONELLO, 2009).

De acordo com Nascimento (2014, p. 87), há em Londrina mais de 93,69 km² de vazios urbanos, o que representa 42,95% da área total do perímetro, que é de 218,13 km². Considerando os valores apresentados por Alves e Antonello (2009) e por Nascimento (2014), houve um aumento da ordem de 12,95% de vazios urbanos num período de cinco anos.

Ainda de acordo com a análise do Mapa 15, a maior parte dos vazios e aqueles de maiores dimensões encontram-se nas extremidades norte e sul do perímetro urbano. Há também uma grande ocorrência de vazios urbanos nos sentidos nordeste, leste e sudoeste, em que ocorre o processo de conurbação da cidade de Londrina com as cidades de Cambé, a oeste, e com a cidade de Ibiporã, a leste.

Muitos desses vazios urbanos resultam de decisões, ações e omissões do poder público, como é o caso da criação de conjuntos habitacionais em áreas espacialmente periféricas com a permanência de vazios urbanos em mãos de um grupo pequeno de grandes proprietários com

diferentes intenções, nas intermediações entre estes e a área central da cidade. Tais estratégias valorizam as terras que ficam à espera de serem loteadas, para depois tornarem-se fonte de obtenção da renda diferencial, por meio de incorporações de loteamentos, de “espaços residenciais fechados” e de distritos de negócios ou de serviços, dentre outros empreendimentos imobiliários (AMORIM, 2011a, p. 70). De acordo com o ex-diretor de Planejamento Urbano do IPPUL, da PML, o senhor Gilson Bergoc⁷⁴:

[...] o poder público municipal ainda está muito longe de coibir práticas especulativas com terra urbana e, por outro lado, de recuperar aquilo que ele investe, seja por meio de taxas de melhorias ou de outros instrumentos de captura da valorização oriunda de investimentos públicos. Com efeito, Gilson Bergoc ressalta ainda os interesses e a força política dos grandes grupos de proprietários fundiários que conseguem impedir, indiretamente, a aplicação de instrumentos que lhes resultariam numa perda do ponto de vista dos sobrelucros advindos de tais práticas (AMORIM, 2011a, p. 70).

Os vazios urbanos comuns ao processo de expansão das cidades em geral, caracterizaram também a expansão territorial da cidade de Maringá. De acordo com Rodrigues (2004a, p. 59), à época do desenvolvimento de sua investigação doutoral:

[...] a área urbana de Maringá tem 13.675 hectares. Neste espaço, 6.212 hectares se compõem de terrenos em que não há qualquer edificação, portanto, 45,42% do perímetro urbano maringaense compõe-se de terrenos vazios, utilizados para plantação de soja, trigo, milho, etc., em plena área urbana, servido por estrutura de asfalto, energia, telefonia, rede de água e esgotos, etc. Dentre os terrenos urbanos vazios, 2.417 são cadastrados como tal e 3.795 sequer tem seu cadastro junto à prefeitura, sendo ainda registrados como rurais junto ao INCRA (SEDUH, PMM, 2004). Esta estrutura urbana pode ser observada em qualquer foto aérea da cidade, [...] inclusive em espaços já loteados, próximos ao centro (especialmente ao sul da cidade), abertos para ocupação e dotados de infraestrutura (RODRIGUES, 2004a, p. 59).

Ainda que a cidade de Maringá apresente particularidades em seu processo de ocupação urbana, decorrentes do fato de haver sido uma cidade planejada, ela não se diferencia da grande parte das cidades brasileiras. Segundo Rodrigues (2004a, p. 61), “o crescimento urbano se deu com a permissão, pelo poder público, da ocorrência desses vazios e do financiamento do ônus decorrente deles”. A existência desses espaços no perímetro urbano está relacionada à prática de favores políticos, de administrações fundadas em benefícios privados, próprios ou prestados a terceiros, ou seja, afirma Rodrigues (2004a, p. 61), dos mais diversos clientelismos. Apresentamos a Figura 20 e o Quadro 2, elaborados por Galvão (2012, p. 170-172), a fim de exemplificar algumas das grandes áreas vazias existentes em Maringá.

⁷⁴ Essa entrevista foi por mim realizada durante o desenvolvimento da investigação de mestrado, no dia 9 de outubro de 2010, no IPPUL, nas dependências da PML.

Figura 20 - Maringá. Vazios urbanos localizados dentro do perímetro urbano. 2010.



Fonte: Galvão (2012, p. 172).

Na Figura 20, Galvão (2012, p. 172) identificou 19 grandes áreas vazias privadas existentes na cidade de Maringá, das quais Lopes (2011) expõe os dez maiores valores de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) (Quadro 2) cobrados pela PMM⁷⁵. Algumas delas são áreas que já tiveram laudos de viabilidade de incorporação protocolados em função da cobrança do IPTU progressivo, outras já tiveram projetos de incorporação aprovados e uma, na quinta posição, encontra-se edificada, constando no Quadro 2 apenas pelo alto valor do IPTU.

Quadro 2 - Maringá. Os dez maiores valores de IPTU cobrados pela Prefeitura de Maringá. 2011.

Posição	IPTU (R\$)*	Área em m ²	Tipo	Endereço	Proprietário
1º	898.587,08	832.000,70	Territorial	Av. Guaiapó, s/n	Pedro Tamura
2º	290.209,77	465.000,40	Territorial	Av. Morangueira, s/n	Orlando Fernandes Dias
3º	285.509,64	581.000,10	Territorial	Av. José. Alves Nendo, s/n	Argus Empreendimentos
4º	181.202,17	484.000,00	Territorial	Av. Morangueira, s/n	Loteamentos Orcello
5º	123.334,05	**53.000,00	Predial	Av. Tuiuti, 750	DCL ADM. Empreend.
6º	106.184,93		Territorial	Av. Morangueira, s/n	Maria Helena Baeza Burali
7º	105.150,00		Territorial	Av. Sabiá, s/n - Zona 28	Ibipitanga Empreendimentos Leal Perez e Cia
9º	93.987,28	212.000,00	Territorial	Contorno Sul, s/n	Prefeitura de Maringá
10º	84.871,87	135.000,00	Territorial	Rod. PR 317, 129	Alvear Participações

* Valor lançado no carnê de 2011, incluindo taxas diversas (iluminação, limpeza, etc.) e IPTU Progressivo.

** Área construída. O terreno tem 35 mil m².

Fonte: Lopes (2011).

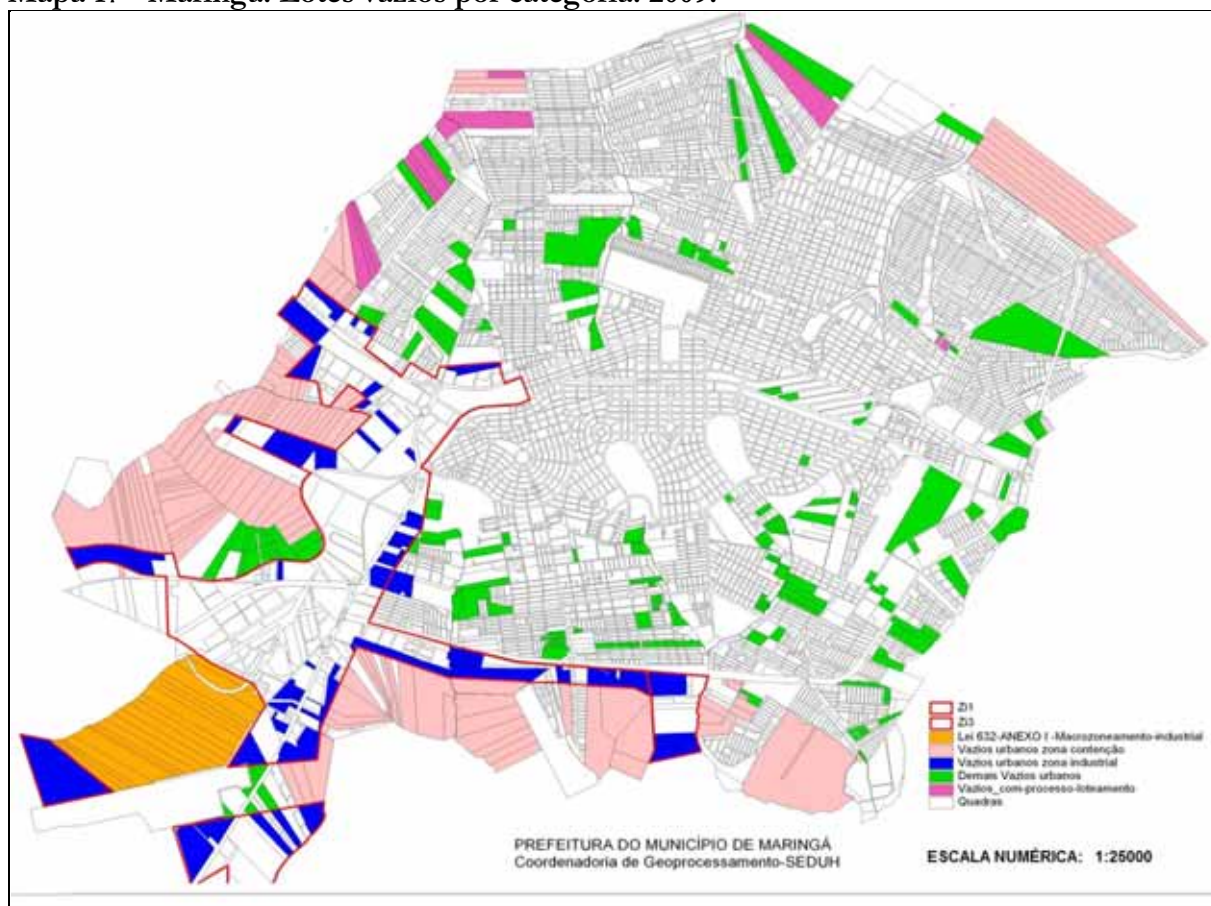
⁷⁵ Ver: LOPES, Ricardo. IPTU mais caro de Maringá é de R\$ 898 mil. **O Diário do Norte do Paraná**, 06/02/2011, versão online. Disponível em: [http://digital.odiarario.com/cidades/noticia/389535/iptu-mais-caro-de-maringa-e-de-r\\$-898-mil/](http://digital.odiarario.com/cidades/noticia/389535/iptu-mais-caro-de-maringa-e-de-r$-898-mil/). Acessado em 15 de jan. de 2015.

Além desses exemplos extraídos a partir da investigação doutoral de Galvão (2012), também podemos observar a ocorrência dos vazios urbanos na cidade de Maringá a partir do levantamento realizado Prefeitura Municipal de Maringá (SILVA, SAVI, SILVA, 2010a; SILVA, SAVI, SILVA, 2010b), o qual identificou os vazios urbanos da cidade (Mapa 17), categorizando-os de acordo com o macrozoneamento, a localização em zonas específicas, em processos de loteamento e demais vazios urbanos de propriedade privada.

A fim de melhor compreender a disposição dos lotes vagos na cidade de Maringá, recorreremos ao Mapa 17, pois, apesar de termos trazido ao nosso texto o Mapa 16, ele não diferencia lotes vagos de áreas verdes e públicas, todavia ele expressa de modo contundente como essas áreas conformam uma cidade que se expande deixando grandes áreas intersticiais sem ocupação. Já o Mapa 17, por sua vez, especifica e identifica as maiores áreas segundo a categorização observada em leis municipais. Se observarmos apenas as áreas identificadas na cor verde vemos os lotes não industriais ociosos até a data de elaboração do mapa. Já os na cor azul são os vazios urbanos na zona industrial da cidade. No tom rosa escuro observamos os vazios urbanos em fase de implantação de loteamento, à época de elaboração do mesmo. Em tom rosa claro, identificamos os vazios urbanos localizados na Macrozona Urbana de Contenção a qual, de acordo com o artigo 54 do Plano Diretor do Município de Maringá, corresponde ao “anel de terrenos urbanos próximos à Macrozona Urbana de Qualificação, caracterizado pela predominância de grandes terrenos e por sofrer pressão à ocupação urbana” (MARINGÁ, 2006, LC 632, Seção V, Art. 54).

Em estudo realizado pelo Observatório das Metrópoles - Núcleo Maringá, foi identificada uma área total de 10,35 km² de vazios urbanos na cidade que, frente aos 136,75 km² relativos ao perímetro urbano, correspondiam a 7,57% da área total desse perímetro.

Mapa 17 - Maringá. Lotes vazios por categoria. 2009.



Fonte: Silva, Savi, Silva (2010a, p. 11).

A ocorrência de vazios urbanos nas duas cidades esteve sempre correlacionada à expansão do perímetro urbano e do sistema viário, atendendo demanda de área para a construção de conjuntos habitacionais, como, por exemplo, o que ocorreu, nitidamente, nos anos de atuação do BNH. No caso de Maringá, tratou-se, especificamente no ano de 1979, de um aumento de mais de 50%, quando uma lei complementar expandiu o perímetro urbano em função da implantação dos novos conjuntos habitacionais. Os conjuntos em questão foram: Conjunto Habitacional Herman Moraes de Barros, Conjunto Habitacional Ney Braga, Conjunto Habitacional Hortência e Conjunto Habitacional Cidade Alta, ao norte e ao sudeste da área central da cidade. A implantação desses conjuntos habitacionais em áreas descontínuas aos últimos bairros consolidados resultou em vazios urbanos e em uma dispersão da oferta dos serviços públicos e da infraestrutura urbana (BELOTO, 2004, p. 102-104).

Esse quadro se repete em Londrina, durante os anos de atuação massiva do BNH, e o caso mais exemplar foi constatado na Zona Norte, no popularmente chamado “Cinco Conjuntos”, que, na verdade, tratou-se dos cinco primeiros conjuntos ali construídos no final dos anos de 1970: Conjunto Habitacional Ruy Virmont Carnascialli, Conjunto Habitacional Milton

Gavetti, Conjunto Habitacional Parigot de Souza I e II, Conjunto Habitacional João Paz e Conjunto Habitacional Semíramis B. Braga.

3.3. Os agentes e suas escalas de atuação: política habitacional, poder público local e o exemplo do PMCMV em Londrina e em Maringá

Nesta seção, abordaremos as relações existentes entre os agentes da produção do espaço urbano, poder público local e promotores imobiliários, a partir da questão da promoção da habitação e da política habitacional local. O atual momento do setor imobiliário no Brasil, fortemente resignificado a partir da atuação do Estado, por meio do PMCMV, enseja um quadro de mudanças nas práticas históricas dos promotores imobiliários, dos maiores aos menores, daqueles cuja atuação é mais local àqueles mais presentes no território nacional. Estas mudanças não suplantam determinadas rotinas, esquemas, ações ou estratégias locais, mas as rearticulam ao contexto geral e atualizam os expedientes de reprodução local que, em alguns casos, mutuamente influenciam outros expedientes próprios a outras escalas espaciais.

Na esfera local, reproduz-se o clientelismo, a influência do empresariado sobre as decisões públicas e a subserviência das normas urbanísticas aos ritmos e sentidos da valorização imobiliária que, mesmo em face das importantes mudanças carregadas pós Estatuto da Cidade, em 2001 – inclinadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, à participação da sociedade civil nos ambientes de tomadas de decisões correlatas a coletividade, dentre outras –, resultam em pouca resistência aos interesses imobiliários, que permanecem quase intocados e fortemente organizados nas cidades.

Em Maringá, onde se construiu fortemente um discurso em torno da cultura do planejamento técnico e dos parâmetros urbanísticos, constata-se sua constante modificação de acordo com as conveniências, ritmos e sentidos apontados pelo mercado (BELOTO, 2004). Töws (2010, p. 224), em pesquisa concernente à verticalização em Londrina e Maringá, confirma que há:

[...] uma relação intrínseca dos agentes do capital imobiliário com o Estado. Existem muitos agentes que estão diretamente vinculados ao poder público por meio de cargos políticos ou por parentesco. Esse fator é decisivo na formulação e na reprodução das leis que visam atender a interesses específicos nas cidades, gerando a segregação e os problemas urbanos. Essa parcela é responsável pela expansão da verticalização na Gleba Palhano em Londrina [...]. Em Maringá a maior expressividade ocorreu na localização dos condomínios fechados. Agentes políticos que são ao mesmo tempo proprietários utilizam diversas estratégias a fim de valorizar suas propriedades.

Semelhantemente, Schmidt (2002, p. 18), em sua pesquisa sobre a produção imobiliária à luz das ações do poder público local em Maringá, afirma que o relacionamento da incorporação imobiliária com a estrutura político-administrativa não se apresenta sistematicamente sempre conflitante, pois se rege, segundo o autor (SCHMIDT, 2002), pelos “contatos sociais” e decisões sobre o que construir em determinadas zonas e bairros. Aqui, entra a questão da elite local, que garante certa vantagem aos agentes econômicos, já que, defronte às lutas na esfera pública, as disputas são acirradas, especialmente no caso das disputas pelo acesso aos benefícios políticos locais, às políticas de investimento etc., levando a relação entre determinados grupos à deterioração, sendo comuns disputas travadas no âmbito das Câmaras dos Vereadores, nas Secretarias Municipais e em outras instâncias mais interpessoais, a fim de atenuar e dirimir as tensões entre o mercado e o poder público local, e conciliar forças consentâneas entre si na produção do espaço urbano. Esta ‘conciliação’ de interesses é, porém, intermediada pela força dos agentes, que condicionam as disputas e a própria concorrência ao poder econômico, assim, atenuando-a em função destes arranjos economicamente estabelecidos e politicamente favorecidos.

A composição do poder público local por agentes que atuam também na produção imobiliária, afirma Töws (2010, p. 201 e 202), traz a questão da influência dos grupos locais, associados e organizados, na definição das normas do planejamento urbano. Töws (2010, p. 201-202) observa que a influência desses grupos mais se destacou na cidade de Londrina, pressionando ocasionalmente o poder público local no tocante à legislação e às normas urbanísticas, já que em Maringá, haja vista a articulação histórica do governo local com os grupos econômicos locais, salvo poucas administrações, o conflito de forças era menos aparente, pois elas sempre estiveram conciliadas e contempladas na gestão da cidade para o mercado imobiliário, parecendo, assim, o conflito, menos ‘agressivo’, seja pela competência do poder público local em não deixá-los transparecer ou, o que é mais provável, pela conciliação de interesses favorecidos e reforçados na produção do espaço urbano pelo agente público local em sua histórica consonância com os interesses do mercado imobiliário local. Afinal, em Maringá, a existência de um mercado imobiliário constantemente dinâmico sempre conciliou os interesses mencionados.

O objetivo aqui não é reescrever o ‘trajetória’ da política habitacional a partir do exemplo das duas cidades, porque outras pesquisas já se empenharam nesta tarefa. Dentre elas, para o caso londrinense, mencionamos as contribuições de Razente (1984), Alves (1991), Martins (2007), Postali (2008), Beidack (2009), Oliveira (2012) e, inclusive, em nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011a) dedicamos um capítulo ao assunto; e, para o caso maringaense, as

investigações de Silva (2002), Rodrigues (2004a) e Silva e Silva (2013), dentre outras, dedicaram-se ou contribuíram indiretamente com a temática, cujos recortes analíticos corresponderam a períodos e enfoques distintos da política habitacional e da moradia nas cidades brasileiras nos últimos quarenta anos.

O que pretendemos é compreender o arranjo de forças locais, constituído em função da promoção pública da habitação, sobretudo no que concerne ao período atual, em que está no PMCMV a tônica do rearranjo do setor imobiliário no país. Assim, analisamos as influências desse programa junto às construtoras, incorporadoras e imobiliárias das cidades por nós estudadas, e de como estão articulados poder público local, agentes privados e política habitacional e como resignificam a produção imobiliária.

O primeiro período desta ‘trajetória’ tem sua gênese ainda na década de 1960, com a estruturação da política habitacional brasileira, com a criação do atualmente extinto Banco Nacional da Habitação e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que, sintetizado na escala local, a partir da pesquisa de Razente (1984, p. 275), compreendeu um processo de edificação de um novo padrão de reprodução do capital investido no setor imobiliário a partir de novas bases de acumulação e de mudanças significativas nas estruturas produtivas locais, além das mudanças estruturais e institucionais correlatas ao setor imobiliário.

Estas foram as características intrínsecas da década de 1970, comuns tanto a Londrina como a Maringá, quando se imprimiu uma nova configuração econômica e socioespacial às cidades. Marcadas pelo aprofundamento da intervenção estatal nas questões fundamentais à reprodução da força de trabalho e às exigências do padrão de acumulação capitalista, as décadas de 1970 e 1980 resultaram, segundo Razente (1984, p. 277), na:

- produção do espaço pela promoção estatal da habitação, voltado à reprodução da força de trabalho;
- produção do espaço urbano pela fração dos promotores imobiliários nas áreas periféricas da cidade;
- organização do espaço produtivo para a reprodução do capital industrial;
- articulação de todas estas instâncias, permeadas pela gestão do espaço urbano como um todo, através de sua normatização/utilização/ocupação.

Desta maneira, o padrão de acumulação orientou a ação do poder público local a promover mudanças estruturais na cidade, dentre elas, uma para o capital industrial emergente, resultando em programas de realocação espacial das zonas industriais, que deixaram as antigas áreas próximas ao centro, seja pelo fato da reestruturação espacial que acometia este setor, por

políticas setoriais, ou pelo preço da terra que, então, tornou desinteressante a presença de áreas industriais próximas das residenciais, seja pela própria proximidade em relação ao centro comercial da cidade. No entanto, sob os auspícios da política hegemônica e centralizadora do período, tal projeto viu-se ‘limitado’, sobretudo na cidade de Londrina, quando a política habitacional do período em questão centralizou e definiu os rumos da expansão da cidade.

Inversamente às prioridades locais de acumulação de capital, os mecanismos operacionais do BNH relegaram ao segundo plano o projeto industrializante para Londrina (RAZENTE, 1984, p. 299), enquanto em Maringá esses efeitos foram menos ressentidos, haja vista a forma de inserção das indústrias e agroindústrias na cidade e a destinação de espaços apropriados a estas instalações. Contudo, a ação governamental foi dirigida à organização do espaço urbano, gerando um aprofundamento das questões urbanas, havendo investimentos públicos financiados pela força de trabalho, que, no entanto, valorizaram seletivamente as cidades e engendraram as possibilidades de crescimento das empresas associadas à construção civil e ao mercado imobiliário, atribuindo-lhes um forte papel na economia local.

Em Londrina, a efetiva implementação da política habitacional deu-se por meio da homologação da Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) junto ao BNH, em 1965, embora sua real atuação iniciou-se somente a partir de 1970. Neste intervalo de seis anos, a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) atuou na construção de moradias populares na cidade, juntamente aos Institutos de Orientação às Cooperativas (INOCOOPs⁷⁶), em suma, voltados à população de baixo poder aquisitivo (BEIDACK, 2009, p. 51 e 52). Isto se deve ao fato de que, de acordo com Martins (2007, p. 88), uma das exigências para homologação das COHABs junto ao BNH, era a de, todas elas, no caso do estado do Paraná, estarem ligadas à atuação da COHAPAR (AMORIM, 2011a, p. 101).

A COHAB-LD constitui-se numa sociedade composta por ações de economia mista, cujo sócio majoritário é a Prefeitura Municipal de Londrina, estando a ela vinculada como entidade de administração indireta. Durante a década de 1970, foram implantados em Londrina, 32 conjuntos habitacionais, isto é, 34,7% do total implantado nas três últimas décadas do século XX, totalizando 11.600 unidades, o que correspondeu a 443.811,77 m² de área edificada. A maior

⁷⁶ “[...] Os INOCOOPs foram criados em 1966 com objetivo de orientar as cooperativas operárias em todas as operações necessárias para a construção de conjuntos habitacionais. Foram criados também para poupar despesas, acumular e reproduzir o capital e legitimar o sistema. Poderia se candidatar a uma casa própria financiada pelo INOCOOP o trabalhador sindicalizado e que pertencente a alguma associação” (BEIDACK, 2009, p. 79, n.r. 32). Em, Londrina, o INOCOOP foi responsável pela implantação de 14 conjuntos habitacionais, totalizando 3.168 unidades, sendo o BNH seu agente financiador. Sua atuação teve efetivo início em 1972 e durou até 1996. Além dos INOCOOPs, também o Instituto de Previdência do Estado do Paraná (IPE - PR) financiou e construiu mais quatro conjuntos habitacionais, totalizando 702 unidades entre 1978 e 1989 (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 103).

parte destes conjuntos foi construída na Zona Norte da cidade, em razão do menor preço da terra, embora noutras zonas também houve número expressivo de unidades habitacionais. Na década de 1980, foram implantados 40 conjuntos, representando 43,7% do total do período, compreendendo 11.326 unidades. Embora o número de conjuntos habitacionais tenha sido maior que na década anterior, a área total construída foi menor, correspondendo 417.210 m². Na década de 1990, foram construídos apenas 20 conjuntos, 21,7% do total, com 4.122 unidades entregues, somando uma área edificada de 173.809 m² (FRESCA, OLIVEIRA, 2005, p. 107).

Com efeito, foi somente na década de 1970 que se efetivou a construção de conjuntos habitacionais em Londrina, concentrando-se a entrega do maior número de unidades habitacionais no fim da década de 1970 e na primeira metade de 1980 (Tabela 4), posteriormente caminhando rumo a uma fase de declínio, endividamento da COHAB-LD, crescimento do número de ocupações irregulares, assim, demandando diferentes formas de provisão da habitação pelo município que, no entanto, não fizeram frente a real problemática habitacional (AMORIM, 2011a, p. 105-106).

Tabela 4 - Londrina. Conjuntos habitacionais construídos até 2013.

ANO	ÓRGÃOS									
	COHAB-LD		COHABAN ⁷⁷ /INOCOOP		COHAPAR		IPE-PR		TOTAL	
	CHs ⁷⁸	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades	CHs	Unidades
Até 1969	-	-	-	-	1	228	-	-	1	228
1969-1972	6	576	-	-	2	67	-	-	8	643
1973-1976	8	773	2	291	-	-	-	-	10	1.064
1977-1980	18	10.301	2	928	-	-	-	-	20	11.229
1981-1984	14	7.364	2	349	-	-	-	-	16	7.713
1985-1988	21	2.096	2	367	-	-	4	702	27	3.165
1989-1992	36	16.488	4	666	-	-	-	-	40	7.154
1993-1996	5	202	1	486	3	573	-	-	9	1.261
1997	1	10	-	-	-	-	-	-	1	10
1998	-	-	-	-	1	94	-	-	1	94
1999	1	185	-	-	1	441	-	-	2	656
2000	1	360	-	-	6	160	-	-	7	520
2001	2	548	-	-	2	99	-	-	4	647
2002	-	-	-	-	1	80	-	-	1	80
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	4	711	-	-	-	-	-	-	4	711
2005	3	392	-	-	-	-	-	-	3	392
2006	3	212	-	-	-	-	-	-	5	215

⁷⁷ Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN).

⁷⁸ Conjuntos Habitacionais.

2007	3	167	-	-	-	-	-	3	167
2008	2	308	-	-	-	-	-	2	308
2009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2010 ⁷⁹	2	185						2	185
2011	9	2.217						9	2.217
2012	6	938						6	938
2013	5	940						5	940
Total	150	34.973	13	3.087	19	1.745	4	702	40.507

Fonte: Londrina (2014, p. 52).

Analisando a Tabela 4, observamos a concentração da construção de um maior volume de conjuntos habitacionais e de unidades habitacionais durante as décadas de 1970 e 1980, sendo que, durante a década de 1990 reduziu-se o número de conjuntos habitacionais e, principalmente, o de unidades habitacionais. Também é possível constatar que, a partir de 2003, a administração da contratação e construção dos conjuntos habitacionais permaneceu a cargo apenas da COHAB-LD.

Já no caso maringaense, a construção habitacional passou a ter impacto mais significativo a partir da década de 1980, pois, durante as décadas de 1960 e 1970 foram implantados 24 conjuntos residenciais populares na cidade (MARINGÁ, 2010; SILVA, 2002, p. 105), enquanto que nas décadas de 1980 e 1990 foram implantados quarenta e trinta empreendimentos (Tabela 5), respectivamente, concentrando-se entre os anos de 1985 e 1995. Silva (2002, p. 108) destaca que houve uma intensa produção de conjuntos habitacionais multifamiliares, isto é, “conjuntos de apartamentos constituídos por, no mínimo quatro blocos com no máximo quatro andares por bloco”, compreendendo a maior parte dos empreendimentos residenciais entregues na cidade, por todos os quadrantes do perímetro urbano.

Tabela 5 - Maringá. Conjuntos residenciais construídos até 2006.

Ano	ÓRGÃO				
	COHAPAR/COHESMA/COHAMAR				
	Conjuntos Residenciais	Unidades	Ano	Conjuntos Residenciais	Unidades
1962	1	41	1985	4	918
1963	-	-	1986	8	1.148
1964	-	-	1987	4	461
1965	-	-	1988	7	915
1966	-	-	1989	1	160
1967	1	50	1990	5	808
1968	1	55	1991	8	1.966
1969	8	370	1992	2	219

⁷⁹ Convém observar que a partir de 2009 o PMCMV começou a atuar nessa cidade.

1970	-	-	1993	5	1.367
1971	-	-	1994	1	584
1972	-	-	1995	2	1.181
1973	2	316	1996	5	215
1974	1	480	1997	-	-
1975	2	508	1998	1	150
1976	1	128	1999	1	150
1977	2	612	2000	1	133
1978	2	1.524	2001	-	-
1979	3	1.566	2002	-	-
1980	2	391	2003	1	9
1981	3	458	2004	1	10
1982	2	232	2005	-	-
1983	3	348	2006	1	71
1984	5	436	Total	97	17.980

Fonte: Maringá (2010, p. 147-149).

Segundo Silva (2002, p. 3), os conjuntos habitacionais multifamiliares, como estratégia de solução ao problema da habitação, “passam a adquirir maior importância que a própria expansão habitacional unifamiliar (casas térreas), inclusive marcando de forma substancial a paisagem urbana da cidade”. O autor (SILVA, 2002), atenta para o fato de que os conjuntos habitacionais multifamiliares, por representarem um custo menor de produção, puderam também usufruir de melhor localização na cidade, diferente dos conjuntos com unidades habitacionais unifamiliares que, geralmente, localizavam-se na periferia da cidade, a aproximadamente oito ou dez quilômetros da área central, nem sempre servidos de equipamentos e infraestrutura. A produção sob essa forma veio ao encontro dos interesses das construtoras e dos promotores imobiliários em geral, que atuam nesse mercado e que, de algum modo, beneficiam-se do processo.

No caso da produção dos conjuntos habitacionais multifamiliares, os quais se destacaram na provisão pública da habitação em Maringá, Silva (2002, p. 114) chama atenção ao papel da Cooperativa Habitacional dos Empregados Sindicalizados de Maringá (COHESMA), fundada na década de 1960, que foi destinada a atender segmentos econômicos de renda média, os quais nos primeiros anos da atuação do BNH não foram privilegiados. As cooperativas habitacionais formaram-se

[...] basicamente por categorias de profissionais liberais, funcionários públicos, trabalhadores sindicalizados, entre outros, caracterizando-se por não possuírem fins lucrativos, formando-se uma espécie de condomínio, dissolvendo-se logo após a concretização das obras (SILVA, 2002, p. 115).

Elas atenderam a um público específico, situado fora da faixa atendida pelas Companhias de Habitação (COHAB), e foram as interlocutoras destes junto ao SFH e BNH, interligando construtoras e mutuários ao financiamento habitacional disponível na esfera federal.

O que queremos destacar é o papel das cooperativas nesse período, no tocante à estruturação dos projetos, reunindo mutuários, localizando terrenos aptos à construção, contratando as empresas construtoras locais e, por fim, montando todo o aparato técnico, legal e burocrático para pleitear os recursos federais junto ao agente financeiro, neste caso o BNH, que, quando aprovados, iniciava-se a obra, e a partir do momento da entrega das unidades, finalizava-se o processo com o repasse dos financiamentos aos mutuários finais (SILVA, 2002, p. 116). O papel das construtoras locais foi central nesta forma de incorporação residencial, pois, como afirma Silva (2002, p. 118), em entrevista obtida junto a um ex-diretor da COHESMA:

[...] todo o processo de construção era repassado para as construtoras da região, com a finalidade de além de construir mais facilmente, prestigiar as empresas do ramo de construção civil da cidade, ação que era também prevista pelo próprio BNH, na geração de emprego e renda, como meta social. Nota-se que a COHESMA pautou suas ações sempre priorizando as empresas construtoras da região; por isso, trabalhou-se muitas vezes com construtoras menores, mas que cresceram junto com a cooperativa [...].

A influência das construtoras fazia-se presente até mesmo na definição da localização e do tamanho dos empreendimentos, conforme Silva (2002, p. 119), pois a cooperativa empregava expedientes do mercado imobiliário local para estudar os aspectos da demanda, a localização apropriada e o padrão construtivo, desempenhando, assim, importante papel no desenvolvimento da produção imobiliária, da composição de muitas empresas locais e na estruturação do espaço urbano maringaense.

Em pesquisa de doutorado, concernente à verticalização na cidade de Maringá, Mendes (1992, p. 157-158) constata esta proximidade e influência entre a política habitacional e as empresas locais – construtoras, incorporadoras, imobiliárias etc. –, demonstrando como muitas delas constituíram-se em função da construção de obras públicas e conjuntos habitacionais populares, e de como muitos coordenadores, consultores, diretores e presidentes da municipalidade tornaram-se empresários e influentes incorporadores na cidade, sendo, ao mesmo tempo, agentes públicos e privados, além de ocuparem cargos importantes nas associações e nos sindicatos patronais.

Em suma, estes apontamentos gerais objetivam situar o fortalecimento dos agentes locais na produção imobiliária, perpassando a política habitacional e a atuação dos agentes privados favorecidos pelo poder público local em casos específicos, e como esse processo favoreceu o crescimento de importantes empresas na cidade. Descrever a influência histórica da política local

e da política habitacional na estruturação da produção imobiliária, trazendo a análise para o centro da questão na atualidade, em que o PMCMV cria novas estruturas, ao mesmo tempo em que mantém e reforça outras, sem eliminar a escala local, é aqui nosso objetivo central, não para ficar somente nele, mas para compreender como se estruturaram importantes empresas locais em função das políticas habitacionais mais importantes, que vão do BNH ao PMCMV. Somente assim poder-se-á constatar como e porque dão-se as ações do PMCMV em Londrina e Maringá, observando suas distinções, seu impacto no estoque habitacional das cidades e como participam e se posicionam as empresas locais frente às grandes do setor imobiliário, hoje bastante privilegiadas pelo programa.

Antes de adentrarmos na análise dos dados referente ao PMCMV em Londrina e Maringá, apresentaremos um breve quadro explicativo do programa.

Trata-se de um programa habitacional do Governo Federal, criado no ano de 2009, que visa incentivar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais urbanas e rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. Estimula a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) pelo mercado privado formal, e por isso vai ao encontro dos interesses privados do setor imobiliário no país. De acordo com Maricato e Leitão (2010, p. 118):

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) parece ter sido uma aposta do governo no mercado, depois da dificuldade do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) em decolar nos municípios, por conta de toda a burocracia lenta de aprovação. O MCMV foi desenhado com 11 grandes empresas e o governo federal, então o programa se traduziu no “plano de sonhos” do mercado.

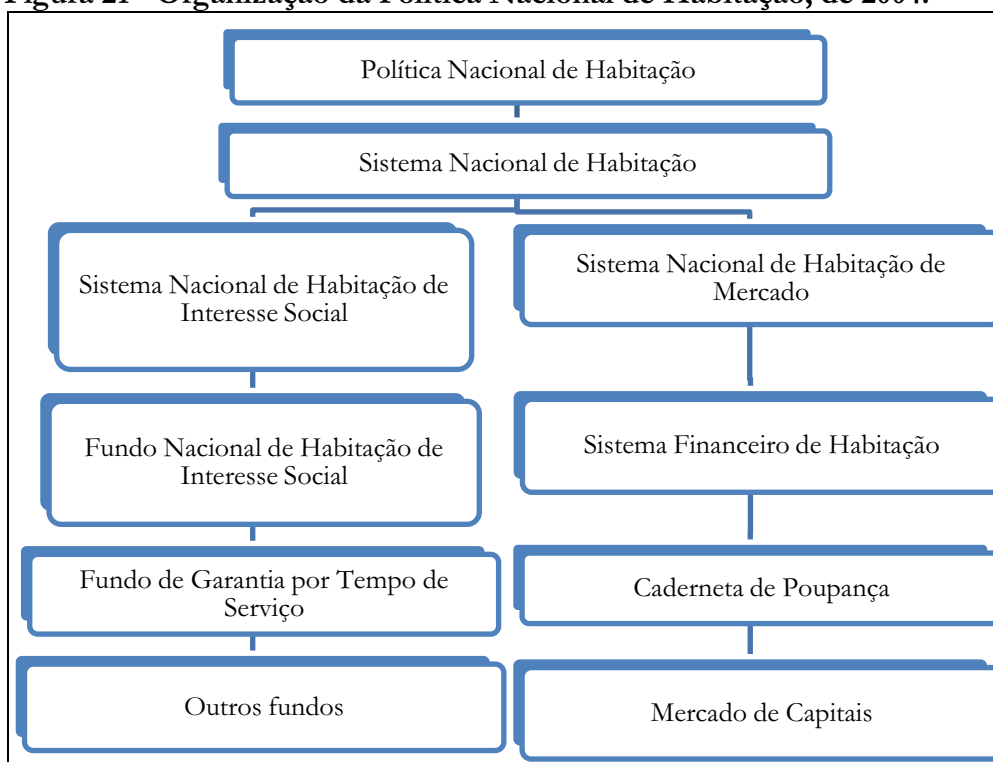
A implementação efetiva do PMCMV, malgrado a estrutura da Política Nacional de Habitação (PNH) (Figura 21), da aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, da criação do Ministério das Cidades, em 2003, conjuntamente com a alteração da Lei 11.124, em 2005, referente ao Sistema Nacional de Habitação (SNH)⁸⁰, vem demonstrando, na prática, o descolamento e distanciamento da política habitacional em relação aos avanços institucionais e legais de longa data relativos à função social da cidade e da propriedade urbana, presente em instrumentos tais como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e outros, próprios da gestão social da valorização da terra.

O PMCMV está subdividido em subprogramas e modalidades de acordo com as faixas de renda dos beneficiários, dos grupos prioritários, do agente operador e do porte do município.

⁸⁰ Por recomendação do Conselho das Cidades, subdividido em Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), voltado à faixa de renda entre zero e cinco salários mínimos, e em Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SHM), direcionado às classes de renda de 5 a 10 salários. Para uma leitura a respeito da estruturação da PNH, do SNH e SNHIS, em suas perspectivas, avanços, limitações, impasses e estudos de caso, sugerimos Denaldi (2012), Denaldi, Leitão e Akaishi (2011) e Denaldi (2013).

Opera com importantes fundos e recursos públicos nacionais, tais como: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), apesar de concentrar-se na utilização do FGTS e do FAR, já que as principais modalidades implementadas são carreadas por estas fontes (BRASIL, 2009)⁸¹.

Figura 21 - Organização da Política Nacional de Habitação, de 2004.



Fonte: Ministério das Cidades (2013, p. 15).

Dentre as modalidades, as subdivisões inerentes à proveniência dos fundos e recursos, agentes operantes, os tetos máximos dos financiamentos diferenciados pelo porte dos municípios e outras especificidades, o programa também estava subdividido até junho de 2011⁸² em três faixas salariais: a) de zero a três salários mínimos, na faixa um; b) de mais de três a seis salários, na faixa dois; e c) de seis até dez salários mínimos, na faixa três. Na ‘faixa um’, concentra-se a maior porcentagem do déficit habitacional no país (LIMA NETO, FURTADO, KRAUSE, 2013).

Analisando-se os dados referentes aos empreendimentos construídos e em fase de construção do PMCMV na cidade de Londrina e de Maringá, observamos que, para Londrina, de

⁸¹ Instituído pela Lei Federal Nº 11.977, de julho de 2009 (BRASIL, 2009).

⁸² A partir da publicação da Lei Nº 12.424, em 16 de junho de 2011, as faixas de renda foram definidas em Reais (R\$), não podendo passar de três salários mínimos na faixa um, seis na faixa dois e dez na faixa três. Vide o Artigo 3º da referida lei. Em função dos dados utilizados e da data de assinatura dos contratos nos atentaremos à primeira lei.

um número total de 7.348 unidades habitacionais, 3.773 encontram-se na faixa um, 2.842 na faixa dois e 733 na faixa três; já em Maringá, de um total de 2.963 unidades habitacionais, 847 encontram-se na faixa um⁸³, 1.619 na dois, e 497 na três. Percebe-se uma diferença entre Maringá e Londrina, enquanto na primeira concentra-se a atuação do programa na faixa dois, em Londrina na faixa um⁸⁴.

Com relação às empresas proponentes, observa-se que, em Maringá, de um número total de 27 empreendimentos, em 13 deles são proponentes as empresas locais, os outros 14 estão sendo construídos por empresas de fora, sendo elas majoritariamente a MRV, da cidade de Belo Horizonte/MG e a Sial Construções, sediada em Curitiba/PR. Já em Londrina, as empresas locais são as responsáveis pelo maior número dos empreendimentos. De um número total de 42 empreendimentos, 25 deles foram ou estão sendo construídos por empresas da cidade, enquanto os outros 17 subdividem-se entre a MRV, a Sial, e a Terra Nova – Rodobens, que é de São José do Rio Preto/SP.

O valor total das operações contratadas até dezembro de 2012 foi de R\$ 185.611.491,14, na cidade de Maringá. Já em Londrina, esse montante atingiu R\$ 358.340.247,00. Nas Tabelas 6 e 7, discriminamos esses montantes por empresas, identificando o valor total das operações contratadas, a quantidade de obras sob responsabilidade e o local de origem de cada uma delas.

Tabela 6 - Maringá. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012

Empresas	Obras sob-responsabilidade	Valor das operações contratadas (R\$)	Local de origem da empresa
Hiten Ltda – EPP	1	2.241.176,13	Maringá
João Granado Const. e Imob. Ltda	1	2.400.000,00	Maringá
Const. Errerias Ltda	1	3.700.000,00	Paçandu
MB7 Engenharia e Const. Civil Ltda	1	4.774.500,00	Maringá
Brassul Construções Cívicas	1	5.129.285,95	Maringá
Washi Emp	1	9.551.700,00	Maringá
Provectum Eng. e Empreendimentos Ltda	2	12.676.632,95	Maringá
CCII Colombo Const. e Incorpor. de Imóveis	2	16.301.864,09	Maringá
CCP Engenharia de Obras Ltda	3	23.159.042,28	Maringá
Sial Construções Cívicas Ltda	4	29.772.400,00	Curitiba
MRV Engenharia e Participações S.A.	10	75.904.889,74	Belo Horizonte

Fonte: Base de dados: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, N° 11/2012.

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

⁸³ É importante destacar que desse número total, 416 unidades não estão localizadas na cidade de Maringá, mas nos distritos Iguatemi e Floriano.

⁸⁴ Fonte: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, N° 11/2012.

Tabela 7 - Londrina. Obras contratadas por cada empresa no âmbito do PMCMV. 2012

Empresas	Obras sob-responsabilidade	Valor das operações contratadas (R\$)	Local de origem da empresa
FETAEP*	1	249.600,00	Londrina
Laff Construtora Ltda	1	3.200.000,00	Curitiba
Const. Almanary	1	4.800.000,00	Londrina
Bonora&Costa Const. e Incorp. Ltda	7	21.361.529,88	Londrina
Sial Construções Cíveis Ltda	3	24.058.879,05	Curitiba
Terra Nova Rodobens/Marajó Incorporadora e Imob. Londrinense	3	35.971.686,91	São José do Rio Preto/Londrina
Protenge Engenharia	3	40.059.656,57	Londrina
Yticon Construção e Incorporação	5	40.400.000,00	Londrina
Artege Construções Cíveis Ltda	4	42.412.128,68	Londrina
Terra Nova Eng. Ltda	4	43.196.330,25	Londrina
MRV Engenharia e Participações S.A.	10	102.630.435,66	Belo Horizonte

*Federação dos Trabalhadores na Agricultura do Estado Paraná. Obra realizada no Distrito de Lerroville.

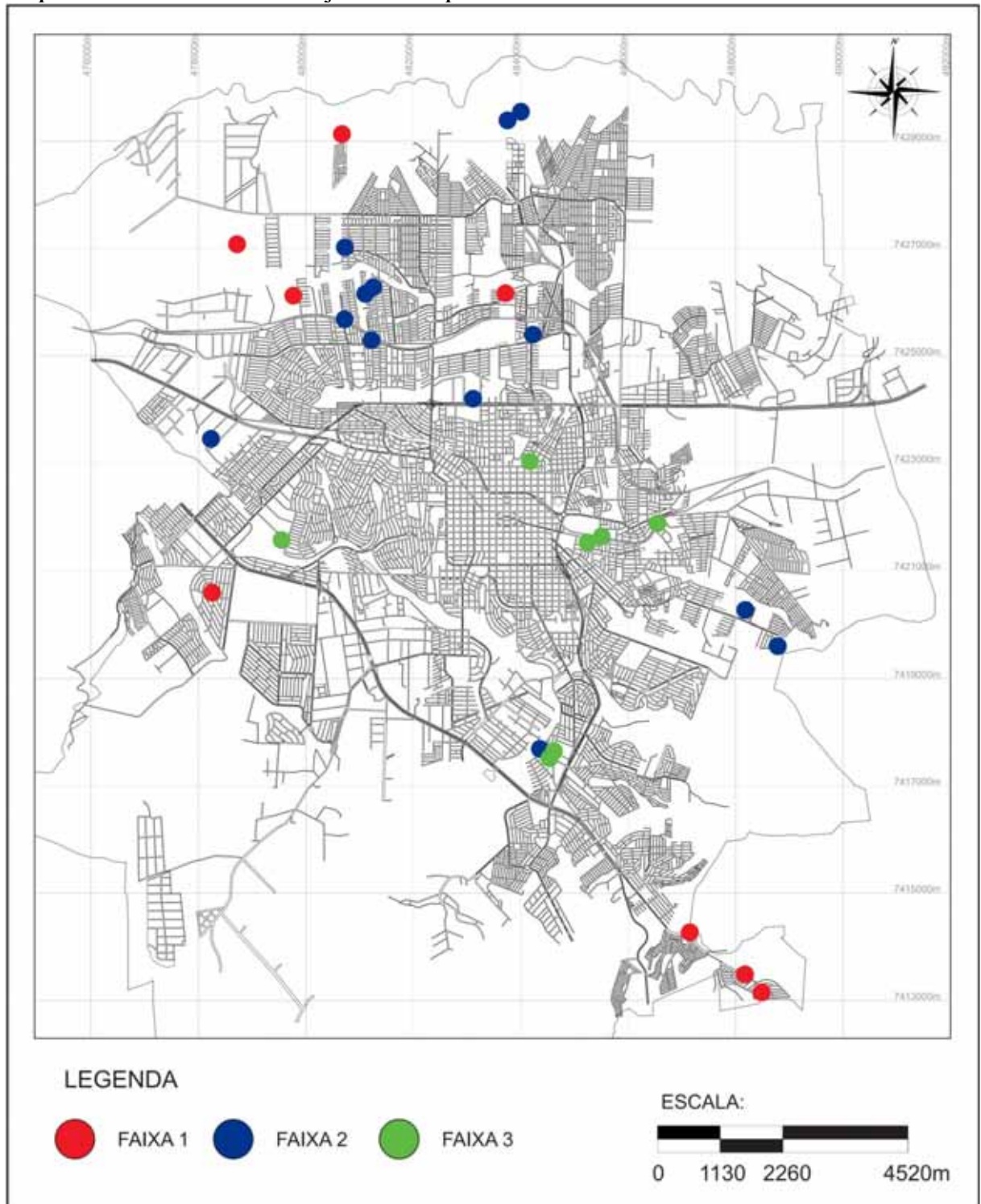
Fonte: Base de dados: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, N° 11/2012.

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

Comparativamente, em Londrina entre 1969 e 2010 foram implantados 166 conjuntos habitacionais e construídas aproximadamente 36.442 unidades habitacionais, sendo que na fase um e dois do PMCMV foram implantados 42 conjuntos e construídas 7.348 unidades, respectivamente 25,3% e 20,16% em comparação aos números anteriores. Já em Maringá, entre 1962 e 2006 foram implantados 97 conjuntos e construídas 17.980 unidades habitacionais, enquanto que por meio do PMCMV foram implantados 27 conjuntos e construídas 2.963 unidades, respectivamente 27,83% e 16,47% em comparação aos números anteriores. O déficit habitacional nessas cidades era, em 2010, de 14.028 e 10.587 unidades habitacionais, respectivamente (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2013), indicando que em Londrina, 52,38% do déficit habitacional foi atendido, enquanto em Maringá, apenas 27,98%.

No que concerne à tipologia dos empreendimentos, em Londrina, 26 deles são empreendimentos verticais, e 16 horizontais. Atinente à sua localização, realizamos o mapeamento, diferenciando-os pelas três faixas citadas anteriormente e, neste aspecto, residem especificidades centrais à nossa pesquisa, que dizem respeito ao papel que a terra urbana ocupa no processo e a análise dos Mapas 18 e 19 possibilita essa interpretação.

Mapa 18 - Londrina. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.



Fonte: Base cartográfica: Töws (2010); dados do PMCMV: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, N° 11/2012.

Apesar de, na cidade de Londrina, existir um maior número de empreendimentos na faixa um do programa, a localização deles é extremamente periférica, do que decorrem agravos de problemas correlatos ao afastamento socioespacial dos moradores, o que pode propiciar a

segregação socioespacial, além da descontinuidade territorial que reforçam. Outro aspecto que merece destaque é o fato da maior parte dessas unidades habitacionais encontrarem-se num único empreendimento, o Residencial Vista Bela (Figura 22), situado a noroeste no Mapa 18, que sozinho concentra 2.712 unidades habitacionais, entre casas térreas e apartamentos. As construtoras responsáveis por este empreendimento são todas da cidade de Londrina, sendo elas: a Artenge, a Terra Nova Engenharia e a Protenge Engenharia.⁸⁵

Figura 22 - Londrina. Residencial Vista Bela (vista parcial). 2013.

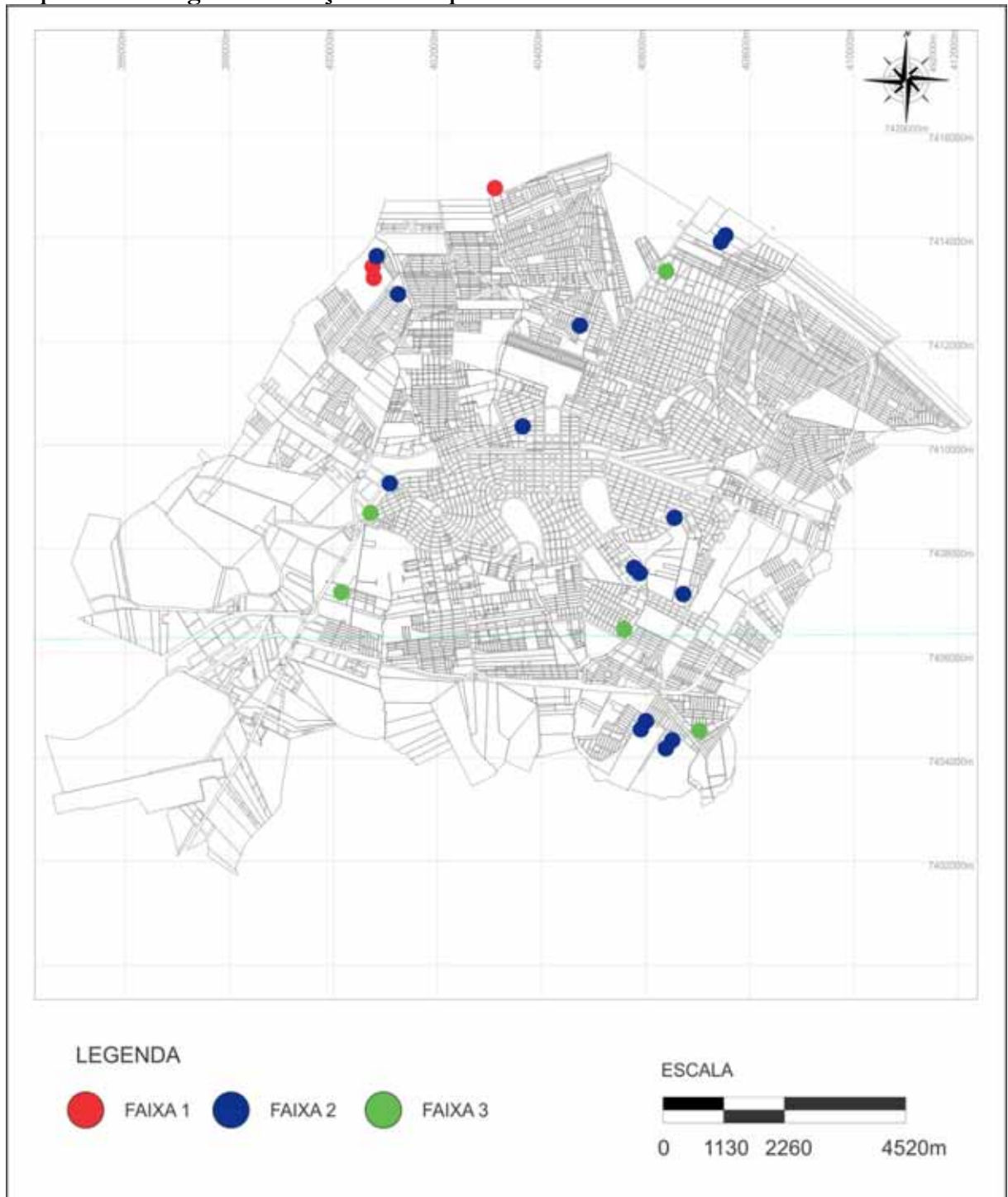


Fonte: Wagner Vinicius Amorim (2013).

Em Maringá (Mapa 19), constata-se uma inserção periférica na malha urbana, seja para os empreendimentos da faixa um ou da faixa dois, o que diretamente reflete o alto preço da terra urbana, já que a cidade teve o maior índice de valorização imobiliária registrado em 2010 entre as cidades paranaenses com mais de 300 mil habitantes (SILVA, SILVA, 2013, p. 286).

⁸⁵ Ao longo da pesquisa tivemos a oportunidade de realizar entrevistas com duas destas construtoras: a Artenge e a Protenge. Aprofundaremos em suas especificidades no capítulo seguinte.

Mapa 19 - Maringá. Localização dos empreendimentos do PMCMV. 2012.



Fonte: Base cartográfica: Töws (2010); dados do PMCMV: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, N° 11/2012.

Silva e Silva (2013, p. 286) afirmam que “[...] até abril de 2011, segundo a secretaria de habitação do município, as moradias aprovadas do PMCMV iriam atender 13% do déficit. O restante tem atendido a faixa de renda mais interessante para o capital imobiliário”. Estes autores ainda observaram que, em Maringá,

[...] assiste-se, como em outras regiões do país onde o PMCMV tem atuado, ao enfraquecimento do setor público como promotor e o fortalecimento da provisão privada, tanto no direcionamento dos produtos ofertados como na definição de tipologias, custo, localização e público alvo, os quais tem pouca ou nenhuma correlação com os planos diretores e de habitação elaborados nos últimos anos (SILVA, SILVA, 2013, p. 285).

Dos 27 empreendimentos construídos e/ou aprovados na cidade até 2012, 21 são empreendimentos verticais e apenas seis são horizontais e exigiram o parcelamento de glebas e a abertura de loteamentos, sendo três deles localizados em distritos, o que induz ainda mais as descontinuidades no espaço urbano, ampliando os deslocamentos cotidianos. A preferência por empreendimentos verticais (apartamentos) demonstra o encarecimento dos custos com a terra urbana, a ampliação da produção em escala e, quando localizados em áreas periféricas, incorrem nos problemas de inserção territorial, tal como a mobilidade urbana reduzida, o aumento dos custos com disponibilização de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos em geral.

A Figura 23 apresenta uma vista parcial de um dos empreendimentos residenciais periféricos da cidade de Maringá, o Residencial Dolores Duran I e II, loteamento situado na faixa dois do programa, localizado no extremo sudeste da cidade. Possui um número total de 148 unidades habitacionais, cada qual com tamanho de 43,75 m², construídas pela Sial Construções Cíveis, de Curitiba/PR.

Figura 23 - Maringá. Residencial Dolores Duran (em fase de construção). 2011.



Fonte: <http://www.panoramio.com/photo/67100738>. Acessado em 13 de set. de 2013.

A Tabela 8 apresenta uma sinopse comparativa dos números do PMCMV nas duas cidades. A partir da análise dessa tabela constatamos que em Londrina foi construído mais que o dobro da quantidade de unidades habitacionais construídas na cidade de Maringá. Enquanto em Londrina mais da metade das unidades estão situadas dentro da faixa um do PMCMV, em Maringá é na faixa dois em que está situada mais da metade das unidades, embora nessa cidade 69,68% do déficit habitacional esteja concentrado na faixa um (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2013). Há uma predominância dos empreendimentos verticais nas duas cidades, o que demonstra uma tendência no setor, em função de vários fatores, menor custo com terra, ganhos em produtividade, minimização de custos com equipamentos públicos, visto que os mesmos já existem no entorno dos empreendimentos etc. Em Londrina o maior percentual de empreendimentos está localizado na Zona Norte da cidade. Já Maringá, por sua vez, apresenta uma melhor distribuição entre suas zonas, embora a Zona Leste apareça com o maior percentual. Enquanto em Londrina a maior parte das operações foi contratada ainda na Fase 1 do programa, em Maringá houve maior contratação na Fase 2.

Tabela 8 - Sinopse comparativa dos números do PMCMV nas cidades de Londrina e Maringá. 2012.

	Londrina		Maringá	
	Valor absoluto	Em %	Valor absoluto	Em %
Nº de empreendimentos	42	100	27	100,00
Nº de unidades habitacionais	7.348	100	2.963	100,00
Faixa um	3.773	51,34	847	28,58
Faixa dois	2.842	38,67	1.619	54,64
Faixa três	733	9,97	497	16,77
Empreendimentos verticais	26	61,90	21	77,70
Empreendimentos horizontais	16	38,09	6	22,30
Zona Centro (empreendimentos)	1	2,38	3	11,11
Zona Leste (empreendimentos)	6	14,28	7	25,92
Zona Norte (empreendimentos)	19	45,23	5	18,51
Zona Oeste (empreendimentos)	5	11,90	4	14,81
Zona Sul (empreendimentos)	9	19,04	5	18,51
Distritos (empreendimentos)	2	4,76	3	11,11
Fase 1 (empreendimentos)	27	64,28	13	48,14
Fase 2 (empreendimentos)	15	35,71	14	51,85
Fase 1 (unidades habitacionais)	4.742	64,53	1.412	47,65
Fase 2 (unidades habitacionais)	2.606	35,46	1.551	52,34
Déficit Habitacional Total em 2010	14.028	-	10.587	-

Fonte: Base de dados: Everaldo S. Melazzo - MCTI/CNPq/MCidades, Nº 11/2012.

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

À guisa de conclusão desse subitem, destacamos que o planejamento urbano, a legislação municipal e a propriedade da terra são centrais na definição da localização dos empreendimentos

e da gravação das áreas de Habitação de Interesse Social nas cidades, da qual emana toda a sorte de divergências ou convergências com relação à construção de políticas de conteúdo social e includentes. Ainda, alguns casos específicos e notórios, tal como o Residencial Vista Bela em Londrina, dentre outros, concernentes à faixa um do Programa – Habitação de Interesse Social –, merecem análises mais detalhadas, que problematizem a questão da habitação/moradia em seus múltiplos contextos, que vão do político, ao social, ao econômico, à escala do cotidiano e à morfologia urbana.

3.4. Síntese do capítulo

Apresentamos nesta seção de modo sintético os impactos resultantes da forma como têm sido implantados alguns empreendimentos e dos expedientes do PMCMV nas duas cidades, voltando nossa atenção à Habitação de Interesse Social.

Apesar de na cidade de Londrina existir um maior número de empreendimentos na faixa um, a localização deles é extremamente periférica, do que decorrem agravos de problemas correlatos à segregação socioespacial e descontinuidade territorial acentuada, e um deles chama atenção, o Residencial Vista Bela, construído no extremo noroeste da cidade. O Residencial Vista Bela, concluído em 2011, foi, na época, o maior canteiro de obras do PMCMV no país, possuindo 2.712 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos. Agora ele enseja uma série de velhas e novas problemáticas relativas à possíveis processos e práticas de segregação socioespacial, tais como: precário acesso aos equipamentos e serviços públicos e meios de consumo coletivos, cujo planejamento inadequado já resulta na necessidade de medidas curativas e de intervenção pública a fim de que os moradores tenham seus direitos mais básicos e constitucionais atendidos.

De acordo com a socióloga Ana Lúcia Rodrigues, em entrevista ao Jornal O Diário em 26 de janeiro de 2010 (LINJARDI, 2010)⁸⁶, em Maringá os pressupostos de uma cidade cuja “vocalização histórica” está na segregação, reforça a necessidade de se compreender a força com que a produção e a valorização imobiliária condicionam o planejamento da política habitacional de interesse social, obrigando-a a inserir-se de modo ‘cativo’ aos ditames do mercado imobiliário local e, apesar da aprovação das inúmeras emendas municipais relativas às ZEIS, os empreendimentos são implantados em áreas totalmente dispersas, como consequência do alto preço da terra. Além disso, as tipologias habitacionais verticais produzidas em escala, segundo a

⁸⁶ Ver: “Valor dos terrenos inibe Minha Casa Minha Vida”. Disponível em: <http://maringa.odiario.com/imoveis/noticia/234743/valor-dos-terrenos-inibe-039minha-casa-minha-vida039/>. Acessado em 15 de jan. de 2015.

ingerência e o fortalecimento da provisão privada, tanto na localização e definição dos produtos ofertados, incorrem nos conhecidos problemas de inserção territorial dispersa, tal como a mobilidade urbana reduzida, aumento dos custos com disponibilização de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos em geral, enfim, problemas tributários e fomentadores do processo de segregação socioespacial.

Outro problema que expressa o histórico desencontro da política habitacional com a realidade local decorre de que muitos empreendimentos da faixa um, que compreende a Habitação de Interesse Social, começaram a ser construídos, em Maringá e em Londrina, tão logo da aprovação e contratação junto ao PMCMV, no entanto, sem a existência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), resultando em decisões não pactuadas participativa e coletivamente à luz do diagnóstico e das recomendações dos PLHIS, que somente ficaram prontos entre 2010 e 2011. Em Maringá, entre os anos de 2009 e 2012, dentre as seis contratações dentro da faixa um, quatro foram assinadas em 2010, e duas em 2012, ou seja, após o efetivo diagnóstico do PLHIS - 2010. Já em Londrina, das 21 contratações na faixa um, 13 foram assinadas em 2009, seis em 2010, e apenas duas em 2012, após a elaboração e aprovação do PLHIS - 2011.

O contexto da elaboração dos PLHIS no país todo foi marcado pela proeminência do PMCMV, cuja adesão pelos municípios se deu antes da elaboração e dos diagnósticos dos PLHIS. Se por um lado, a atuação massiva do PMCMV tão logo nos seus primeiros anos de existência evidencia a preocupação da agenda governamental com os números do programa, por outro, a morosidade na elaboração dos PLHIS chama atenção aos interesses econômicos e políticos, e menos com o planejamento participativo para a tomada de decisões referente ao desenho e implementação local do SNHIS.

Apenas o PLHIS por si só não significa necessariamente a garantia da alocação equânime, pactuada, eficiente, transparente e democrática dos recursos destinados à HIS, porém ele diagnostica a situação habitacional local e recomenda os instrumentos e recursos destinados a tal fim. Por exemplo, indicando ao plano diretor local a gravação, na zona urbana, de áreas aptas ao interesse social (como é o caso das ZEIS), dentre outros instrumentos redistributivos e de gestão social da valorização da terra. Mas este fulcro só é possível pelas vias de sua construção processual, participativa, monitorada e contínua.

Malgrado as experiências históricas acumuladas nas duas cidades e no país, o PMCMV, em seu formato atual, consiste ainda num desafio à própria construção escalar de uma eficiente e genuína política habitacional de interesse social. A emergência e urgência com que se coloca a

política habitacional, sobretudo em sua face voltada à Habitação de Interesse Social, denuncia sua apropriação pelo mercado, cujos agentes, cenários, estruturas e instituições substantivam a mercantilização da habitação ao construir o discurso do planejamento em defesa da cidade pelas vias do mercado, silenciando e omitindo as contradições e a dissonância das vozes excluídas do direito à cidade e do exercício da cidadania e da participação.

Assim, reiterou-se, mais uma vez na história da HIS no Brasil, a pouca importância atribuída ao planejamento das ações com base em diagnósticos rigorosos da situação local, cujas recomendações ensejariam o desenvolvimento de ações planejadas e pactuadas socialmente, evitando prejuízos e problemas não dimensionados adequadamente, como, por exemplo, já se pode constatar em alguns conjuntos habitacionais construídos recentemente em Maringá e em Londrina, a começar pelos de grandes dimensões.

A política habitacional, em seu atual ‘padrão’, organização institucional e em seu processo de implementação local, exprime ao mesmo tempo em que degenera as possibilidades escalares de uma participação cidadã e efetiva. A análise abrangente e aprofundada do papel do poder público e dos agentes locais, no tocante à elaboração dos planos locais nas duas cidades, bem como da implementação efetiva do PMCMV, suscita e revivem velhos e conhecidos processos, dinâmicas e problemáticas, já muito comuns à realidade urbana brasileira das últimas décadas.

Capítulo IV

A geografia da produção imobiliária nas cidades médias

A GEOGRAFIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES MÉDIAS

No quarto capítulo desta Tese nos propomos a identificar os ‘papeis’ jogados pela produção imobiliária nas cidades médias, a partir da apreensão das estratégias territoriais instrumentalizadas pelos agentes no âmbito dos negócios imobiliários, em cujas cidades a renda da terra urbana historicamente estruturou a sua valorização. Parte-se da hipótese de que a espacialização da valorização e da produção imobiliária nessas cidades ensejam elementos fundamentais às estratégias espaciais, distintos daqueles identificados nas metrópoles brasileiras, levando os agentes a se organizarem de maneiras também distintas no tocante às suas ações e às dimensões de seus negócios. A isso correspondem diferenças quantitativas e qualitativas na transformação das formas urbanas pela produção-valorização imobiliária.

Iniciamos o capítulo com um esforço de compreensão das diversas faces da produção imobiliária local, analisando a atuação das incorporadoras, construtoras, imobiliárias, consultoras e administradoras de imóveis locais. Para tanto, primeiramente foi necessário percorrer as principais abordagens e conceituações do mercado imobiliário, do setor imobiliário, da “produção imobiliária” e, finalmente, retomar a ideia dos “locais como mercadorias”, de Logan e Molotch (1987), sendo que esta última possibilita a síntese explicativa aqui almejada. A caracterização dos agentes elaborada nesse capítulo foi realizada para que pudessemos empreender esforços analíticos em busca de uma tipologia das principais empresas, e aí chegarmos às atividades imobiliárias e a construção da cidade. Nesse ponto, a leitura geográfica das ações e estratégias elaboradas e implementadas por estes agentes foi fundamental para compreendermos a tipologia das principais empresas construtoras e imobiliárias de Londrina e Maringá.

Aprofundamos no estudo dos principais grupos empresariais e das principais empresas com as quais tivemos contato durante a realização dessa pesquisa. Assim, por meio dos exemplos empíricos dos capitais concretos, a partir dos empresários entrevistados em Maringá e em Londrina, procuramos ‘ouvir’ as ‘vozes’ do ‘coro’ das “convenções urbanas” (ABRAMO, 2007), em busca da “tipologia social dos empresários” e da “máquina de crescimento urbano” (LOGAN, MOLOTCH, 1987).

As empresas associadas aos negócios imobiliários possuem uma complexidade e operam por meio de uma diversidade de estratégias, expedientes e ações que torna difícil, ou até impossível, compreendê-las e enquadrá-las numa única tipologia e, por essa razão, muitas evidências constatadas a partir das pesquisas em campo não apontam unicamente no sentido da

compreensão de uma pura ou única “convenção urbana”, todavia permitem afirmar tratar-se de um ambiente de negócios marcado por uma “incerteza radical”, como propõe Abramo (2001, 2007).

Seja em função dos condicionamentos e rugosidades espaciais, que repercutem na dinâmica do mercado, imputando diferenciações às quais não escapam os agentes, seja em função da miríade de agentes – formais e informais, ‘mais integrados’ e ‘menos integrados’ a expedientes e esquemas do mercado imobiliário local e formal – que variam de uma cidade para outra, ou mesmo dentro da mesma cidade, é controverso alinhar a compreensão dessa gama de agentes, ações, estratégias, intenções etc. à ideia de “convenção urbana” apenas, inclusive partindo da realidade dos espaços não metropolitanos, nos quais o processo de transformação é característico e sintomático da reestruturação urbana e da reestruturação da cidade, que conformam movimentos ‘inacabados’ e ‘incompletos’, fragmentados e escalarmente diversos.

Questionamos aqui a compreensão comum de como se compõe e se estrutura o chamado mercado imobiliário, como está organizado e como pode ser definido, se sob o ponto de vista propriamente de um mercado, como assevera Abramo (2001), cuja proposta de “convenção urbana” constitui-se na arena por onde circula, negocia-se, compra-se e se vende o produto imobiliário, ou se, contrariamente, contrasta em relação a uma organização específica e acabada de mercado, cujos conflitos, assimetrias, contradições, regulação inacabada, modos de organização e operação diferencia-o daquilo que, do ponto de vista capitalista, se entende por “pleno mercado”.

Se até este momento as noções de mercado imobiliário, “dinâmica imobiliária”, “capital imobiliário”, dentre outros, foram utilizadas de maneira quase intercambiável, propomos agora a preocupação conceitual e sua caracterização à luz da teoria que dá escopo à nossa pesquisa como um todo, não apenas pelo exercício de reflexão teórica mais rigorosa, mas fundamentalmente pela melhor caracterização e elucidação dos termos, dos agentes e das ações estudados em Londrina e em Maringá. Portanto, temos inquirido a ideia de um “capital imobiliário”, ou mesmo de um mercado imobiliário em vias de ‘homogeneização’, ainda que corriqueiramente empregemos estes termos segundo essa perspectiva no nosso texto. Portanto, procuraremos dar um tratamento conceitual à análise dos processos e dinâmicas em pauta ao longo desse capítulo como um todo, e compreender as mudanças e as permanências à luz da pesquisa empírica e da bibliografia mais especializada.

4.1. Abordagem e conceituação do mercado imobiliário, do setor imobiliário, da produção imobiliária e dos locais como mercadorias

Nesse subitem vamos descrever com base numa bibliografia selecionada algumas abordagens e concepções atinentes ao mercado imobiliário, ao setor imobiliário e, mais detidamente, sobre a “produção imobiliária” e a ideia dos “locais como mercadorias”, cuja opção repousa nos objetivos propostos e esperados para esta Tese.

É farta a bibliografia existente em língua portuguesa sobre o mercado imobiliário e o setor imobiliário, bem como é farta a investigação científica e institucional desenvolvida sobre os dois temas no Brasil, principalmente no que diz respeito ao setor imobiliário. Muitos autores já desenvolveram pesquisas seminais sobre estes temas, alguns dos quais constam na bibliografia fundamental que embasa esta Tese. Sem embargo, nosso objetivo é oferecer uma compreensão da “produção imobiliária” consoante à perspectiva teórica que dá escopo a essa investigação como um todo, sem menosprezarmos as contribuições advindas de outras vertentes do pensamento econômico, mais e menos heterodoxas. Sobre tal conjunto, preferimos não nos aprofundarmos nos termos que julgamos não condizer com as respostas elementares buscadas nesta Tese, e se deles fizermos uso será pela razão de empregarmos autores que com eles operam⁸⁷, ou se num dado momento e escala da reflexão, julgarmos conveniente e apropriada sua utilização⁸⁸. Feitas estas devidas explicações vamos às noções.

De acordo com a definição mais usual, utilizada pelos próprios agentes econômicos, o mercado imobiliário é o mercado do setor imobiliário – esse que, por sua vez, é muitas vezes identificado como um ramo do setor secundário da economia – que negocia com o terreno, bem como com qualquer construção edificada sobre esse terreno. As imobiliárias, que intermedeiam esse negócio, fazem-no por meio da venda ou locação, procedendo, assim, à comercialização ou administração dos imóveis.

Já o “setor imobiliário”, trata-se, segundo Topalov (1979b, p. 109), do setor que “[...] *produce y hace circular las mercancías inmobiliarias. Este sector incluye, claro está, la industria de la construcción y, también, todas las otras actividades capitalistas que intervienen en el ciclo de conjunto del capital en el sector: la promoción inmobiliaria, los rentistas inmobiliarios, el crédito inmobiliario*”. Para Topalov (1979b, p. 128), o setor imobiliário possui “[...] *un peso económico muy importante en el producto nacional y en la inversión global. Representa un considerable volumen de empleo. Utiliza como input productos que previenen de muchas otras ramas, y tiene por tanto un efecto de estímulo importante sobre el resto de la economía*”. Por conta das

⁸⁷ Tais como: “capital imobiliário”, “capital incorporador” etc. As razões dessa renúncia contingencial e contextual serão expressas mais a frente, ainda nesse capítulo.

⁸⁸ Aqui faço menção à noção de “convenção urbana”, de Pedro Abramo (2007).

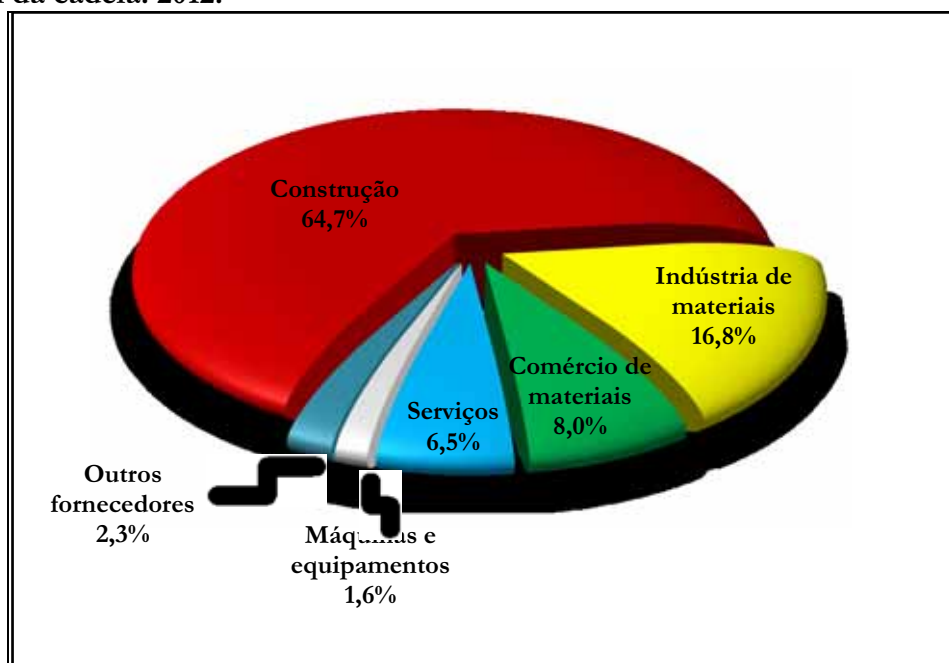
características tecnológicas e produtivas intrínsecas ao setor e em função da sua “*débil acumulación*” – características estas constatadas essencialmente em países de capitalismo avançado em meados do século XX –, coexiste um grande número de empresas medianas e pequenas e um pequeno número de grandes empresas (TOPALOV, 1979b, p. 129). Observa o autor que “[...] *acerca de las relaciones de producción en la construcción: en general, la implantación monopolista directa es débil. Incluso es frecuente que las mismas grandes empresas sigan siendo familiares, independientes formalmente de los grupos financieros*” (TOPALOV, 1979b, p. 130).

Gottdiener (1997, p. 217-218), advoga por um “setor da propriedade”, ou setor imobiliário, cujas articulações estendem-se ao capital financeiro, aos políticos, aos grupos locais, partidos políticos, cujos interesses e conflitos tramados conformam o fio condutor das mudanças espaciais. Segundo a perspectiva de Gottdiener (1997, p. 218-219) para o caso estadunidense da década de 1980, estaríamos diante de um setor especial do capital, que se organiza em torno dos interesses fundiários no “circuito secundário” de acumulação, conforme propôs Lefebvre (2008, p. 71). Tais interesses podem ser potencialmente perseguidos por capitalistas endinheirados de qualquer uma das várias frações do capital, “[...] tornando bastante complexa e muitas vezes caóticas as ações associadas ao setor da propriedade” (LEFEBVRE, 2008, p. 71). Se há uma estrutura organizada ela é dada pela combinação de frações do capital financeiro, industrial e comercial e de instituições de classes e governamentais, porém sem um mecanismo abrangente de coordenação multiescalar e/ou entre as frações de capital e formas de investimento que o capitalizam (GOTTDIENER, 1997, p. 219 e 268).

Em Botelho (2007, p. 45-49), encontramos uma definição específica ao caso brasileiro. Segundo o autor, o setor imobiliário é mais amplo e complexo que o setor da construção, abrangendo-o, envolvendo como participantes desde atividades da produção a algumas atividades terciárias: empresários, proprietários fundiários, promotores, comerciantes, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, projetistas etc. Em suma, ele é formado pelas atividades de três subsetores nacionais: da indústria da construção civil, da indústria produtora de materiais para a construção civil, e das atividades ligadas ao terciário, tais como atividades imobiliárias comerciais e de administração – incorporação, loteamentos, administração de compra, venda e aluguel de imóvel. Trata-se, o setor imobiliário, de um importante setor da economia brasileira. No ano de 2013, conjuntamente a indústria da construção civil e os serviços de atividades imobiliárias corresponderam a 13,7% do valor adicionado bruto ao PIB brasileiro, a preços básicos segundo as classes e atividades (CBIC, 2014a).

No Gráfico 1 temos a composição da cadeia produtiva da construção civil por participação percentual no PIB total da cadeia, elaborada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a partir dos dados da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), para o ano de 2012. Segundo o mesmo estudo, o valor adicionado da cadeia produtiva da construção foi de R\$ 328 bilhões, o equivalente a 8,8% do PIB brasileiro.

Gráfico 1 - Brasil. Composição da cadeia produtiva da construção por participação no PIB total da cadeia. 2012.



Fonte: "Perfil da Cadeia Produtiva da Construção e da Indústria de Materiais e Equipamentos - 2012". ABRAMAT e FGV Projetos. **Extraído do:** Banco de Dados – CBIC (CBIC, 2014b). Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/estudos-especificos-da-construcao-civil/cadeia-produtiva>. Acessado em 31 de jan. de 2015.

A respeito da articulação do setor imobiliário ao setor financeiro, a tese doutoral de Fix (2011) oferece uma compreensão específica à constituição do que a autora denomina “circuito imobiliário”, que vai da constituição do mercado de terras em nosso país após o fim da escravidão, perpassando pela formação do BNH/SFH, ao SFI e finalmente o PMCMV.

Esse movimento em que se sobressaem questões históricas, conjunturais e contextuais desvela, de acordo com o escopo da pesquisa de Fix (2011), a financeirização do setor imobiliário. As transformações que perpassaram a conformação do “circuito imobiliário” no Brasil vão da estrutura da propriedade, da centralização financeira reservada e exercida pelas elites nacionais, da estruturação dos fundos públicos e privados que o retroalimentam, da abertura de capital das empresas na BOVESPA, da oferta abundante de crédito imobiliário, das novas

estratégias territoriais então ensejadas, da incorporação imobiliária, da morfologia urbana, do canteiro de obras à forma imobiliária.

Feitos esses devidos esclarecimentos a respeito do setor imobiliário e de suas articulações, voltamos ao tema do(s) mercado(s) imobiliário(s), observando que as escalas em que operam, os arranjos institucionais sobre as ações desempenhadas o diferenciam do setor imobiliário, embora sua compreensão não seja possível sem a desse último.

Ainda antes de aprofundarmos no debate dos termos mais particulares, a própria concepção de mercado contribui com a problematização do que pretendemos aqui discutir. De acordo com Sandroni (1999, p. 378), mercado “[...] designa um grupo de compradores e vendedores que estão em contato suficientemente próximo para que as trocas entre eles afetem as condições de compra e venda dos demais”. “Concretamente, ele é formado pelo conjunto de instituições em que são realizadas transações comerciais [...]”. Sua formação pressupõe a existência de um excedente intercambiável, sendo que da interação entre oferta e demanda surge um sistema de preços, sendo que a demanda e a oferta agem em direções opostas (SANDRONI, 1999, p. 379). Ainda que os economistas clássicos tenham construído suas teorias na suposição de que a economia de mercado fosse basicamente formada e/ou tendente ao equilíbrio e à concorrência perfeita, o funcionamento da economia de mercado modificou-se profundamente em função da expansão e da concentração dos agentes que operam do lado da oferta e em função da intervenção do Estado na economia, “formando empresas, regulando preços, estoques e a oferta monetária [...]” (SANDRONI, 1999, p. 379). Os mercados também podem ser classificados de acordo com seu alcance: local, regional, nacional e mundial e, dentre os fatores que determinam o seu alcance estão: “[...] a escala de produção, as características da mercadoria, a amplitude da demanda, o grau de organização do comércio e o estágio de desenvolvimento econômico e social” (SANDRONI, 1999, p. 379).

Não podemos permanecer apenas na acessível definição dos dicionários se o objetivo é decompor radicalmente os termos dentro dos limites e das possibilidades desta Tese. Seguindo o significado exposto anteriormente, deparamo-nos com questões fundamentais à compreensão do chamado mercado imobiliário: chamamos atenção à ideia de “proximidade” entre grupos de compradores e de vendedores, cuja perspectiva a partir desta ou daquela cidade, desta ou daquela localização, deste ou daquele segmento e bem imóvel pode ser variável. Também destacamos o fato de que o conjunto de “instituições” que o conforma também se diferencia do conjunto de instituições das demais mercadorias produzidas sob o capitalismo. Há que se ressaltar que essas instituições também se organizam conforme os segmentos do mercado imobiliário, isto é, de maneira heterogênea. As ideias de “excedente” e “concorrência” também são problemáticas sob a

ótica do mercado imobiliário, bem como a estruturação de um sistema de preços segundo estes postulados básicos, uma vez que, no âmbito desse mercado, a estruturação dos preços requer um tratamento especial, diferenciado daquele dado às demais mercadorias produzidas, cujo entendimento e apreensão reclamam uma “mirada espacial”.

Na decomposição desses atributos pela “mirada espacial” temos que, segundo a definição de Rebelo (2002, p. 304), o mercado imobiliário constitui-se num conjunto de segmentos de mercados, que apresentam heterogeneidade, durabilidade e fixidez espacial do bem imóvel:

[...] o mercado imobiliário pode ser descrito como um conjunto de submercados ou segmentos de mercado distintos mas inter-relacionados, contendo espaços destinados a diferentes tipos de utilizações, e que se diferenciam por uma ou mais dimensões alternativas [...]. Estes segmentos de mercado resultam da consideração do conjunto dos atributos estruturais e das características de localização dos produtos imobiliários por parte de compradores e vendedores com alguma inelasticidade comportamental. (REBELO, 2002, p. 304, destaques no original).

Rebelo (2002, p. 304) observa que ainda que as características do imobiliário fossem idênticas e a elasticidade elevada, poderia produzir-se uma competição entre potenciais compradores condizente a rendas, expressas em preços, mais elevadas em determinadas localizações que em outras. Ademais, se a procura for inelástica, “[...] a competição entre fornecedores pode levar à criação de rendas de monopólio para os diversos tipos de espaços, e a transformação no ‘stock’ imobiliário existente” (REBELO, 2002, p. 305). A autora concorda que o preço de um produto imobiliário pode variar significativamente de segmento para segmento de mercado, sendo necessário reconhecer seus atributos, as condições subjacentes aos segmentos e sua estrutura, a qual pode consistir em segmentos nos quais interagem oferta e procura, com preponderância da primeira.

De modo semelhante, “a noção de sub-mercados imobiliários como categoria de análise útil para se entender a diversidade das situações contidas na cidade”, encontrada em Smolka (1987b, p. 49, destaques meus), partilhada também por Alfonso (2005, p. 163), e inclusive por autores que escrevem para o mercado imobiliário, como é o caso de Souza (2012) e Cordeiro Filho (2011), assevera a existência de distintos segmentos, de submercados dentro do mercado imobiliário, cuja segmentação reproduz sua face incompleta, truncada⁸⁹, em que agentes heterogêneos comandam movimentos de capital aos extratos que lhe conferem maiores rendimentos, corroborando continuamente determinados atributos e localizações em detrimento

⁸⁹ Abramo (2007, p. 25), desde uma perspectiva heterodoxa, fala em uma “[...] capacidade de coordenação do mercado sempre limitada [...]”, que “[...] exige a utilização de instrumentos não mercantis para garantir a coordenação das decisões de localização [...]”, a rigor, a política urbana, indispensável à configuração da estrutura espacial da cidade.

de outros, isto é, corroborando a “amplitude da diferenciação espacial produzida” (SMOLKA, 1987b, p. 49), uma vez que o que ocorre num submercado depende em larga medida do que ocorre no outro.

De acordo com a definição dada por Melazzo (1997, p. 37 e 43), o mercado imobiliário capta um ambiente de tomadas de decisões – ações e decisões cumulativas individuais e institucionais, certas e incertas – na forma de alterações nos preços, nos tipos dos imóveis e nas localizações ofertadas, não se limitando ao expediente clássico da oferta e da demanda, haja vista que a oferta não se constrange às flutuações da demanda exercidas no mercado para aquisição de terras para a produção habitacional, por exemplo. Para Melazzo (1993, p. 59), “[a] oferta caminha à frente da demanda, e o mercado fundiário negocia, a cada momento, uma quantidade maior de terrenos, superior aos que serão imediatamente ocupados”. Isso porque, na medida em que novas áreas são adicionadas ao mercado o que, conseqüentemente, provoca alterações nos preços relativos e nas acessibilidades no interior da cidade, são geradas expectativas da possibilidade de ganhos fundiários no futuro, o que alimenta a demanda por terrenos, não somente daqueles recém incorporados, mas também daqueles situados em áreas já ocupadas em períodos passados, mas que permaneceram vazios (MELAZZO, 1993, p. 60).

Desse modo, está colocada a problemática da valorização de um bem que não decorre unicamente do produto edificado, mas da articulação entre ele e a localização produzida histórica e socialmente no decorrer do tempo e apropriada no processo de valorização e formação dos preços. Se se trata de uma mercadoria especial, o terreno, que não é produto do trabalho individual, cujo preço não está determinado pelo custo de sua produção, observemos, de acordo com Topalov (1984, p. 10), que o preço desse bem não pode ser compreendido ali onde ele é oferecido, no mercado fundiário tomado simplesmente como relação entre oferta e demanda, mas onde se forma seu preço, no processo de valorização do capital sobre esse solo. Assim, sob a perspectiva de um mercado que comercializa “mercadorias” cuja “produção” difere das demais mercadorias produzidas e comercializadas no modo capitalista de produção, trata-se de um bem que se torna mercadoria, ao mesmo tempo em que torna-se propriedade privada, e por meio dessa relação possibilita que se cobre por sua disponibilidade, isto é, um rendimento ao seu proprietário.

Estamos, assim, diante de uma mercadoria especial, não produzida como tal, mas “organizada” como tal, como observou Polanyi (2000, p. 94), uma “não-mercadoria”, posto que “[...] tudo que é comprado e vendido tem que ser produzido para venda é enfaticamente irreal [...]” no que diz respeito à terra. De acordo com Polanyi (2000, p. 94), “terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem”, sendo sua descrição como mercadoria

inteiramente fictícia, e com ajuda dessa ficção são organizados os mercados reais para esta mercadoria. Polanyi (2000, p. 94) problematiza o caráter do mercado da irreal e fictícia ‘mercadoria’ terra – e do trabalho e do dinheiro, abordados em seu livro “A Grande Transformação” como mercadorias especiais sob o capitalismo – observando que “permitir que o mecanismo de mercado seja o único dirigente do destino dos seres humanos e do seu ambiente natural, e até mesmo o árbitro da quantidade e do uso do poder de compra, resultaria no desmoronamento da sociedade”. A radicalidade de sua concepção consiste na defesa da ideia de que a terra é parte vital da vida social. Enfatiza que “a extrema artificialidade da economia de mercado está enraizada no fato de o próprio processo de produção ser aqui gozado 'sob a forma de compra e venda’” (POLANYI, 2000, p. 95).

Assim, constituída a propriedade da terra como mercadoria, sobre ela e a partir dela organiza-se a propriedade imobiliária e, portanto, seu mercado específico. Em consequência desse direito detido pelos proprietários, os empresários têm de dispor de um volume considerável de recursos para adquirirem terras necessárias à produção imobiliária (BOTELHO, 2007, p. 56), cujo processo articula diversos capitais e frações de capitais, capitalistas, proprietários, empresários, leis, instituições etc., formatando a difusa produção imobiliária e seu mercado.

Importa agora discernir os termos da “produção imobiliária”, prosseguindo com a decomposição dos termos, tal como proposto no início desse apartado e dentro dos limites e das possibilidades desta Tese que, vale lembrar a esta altura, é uma Tese sobre produção do espaço urbano. Portanto, dada a natureza desse trabalho, é imprescindível a tarefa de elucidar os termos com os quais operamos o pensamento e conduzimos a investigação.

Noção fundamental à pesquisa como um todo, a “produção imobiliária” subjaz à estrutura conceitual que encampa boa parte da metodologia aqui empregada. Fundamental porque contem a categoria produção. Deixando para trás por um momento os postulados delimitados, ou melhor, como afirma Polanyi (2000), “organizados” em torno da ideia de mercado, importa-nos reconhecer, a partir de Marx (2011), que a relação da distribuição com a produção por ela própria determinada é uma questão que evidentemente faz parte da própria produção. Para Marx, a distribuição é produto da produção, e não apenas da produção histórica em geral, mas da produção histórica determinada, porque a produção é seminal. E ela é também determinada unilateralmente pelos outros momentos, havendo uma interação entre os diferentes momentos. É a partir da produção que se desdobram distribuição e propriedade (MARX, 2011, p. 52). Produção, distribuição, troca e consumo não são idênticos, mas são todos momentos de uma totalidade, diferenças dentro de uma unidade.

De acordo com Marx (2011, p. 53), no “Grundrisse”:

A produção estende-se tanto para além de si mesma na determinação antitética da produção, como sobrepõe-se sobre os outros momentos. É a partir dela que o processo sempre recomeça. É autoevidente que a troca e o consumo não podem ser predominantes. Da mesma forma que a distribuição como distribuição dos produtos. No entanto, como distribuição dos agentes da produção, ela própria é um momento da produção. Uma produção determinada, portanto, determina um consumo, uma troca, e uma distribuição determinados, bem como *relações determinadas desses diferentes momentos entre si.* (MARX, 2011, p. 53, grifos meus).

No caso em tela a produção histórica determinada, seminal, que está na origem do objeto, sendo também unilateralmente condicionada pelos outros momentos, interagindo com eles, diferenças dentro de uma totalidade e momento da produção porque distribui agentes da produção, é ela que – produção histórica determinada –, ao fim e ao cabo, condicionou historicamente um modo de consumo, de troca, de relações sociais contidas nesses momentos e entre eles. Assim sendo, pautamos a leitura do que compreendemos por “produção imobiliária” a partir desses breves extratos, cujo contexto teórico e metodológico nos leva inquirir seus termos, não na sua pura defesa, mas para contrapor-se às ideias hegemônicas que restringem o debate simplesmente às relações supostamente neutras entre oferta e demanda e, sobretudo, para alcançar a melhor compreensão dos dados da realidade e da temática objetivada a partir da escala analítica eleita.

De acordo com Topalov (1984, p. 230), o capital que origina a operação de conversão da propriedade fundiária rural em mercadoria colocada à venda no mercado urbano, ou que origina a operação de construção, o capital de promoção imobiliária, é autônomo com relação à propriedade do solo. Todavia, há que se compreender sua multiforma atual, pois já não se trata de um capital puramente autônomo, nem de um proprietário puramente ausente, tampouco de uma propriedade como puro obstáculo ou forma fenomênica cujos agentes estejam divorciados entre si na valorização do espaço. Trata-se, a nosso ver, de compreender as formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na “produção imobiliária” a partir da sua relação com a propriedade fundiária/imobiliária e demais relações sociais daí derivadas, dentre as quais a renda da terra e suas metamorfoses.

A verdade é que a investigação sobre a “produção imobiliária” desenvolveu-se sob distintas ênfases, ora recaindo sobre os aspectos condizentes ao setor imobiliário, ora sobre o mercado imobiliário, ora sobre os promotores, construtores, incorporadores, ora sobre o circuito imobiliário etc. Em que pesem estas diferentes “miradas”, a nossa recai sobre os agentes da “produção imobiliária”, e sobre a leitura espacial desse processo de produção nas cidades, cientes

de que dito processo não se limita a estas cidades, mas está geograficamente desenvolvido, e somente uma leitura a partir da perspectiva multiescalar possibilita sua apreensão.

De acordo com Pereira e Hidalgo (2008), trata-se a “produção imobiliária” de um processo de transformação geográfica, a ser apreendido multidisciplinarmente, dinâmico e com profundos e distintos efeitos econômicos, sociais e territoriais, os quais possibilitam-nos compreender suas derivações causais. Afirmam que a manufatura – no sentido de execução da produção – e os serviços constituem os principais componentes catalisadores da produção imobiliária, especialmente nas cidades latino-americanas (PEREIRA, HIDALGO, 2008). O próprio termo “imobiliário”, que faz alusão às atividades de serviços e às atividades propriamente construtivas e manufactureiras, não pode se restringir a sua definição etimológica, do latim *immobilis*, vocábulo que expressa todo o contrário do que ocorre precisamente no processo de “produção imobiliária”, em que o único fixo corresponde ao terreno onde se materializa dita atividade, não obstante a própria localização também seja algo mutável no tempo (PEREIRA, HIDALGO, 2008, p. 7).

Segundo Sposito (1991, p. 150), por “produção imobiliária” entende-se a produção que:

[...] ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel, através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração do trabalho.

A “produção imobiliária”, de acordo com a autora (SPOSITO, 1991, p. 151), consiste na “[...] expressão da reprodução do capital aplicado em sua construção, tendo como condição o acesso a uma fração do território (terreno) [...]”, numa relação em que a terra se reveste de seu caráter de mercadoria, meio através do qual a produção imobiliária se realiza, “[...] garantindo ao proprietário desta, a realização da renda fundiária ali capitalizada e apropriada através da venda da construção ali imobilizada”, capturada a mais-valia como renda da terra (ao proprietário) e lucro (ao construtor/imobiliário). Como expediente capitalista de produção, a produção imobiliária coloca no mercado um produto com características específicas de produção e de consumo, as quais interferem distintamente na formação de seu preço, decorrentes da particularidade da mercadoria imóvel, diferente, portanto, das demais mercadorias dispostas no mercado (SPOSITO, 1991, p. 151).

Segundo Pereira e Hidalgo (2008, p. 7-8), a atividade imobiliária “*está en la base de la construcción histórica de la ciudad, situación que se refleja en el modo en que los propietarios del suelo e inversionistas involucrados a la construcción que se desarrolla en él, han modificado constantemente el espacio edificado de la ciudad*”. Esses agentes desempenham uma complexidade de relações na produção e

apropriação do espaço e do valor imobiliário, e a compreensão da “produção imobiliária” perpassa a discussão do papel desses agentes na constituição e repartição do valor produzido (PEREIRA, 2011b, p. 11). A “base” desse “valor produzido”, de acordo com Pereira (2014, p. 8), mesmo em um momento de profundas transformações financeiras, prossegue sendo o espaço, cuja relevância residente no monopólio da propriedade da terra põe em relevo a renda da terra na construção da cidade, desafio teórico seminal à compreensão da particularidade histórica da produção imobiliária, “[...] que se instala justamente na aplicação capitalista das condições de transformação do valor em preço no ramo da construção” (PEREIRA, 1988, p. 12-13). Assim, o preço de mercado do produto imobiliário não resulta só de seu preço de produção individual, mas da existência espacial diferenciada dos produtos que o condicionam.

Nesse sentido, afirma Pereira (1988, p. 112):

De um lado, a terra como elemento de trabalho e, de outro, como condição material para qualquer atividade na função de espaço e de base, apresenta-se como domínios distintos, mas, no tocante à produção imobiliária, eles manifestam-se imbricados no processo de valorização. Na produção imobiliária, a apropriação do espaço através da propriedade da terra manifesta-se tanto como elemento precedente como conseqüente da apropriação do trabalho de construir. A valorização imobiliária, devido a esta dupla manifestação, pode tanto pressupor os efeitos úteis criados pelas condições gerais de produção como pressupor o valor diretamente incorporado pelo trabalho de construir o imóvel.

É a apropriação da terra que possibilita uma “acomodação” interna à produção imobiliária, que se dá entre os proprietários da terra e o capital, a qual se intensifica na final elevação dos preços no mercado imobiliário, refletindo relações sociais que tanto dependem das condições de utilização do imóvel – ou da sua não utilização, fazendo da terra uma reserva de valor – como das condições locais e setoriais de sua produção (PEREIRA, 1988, p. 121-122).

Em sua forma plena, a propriedade privada da terra, pelo fato de ser transformada em continente de capital, imobiliza-o transformando-se em obstáculo para sua reprodução. Todavia, quando objeto de especulação liberta-o desse caráter de obstáculo, permitindo sua valorização crescente, cujos exemplos residem nos improdutivos vazios urbanos dispersos pela cidade (SPOSITO, 1990). Embora sejam estas propriedades improdutivas do ponto de vista capitalista e do ponto de vista do desenvolvimento urbano, elas consistem em fontes de acumulação e de captação da valorização socialmente produzida e espacialmente gerada na construção da cidade.

Seguindo um marco empírico concreto em nossa análise, deparamo-nos com a necessária abordagem da cidade, especificamente a partir do marco espacial da propriedade da terra como mercadoria, cuja apreensão esteja ensejada a partir das formas, das estratégias e das ações de grupos e agentes imobiliários locais. Essa perspectiva foi desenvolvida por Logan e Molotch

(1987), para o quadro das cidades estadunidenses. Pensamos que ela é ainda válida para explorarmos a maneira segundo a qual os locais são transformados em mercadorias em nossa sociedade brasileira.

Logan e Molotch (1987, p. 17) chamam atenção para as operações reais dos mercados, localizadas, porque o interesse que os capitalistas têm sobre os locais é objetivo, pois, podendo mudar de uma cidade para outra, o interesse primordial na rentabilidade de suas operações num dado local expressam quão pertinentes servem os locais aos objetivos essenciais desses capitalistas. Essa pertinência advém da excepcionalidade contida em cada local, a qual não pode ser reproduzida noutro. Afirmam que “cada pedaço de terra é único no acesso idiossincrático que ele fornece para outras parcelas e usos, e esta qualidade ressalta a excepcionalidade da propriedade como uma mercadoria”⁹⁰ (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 23). Mais da mesma parcela, mais do mesmo produto, em condições pontuais idênticas, não pode ser ofertado à demanda. Por essa razão, o proprietário de uma parcela específica controla todo um conjunto de acesso e de relações espaciais possibilitadas por essa parcela específica, operando com restrição sobre a concorrência (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 23-24).

É essa singularidade situacional e contextual das parcelas – que não é produto da inventividade de um empreendedor individual ou mesmo de um grupo de empreendedores isoladamente – e seu acesso monopolista, seja nova ou velha a parcela em questão, que torna a terra praticamente impermeável às leis econômicas de oferta e demanda. Cada produto, seja qual for sua idade, é diferente e único e cada qual reforça o caráter monopolista e a estrutura de preços resultante, embora novas “levas” de construções conduzam o mercado a um novo patamar de preços, pelo mecanismo das rendas estabelecidas (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 24-25). Por conta desse caráter “excepcional”, as pessoas pagam o “preço do local”, que na verdade consiste em expectativas sociais esperadas e convencionadas, histórica e localmente compactuadas, segundo a ideia de que o novo preço no futuro sempre será maior que o preço velho no presente (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 27).

Logan e Molotch (1987, p. 44) chegam a afirmar que os locais são “maquinações”, constructos sociais contingentes. São definidos por sua posição em uma determinada “organização” política, econômica, cultural, física e topográfica. A “desigualdade espacial” é tanto causa como consequência das diferenças entre os locais e os grupos se valem do controle sobre essa “desigualdade” para manter privilégios e *status* em suas localizações, em detrimento das localidades menores. Isso não se dá sem a ajuda de organizações de base local, influentes nas

⁹⁰ “Every parcel of land is unique in the idiosyncratic access it provides to other parcels and uses, and this quality underscores the specialness of property as a commodity.” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 23).

decisões, nos conselhos e demais instâncias da municipalidade (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 49).

Com base nessa perspectiva, Logan e Molotch (1987, p. 49) identificaram “intersecções” de forças que constituem os “assentamentos humanos”, assegurando os locais para as “fortunas urbanas” e as “fortunas urbanas” para os locais, em outras palavras, assegurando a consecução de interesses empresariais vinculados ao futuro de uma localidade, vinculados à manipulação dos locais como valores de troca, fazendo com que os locais alavanquem posições sociais e econômicas, não sem conflitos sociais internos e entre os locais. Dessas históricas intersecções derivam segmentos empresariais, filiados aos locais e/ou aos movimentos que buscam locais em função da reprodução de suas “fortunas”.

Antes de avançarmos para o estudo dos segmentos e grupos empresariais identificados e selecionados nas duas cidades, propomos uma caracterização a partir da tipologia das principais empresas ligadas à produção imobiliária e ao mercado imobiliário em geral no Brasil.

4.2. Em busca de uma tipologia das principais empresas: as atividades imobiliárias e a construção da cidade

Essa caracterização será desenvolvida com base na classificação da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), de acordo com os critérios da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), e também com base nos dados locais levantados em trabalhos de campo nas duas cidades que, por fim, serão examinados à luz dos dados empíricos e das proposições tipológicas de Logan e Molotch (1987).

A CNAE é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública nas três esferas de governo, em especial na área tributária, contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, possibilitando, ainda, a maior articulação inter sistemas. A definição e atualização das subclasses são atribuições da Subcomissão Técnica para a CNAE - Subclasses, organizada no âmbito da Comissão Nacional de Classificação - CONCLA, sob a coordenação de representante da Secretaria da Receita Federal e com a participação de representantes da administração tributária das esferas estadual e municipal e do IBGE. A versão original da tabela de códigos e denominações CNAE-Fiscal, num total de 1301 subclasses, foi oficializada pela Resolução IBGE/CONCLA nº 01, de 25/06/98. A versão revisada da tabela CNAE-Fiscal 1.0 com acréscimo de códigos (total de 1146) e correção em algumas denominações, foi publicada pela Resolução CONCLA nº 03 de 07/05/2001. As alterações na CNAE-Fiscal 1.1 resultaram da atualização em relação à CNAE 1.0 e a ISIC/CIIU 3.1 e também de ajustes em função de dificuldades apontadas pela experiência de sua implementação. A CNAE-Fiscal 1.1, com 1183 subclasses, foi oficializada pela Resolução CONCLA nº 07 de

16/12/2002. A versão 2.0 da CNAE, com 1301 subclasses, foi aprovada e divulgada pela Resolução CONCLA nº 01, de 04/09/2006, entrou em vigor em janeiro de 2007. A versão revisada da tabela CNAE 2.1 - Subclasses com inclusões e exclusões de subclasses, alterações na denominação de códigos, sem mudança de conteúdo, foi publicada pela Resolução CONCLA nº 02 de 25/06/2010, entrou em vigor em dezembro de 2010.⁹¹

Adotamos a Tabela CNAE - 1995 como referência, uma vez que as versões mais atuais disponibilizam os dados desagregados somente a partir do ano de 2006, não possibilitando uma análise completa do contexto compreendido entre os anos de 2000 e 2013⁹². Destacamos da Seção “Construção” a Divisão “Construção” e, dessa, o Grupo “Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil”; e da Seção “Atividades Imobiliárias, Aluguéis e Serviços Prestados às Empresas”, a Divisão “Atividades Imobiliárias”, e dessa o Grupo “Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros”. Da Tabela CNAE 1.0, de 2001, destacamos o Grupo “Incorporação e Compra e Venda de Imóveis”, cuja sequência está disponível para todo o recorte temporal, ou seja, entre os anos de 2000 e 2013.

As Tabelas 9, 10 e 11 e os Gráficos 2, 3 e 4 apresentam a quantidade de estabelecimentos da cidade de Londrina e da cidade de Maringá de acordo com a classificação explicada no parágrafo anterior. Os estabelecimentos da classificação “Grupos” estão dispostos, separadamente, para cada ano em valores absolutos.

A análise da Tabela 9 e do Gráfico 2 demonstra que há um crescimento no número de estabelecimentos de Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros nas duas cidades. Em Londrina, esse número teve um aumento de 80,29% de 2000 para 2013, já em Maringá houve um crescimento da ordem de 165%. Até o ano de 2008, a cidade de Londrina apresentava um maior número de estabelecimentos que a cidade de Maringá, mas de 2009 em diante essa cidade ultrapassou Londrina em quantidade de estabelecimentos.

Tabela 9 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros. 2000-2013.

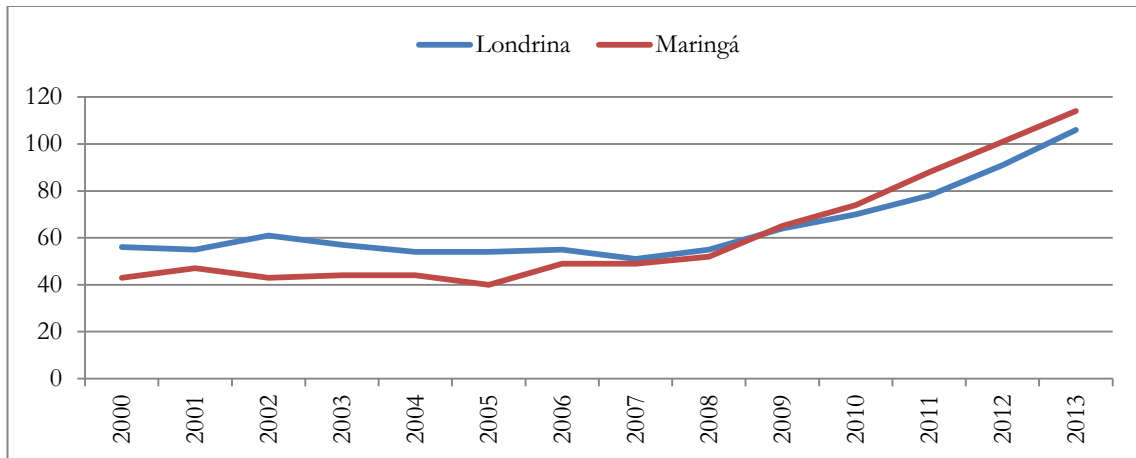
Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros (Grupo CNAE)*														
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Londrina	56	55	61	57	54	54	55	51	55	64	70	78	91	106
Maringá	43	47	43	44	44	40	49	49	52	65	74	88	101	114

* Este grupo contém as seguintes classes: Incorporação de Imóveis por conta de terceiros; Administração de imóveis por conta de terceiros.

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

⁹¹ Disponível em: <http://subcomissaoacnae.fazenda.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=1>. Acessado em 02 de fev. de 2015.

⁹² Os dados de estabelecimentos para o ano de 2014 não haviam sido disponibilizados no sítio eletrônico da RAIS até março de 2015.

Gráfico 2 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Atividades Imobiliárias por Conta de Terceiros*. 2000-2013.

* Este grupo contém as seguintes classes: Incorporação de Imóveis por conta de terceiros; Administração de imóveis por conta de terceiros.

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

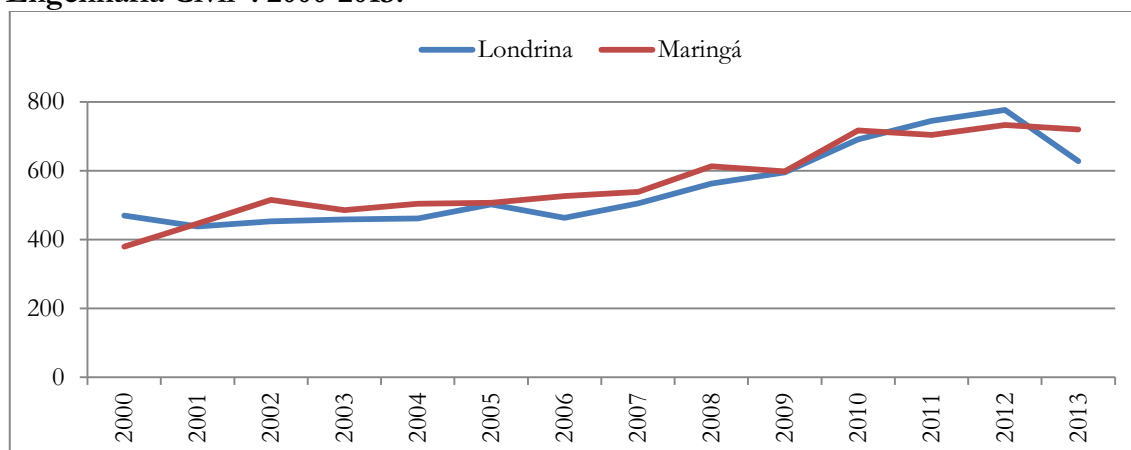
De acordo com a análise da Tabela 10 e do Gráfico 3, que apresentam a quantidade de estabelecimentos de Construção de Edifícios e Obras da Engenharia Civil nas duas cidades, observa-se que, se no ano de 2000, Londrina possuía mais estabelecimentos desse tipo que Maringá, no ano de 2001 há uma diminuição em Londrina e um crescimento em Maringá. Maringá seguiu com uma maior quantidade de estabelecimentos até o ano de 2010, perdendo tal posição para Londrina nos anos de 2011 e 2012, mas voltando a ultrapassá-la no ano de 2013. No período em questão, o crescimento do número de estabelecimentos desse tipo em Maringá foi de 89,47%, e em Londrina esse aumento foi de aproximadamente 33,61%, portanto, menor que o de Maringá.

Tabela 10 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil. 2000-2013.

Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil (Grupo CNAE)*														
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Londrina	470	439	453	459	462	503	464	506	563	596	692	746	777	628
Maringá	380	447	516	486	505	507	527	539	613	599	718	705	733	720

* Este grupo contém as seguintes classes: Edificações (residenciais, industriais, comerciais e de serviços); Obras Viárias; Grandes Estruturas e Obras de Arte; Obras de Urbanização e Paisagismo; Montagem de Estruturas; Obras de Outros Tipos.

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Gráfico 3 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Construção de Edifícios e Obras de Engenharia Civil*. 2000-2013.

* Este grupo contém as seguintes classes: Edificações (residenciais, industriais, comerciais e de serviços); Obras Viárias; Grandes Estruturas e Obras de Arte; Obras de Urbanização e Paisagismo; Montagem de Estruturas; Obras de Outros Tipos.

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

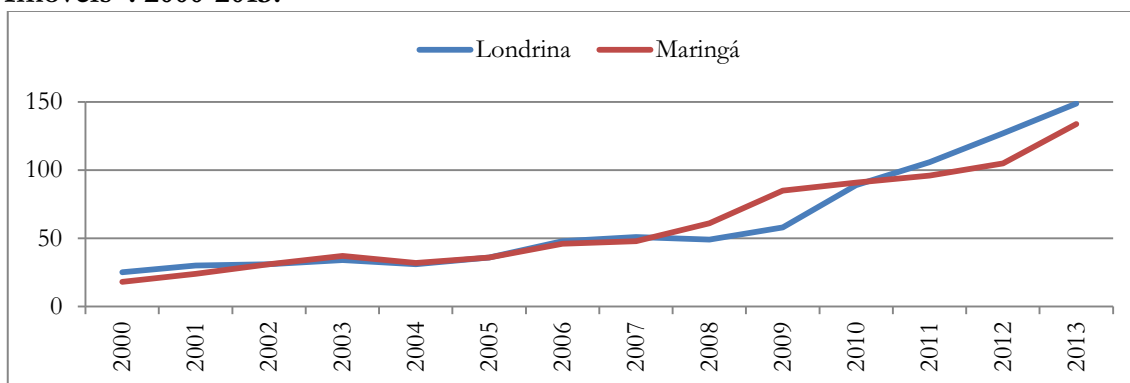
Já a Tabela 11 e o Gráfico 4, em que são apresentados os números dos estabelecimentos de Incorporação e Compra e Venda de Imóveis, apresentam uma variação constante, ora tendo uma cidade à frente, ora outra. Nos anos de 2000 e 2001, Londrina apresentava um maior número de estabelecimentos desse tipo. Empatadas em 2002, somente em 2003 e 2004 a quantidade de estabelecimentos de Maringá ultrapassou os números de Londrina. Em 2005, novamente apresentaram a mesma quantidade. Em 2006 e 2007 prevaleceu Londrina. Entre 2008 e 2010 Maringá sobressaiu-se. Finalmente, de 2011 até 2013, Londrina apresentou um número maior que Maringá. As duas cidades apresentaram altas taxas de crescimento no número desses estabelecimentos, sendo de 496% para Londrina, e de 644% para Maringá.

Tabela 11 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Incorporação e Compra e Venda de Imóveis. 2000-2013.

Incorporação e Compra e Venda de Imóveis (Grupo CNAE)*														
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Londrina	25	30	31	34	31	36	48	51	49	58	89	106	127	149
Maringá	18	24	31	37	32	36	46	48	61	85	91	96	105	134

* Este grupo contém a seguinte classe: Incorporação e Compra e Venda de Imóveis (A promoção de projetos imobiliários, ou seja, a organização de meios financeiros, técnicos e físicos para a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, inclusive loteamento, destinados à venda. A compra e venda de imóveis por conta própria).

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Gráfico 4 - Londrina e Maringá. Estabelecimentos de Incorporação e Compra e Venda de Imóveis*. 2000-2013.

* Este grupo contém a seguinte classe: Incorporação e Compra e Venda de Imóveis (A promoção de projetos imobiliários, ou seja, a organização de meios financeiros, técnicos e físicos para a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, inclusive loteamento, destinados à venda. A compra e venda de imóveis por conta própria).

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

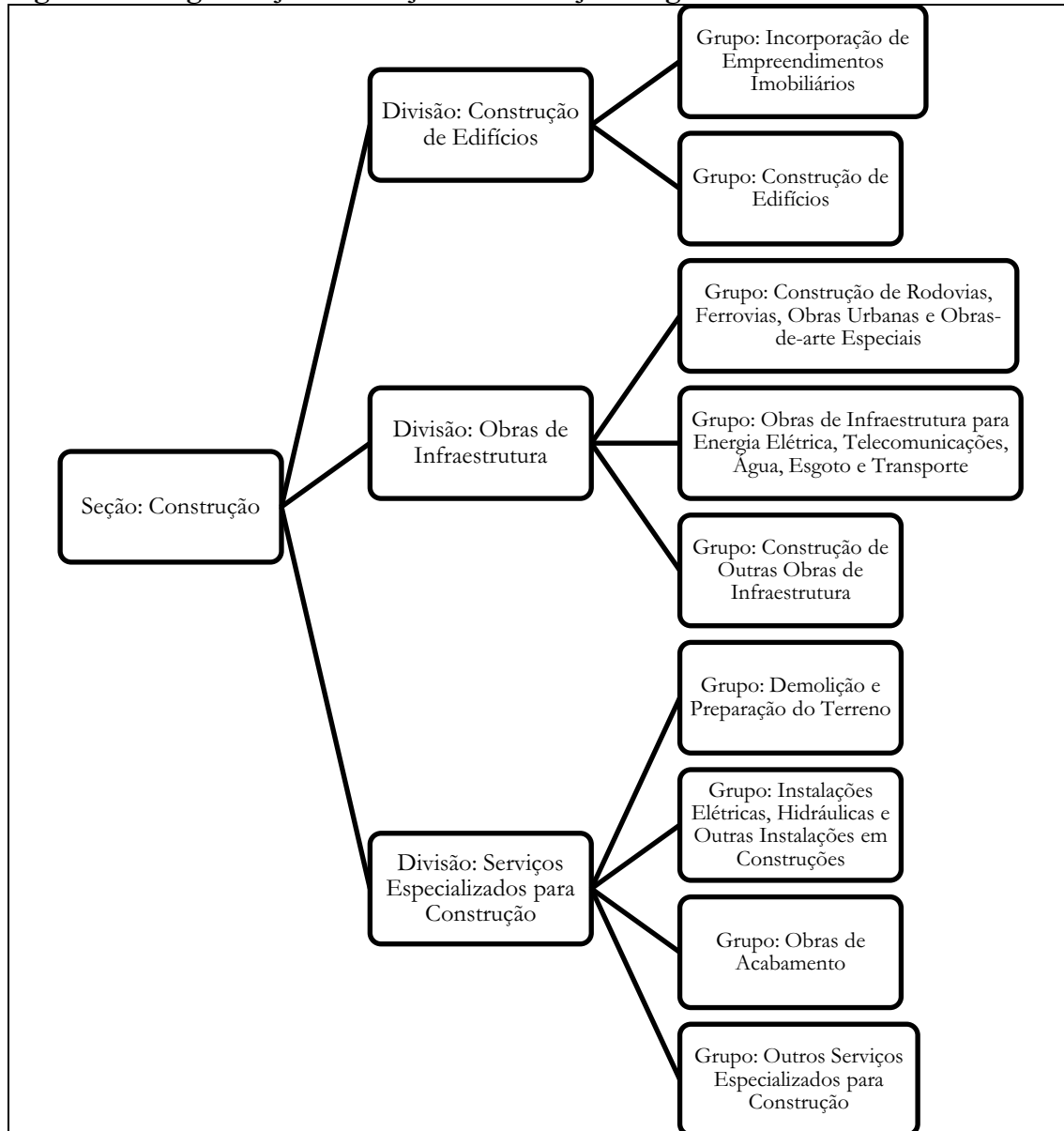
A crescente complexidade e divisão destas atividades tem resultado em várias classificações pela CNAE, sendo a mais atual a CNAE 2.2., vigente desde primeiro de janeiro de 2015. Segundo essa atual classificação (CNAE, 2015) a Seção Construção se divide em Construção de Edifícios, Obras de Infraestrutura e Serviços Especializados para a Construção. Já a Construção de Edifícios, que é a Divisão que nos interessa, se subdivide, por sua vez, nos seguintes Grupos: Incorporação de Empreendimentos Imobiliários⁹³ e Construção de Edifícios⁹⁴ (Figura 24). Já a Seção denominada Atividades Imobiliárias, contém a Divisão Atividades Imobiliárias, a qual se divide nos seguintes Grupos: Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios e Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão. O primeiro Grupo, Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios, se subdivide nas seguintes subclasses: Compra e Venda de Imóveis Próprios, Aluguel de Imóveis Próprios e Loteamento de Imóveis Próprios. Já o Grupo Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão se subdivide nas seguintes classes: Intermediação na Compra, Venda e Aluguel de Imóveis e na classe Gestão e Administração da Propriedade

⁹³ A Incorporação de Empreendimentos Imobiliários compreende, segundo a CNAE 2.2: “a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda” (CNAE, 2015).

⁹⁴ “Compreende a construção de edifícios residenciais de qualquer tipo: casas e residências unifamiliares; edifícios residenciais multifamiliares, incluindo edifícios de grande altura (arranha-céus); a construção de edifícios comerciais de qualquer tipo: consultórios e clínicas médicas, escolas, escritórios comerciais, hospitais, hotéis, motéis e outros tipos de alojamento, lojas, galerias e centros comerciais, restaurantes e outros estabelecimentos similares, shopping centers; a construção de edifícios destinados a outros usos específicos: armazéns e depósitos, edifícios garagem, inclusive garagens subterrâneas, edifícios para uso agropecuário, estações para trens e metropolitanos, estádios esportivos e quadras cobertas, igrejas e outras construções para fins religiosos (templos), instalações para embarque e desembarque de passageiros (em aeroportos, rodoviárias, portos, etc.), penitenciárias e presídios, postos de combustível, a construção de edifícios industriais (fábricas, oficinas, galpões industriais, etc.). Esta classe compreende também: as reformas, manutenções correntes, complementações e alterações de edifícios de qualquer natureza já existentes; a montagem de edifícios e casas pré-moldadas ou pré-fabricadas de qualquer material, de natureza permanente ou temporária, quando não realizadas pelo próprio fabricante” (CNAE, 2015).

Imobiliária. Dessas, somente a primeira classe se subdivide em duas subclasses: Corretagem na Compra e Venda e Avaliação de Imóveis e na de Corretagem no Aluguel de Imóveis (Figura 25).

Figura 24 - Organização⁹⁵ da Seção “Construção” segundo a CNAE 2.2.



Fonte: Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE 2.2) (2015)

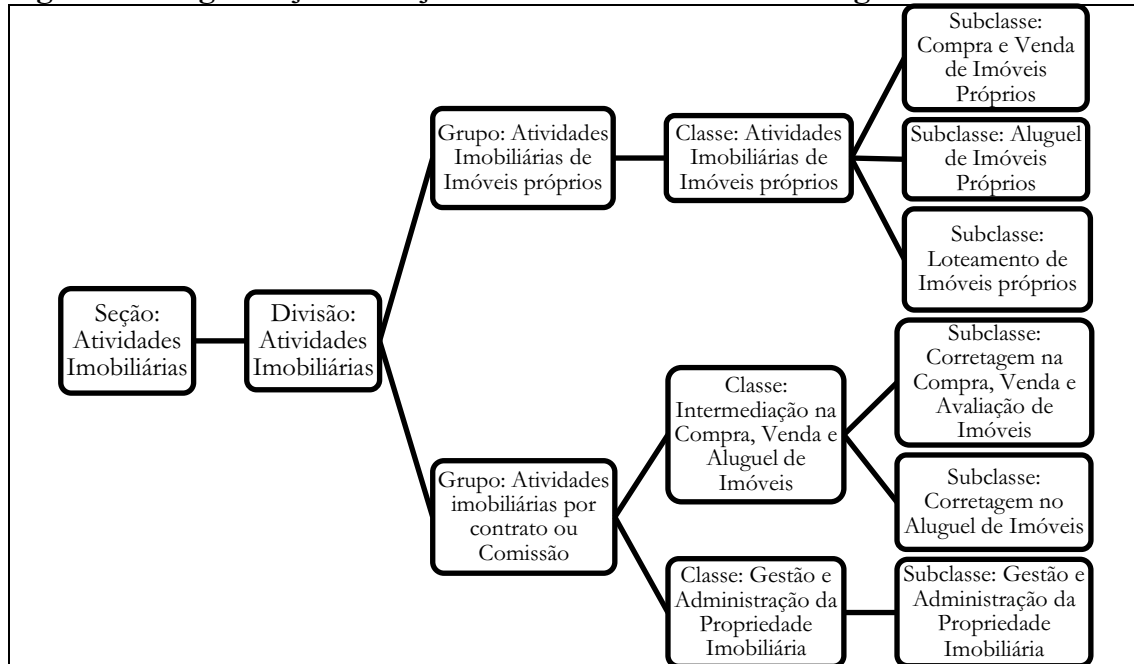
Organização e elaboração: Wagner Vinicius Amorim (2015).

O modo como a classificação dessas atividades alterou-se ao longo do tempo reflete as próprias transformações e especializações que surgiram internamente a estas atividades, além, é

⁹⁵ Queremos apresentar apenas as Divisões e Grupos da Seção “Construção” que dizem respeito às empresas estudadas em nossa pesquisa, e não a toda organização proposta pela CNAE 2.2., para o conjunto da Seção Construção. Por isso, ausentamos dessa figura as classes e subclasses. No caso da Divisão Construção de Edifícios, sobre a qual recai nosso foco, suas classes e subclasses levam o mesmo nome dos dois grupos indicados. Assim, optamos em não repetir a identificação, apesar das hierarquias serem distintas.

claro, das próprias mudanças técnicas na classificação institucional. As Figuras 24 e 25 trazem um organograma da organização mais atual das duas classificações apresentadas ao longo parágrafo anterior.

Figura 25 - Organização da Seção “Atividades Imobiliárias” segundo a CNAE 2.2.



Fonte: Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE 2.2) (2015).

Organização e elaboração: Wagner Vinicius Amorim (2015).

A classificação atual (Figura 24 e 25) corresponde em grande medida às informações atinentes às empresas, as quais identificamos nas cidades estudadas a partir da sua listagem nos serviços de consulta telefônica *online*⁹⁶, cujas categorias de busca são: “Administradora de

⁹⁶ Neste caso realizamos a listagem de acordo com as palavras gravadas (mais buscadas) junto a Telelista (<http://www.telelistas.net/>), as quais são: “Administradora de Imóveis”, “Construtoras”, “Construtores” e “Imobiliárias”. A partir da identificação do nome fantasia da empresa, realizamos uma busca na internet junto ao *site* de cada uma delas, levantando as principais informações (procedência, direção, ano de fundação, parcerias, grupos, área geográfica de atuação, principais atribuições, *home page*), e para aquelas que não dispõem de sites fizemos a pesquisa básica junto aos portais Empresas do Brasil (<http://empresasdobrasil.com/>) e Wooki (<https://wooki.com.br/>), nos quais conseguimos o ano de fundação e a cidade de origem da empresa. Vale lembrar que esses sites de consulta de empresas possuem acesso limitado de consultas diárias, todavia, no primeiro deles, ao atingir um número máximo de consultas, pode-se voltar a realizá-las em 24 horas. Observamos também que grande parte das empresas não possui uma página na internet. De fato, das 146 construtoras londrinenses, apenas 35 (23,97%) possuem uma homepage; das 140 construtoras maringaenses, 42 (30%) o possuem; das 251 imobiliárias londrinenses, 115 (45,81%) o possuem e, finalmente, numa relação inversa, das 165 imobiliárias de Maringá, 118 (71,51%) possuem uma página na internet. Este último fato demonstra a maior adesão das imobiliárias maringaenses à mídia digital, o que proporciona maior divulgação de informações, maior alcance de um público comprador e, ademais, condiz com o tamanho, necessidade e escala de atuação de cada empresa, e reflete o desenvolvimento local dessas mídias para o mercado imobiliário. Atesta-se isso em razão da Sub100, empresa desenvolvedora de software e *web sites* para imobiliárias, corretores, construtoras e loteadoras haver sido fundada na própria cidade de Maringá, no ano 2000, e atualmente possuir clientes em 14 estados brasileiros (Acre, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso,

Imóveis”⁹⁷, “Construtoras”, “Construtores” e “Imobiliárias”. Na sequência apresentaremos a análise dos dados levantados, a fim de desenvolver uma leitura da tipologia local dos agentes produtores e agentes imobiliários.

Com base na Telelista e noutros meios de divulgação⁹⁸, identificamos um total de 40 administradoras de imóveis para a cidade de Londrina, e de 18 para Maringá. Com relação às empresas da construção, identificamos 146 para Londrina, e 140 para Maringá. Já com relação às imobiliárias, identificamos 251 empresas para a cidade de Londrina, e 165 para a cidade de Maringá (Tabela 12). Vale ressaltar que esse levantamento não é exaustivo⁹⁹, todavia ele consiste numa amostragem construída a partir dos serviços virtuais mais usados para divulgar contatos e imobiliárias nas duas cidades. Dando sequência a essa análise, organizamos os seguintes quadros e tabelas, com a síntese dos dados sobre o ano de implantação e sobre a atuação dessas empresas.

Tabela 12 - Quantidade de empresas de atividades imobiliárias e da construção listadas na cidade de Londrina e na cidade de Maringá. 2015

	Londrina	Maringá
Administradoras de imóveis	40	18
Construtoras	146	140
Imobiliárias	251	165

Fonte: Telelista (<http://www.telelistas.net/>).

Nas Tabelas 13 e 14 observam-se as décadas de abertura das empresas londrinenses e maringaenses, às quais tivemos acesso à informação. Apesar da ausência do ano de abertura para muitas delas, constata-se que se tratam, em sua maioria, de empresas com não mais de três a quatro décadas de existência. Ademais, diferentemente das décadas precedentes, após 1970, houve um predomínio da pessoa jurídica em relação à construção, incorporação, proposição de

Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraíba, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rondônia, Santa Catarina e São Paulo). Destacamos essas informações, pois foi do site de cada empresa em particular que extraímos as informações atinentes à atuação e ao histórico de cada uma delas. Como hipótese, acreditamos que as empresas e microempresas que não possuem uma página própria na internet possuem uma atuação muito mais restrita.

⁹⁷ Administradoras são empresas que promovem a administração de empreendimentos, como bens e imóveis. As atribuições de uma administradora consistem na: manutenção e administração de um imóvel, contatar inquilinos e, se necessário, cobrar e receber pagamentos de aluguel ou condomínio, realizar avaliações, corretagens, gerir apartamentos, terrenos, casas, condomínios e até mesmo escritórios e sociedades. O administrador é o responsável pelo desenvolvimento, construção e manutenção de uma propriedade e, no caso dos administradores de imóveis, pela qualidade e rendimento do mesmo.

⁹⁸ Por meio de nossos próprios levantamentos nos classificados imobiliários da Folha de Londrina, na página *online* Lugar Certo, destinada aos anúncios imobiliários desse mesmo jornal e do Jornal Bolsa de Imóveis de Londrina; do Jornal de Ofertas Imobiliárias da Central de Negócios Imobiliários de Maringá (<http://www.centralnegocios.com.br/>), e do Jornal Folha de Imóveis de Maringá (<http://www.jornalfolhademoveis.com.br/>).

⁹⁹ Ressalta-se que existem outras fontes online de busca telefônica, como a Editel - Guia Mais (<http://www.guiamais.com.br/anuncie/impresso/>) e a Lista Amarela (<http://www.listaamarela.com.br/>), nas quais poderíamos complementar a amostragem expandindo o universo amostral.

novos loteamentos e comercialização, o que atesta o grau de profissionalização e o nível de organização da atividade¹⁰⁰.

Na cidade de Londrina a abertura das empresas construtoras e imobiliárias foi maior na década de 1990 e 2000, conforme verificamos na Tabela 13, justamente em função da abertura e dinamização de novas áreas na cidade, tal como a Gleba Palhano.

Tabela 13 - Londrina. Década de abertura das empresas de atividades imobiliárias e da construção. Décadas de 1960 a 2010.

	Administradoras de imóveis	%	Construtoras	%	Imobiliárias	%
Década de 1960	1	2,5	5	3,42	7	2,78
Década de 1970	1	2,5	9	6,16	20	7,96
Década de 1980	2	5,0	11	7,53	23	9,16
Década de 1990	2	5,0	36	24,65	32	12,74
Década de 2000	3	7,5	26	17,93	31	12,35
Década de 2010	-	-	16	10,95	17	6,77
Sem informação	31	77,5	43	29,45	121	48,20
Total	40	100,00	146	100,00	251	100,00

Fonte: Telelista (<http://www.telelistas.net/>), Empresas do Brasil (<http://empresasdobrasil.com/>), Wooki (<https://wooki.com.br/>), Jornal Bolsa de Imóveis (<http://www.jornalbolsadeimoveis.com.br/>) e sites de cada empresa. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

No caso da cidade de Maringá, a abertura dessas empresas concentrou-se entre as décadas de 1980 e 2000 (Tabela 14), sobretudo nessa última, refletindo a expansão dos negócios imobiliários na cidade a partir das dinâmicas mais atuais, algumas das quais já tratamos ao longo desta Tese, tal como foi o caso da incorporação do Novo Centro.

Tabela 14 - Maringá. Década de abertura das empresas de atividades imobiliárias e da construção. Décadas de 1960 a 2010.

	Administradoras de imóveis	%	Construtoras	%	Imobiliárias	%
Década de 1960	1	5,55	-	-	-	-
Década de 1970	1	5,55	9	6,42	5	3,03
Década de 1980	1	5,55	27	19,28	22	13,33
Década de 1990	3	16,66	25	17,85	28	16,96
Década de 2000	5	27,77	38	27,14	43	26,06
Década de 2010	-	-	13	9,28	20	12,12
Sem informação	7	38,88	28	20,00	47	28,48
Total	18	100,00	140	100,00	165	100,00

Fonte: Telelista (<http://www.telelistas.net/>), Empresas do Brasil (<http://empresasdobrasil.com/>), Wooki (<https://wooki.com.br/>) e sites de cada empresa. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

¹⁰⁰ Fato este que se deve à criação da Lei Federal N° 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, a partir do que houve uma grande formalização dessas atividades nas cidades. Ademais, a referida lei reconheceu a existência de uma atividade específica de um capital concreto que é diferente do das construtoras.

A Tabela 15 sintetiza a atuação geográfica das construtoras analisadas. Organizamos a tabela de acordo com a atuação de cada empresa. Observa-se que há muitas construtoras que unicamente atuaram e atuam no município de origem; outras atuaram e atuam nos municípios próximos ao de origem, basicamente dentro dos limites ou muito próximo das mesorregiões geográficas Norte Pioneiro, Norte Central e Noroeste paranaense (Mapa 20), as quais denominamos de atuação regional. Outro pequeno grupo de construtoras tem atuado somente dentro do Estado do Paraná.

Tabela 15 - Londrina e Maringá. Área de atuação¹⁰¹ das construtoras. 2015.

	Construtoras da cidade de Londrina	%	Construtoras da cidade de Maringá	%
Municipal	123	84,24	118	84,28
Regional	6	4,10	12	8,57
Estadual	3	2,05	5	3,57
Nacional	12	8,21	5	3,57
Internacional	2	1,36	-	-
Total	146	100,00	140	100,00

Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Mapa 20 - Paraná. Mesorregiões. 2004.

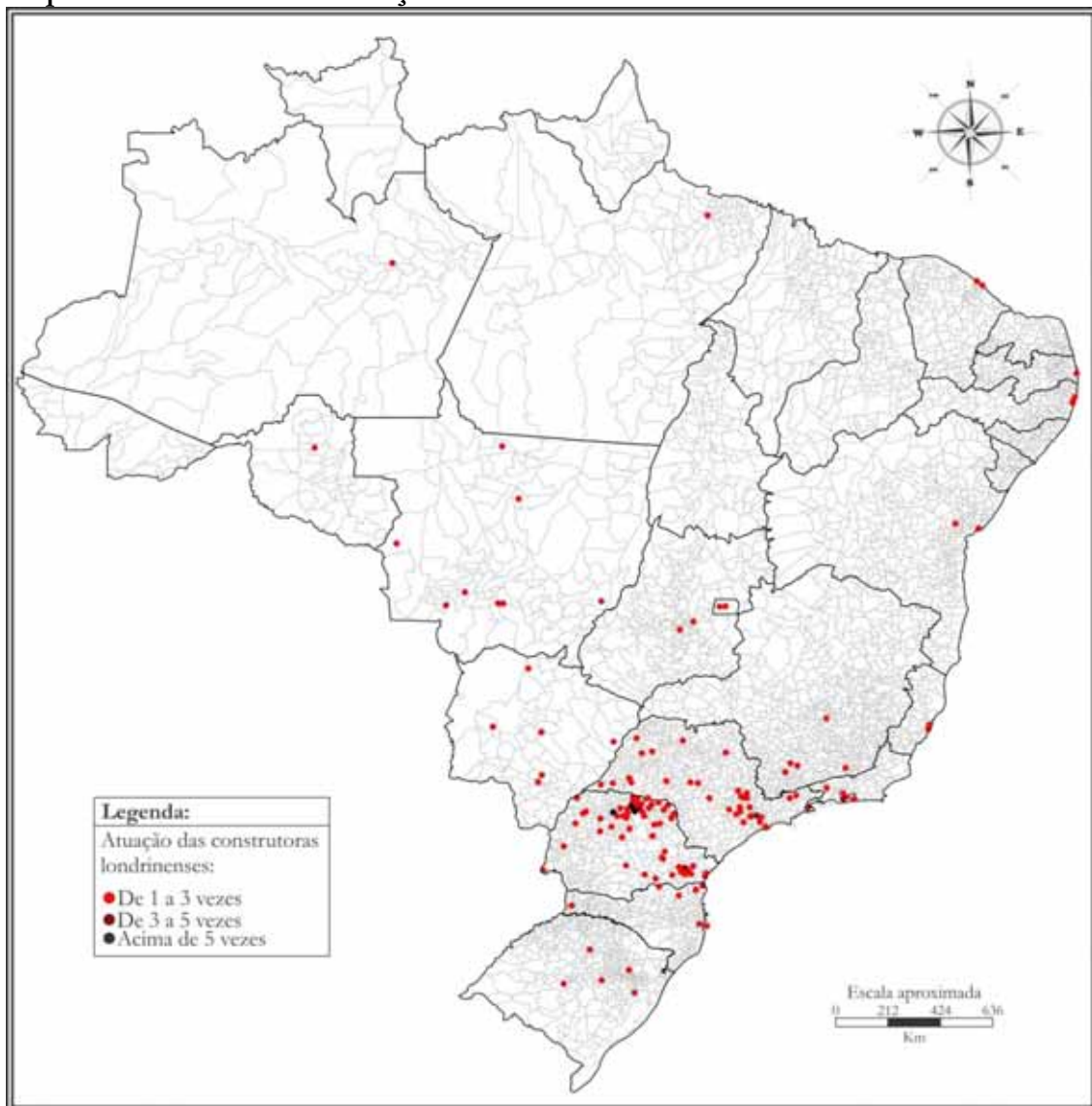


Fonte: IPARDES (2004).

¹⁰¹ Consideramos as informações disponibilizadas nos sites de cada empresa. Vale lembrar que todas as empresas que atuam em ‘escalas superiores’ logicamente atuam também nas ‘escalas inferiores’, porém, para efeitos analíticos, distinguimos cada uma – não computando a mesma empresa em mais de uma ‘escala’ – no momento dessa classificação para que não houvesse sobreposição de informações. A imprecisão dessa informação decorre do fato de que muitas pequenas empresas, por não possuírem uma página na internet, não pudemos analisar sua atuação e assim concluímos por enquadrá-las como sendo de atuação municipal.

Há, por outro lado, construtoras que atuam em todo território nacional, sobressaindo-se as construtoras londrinenses em relação às maringaenses. Por fim, existem duas empresas londrinenses de atuação supranacional, o Grupo Plaenge/Emisa e o Grupo Catuaí, os quais desenvolveram e desenvolvem projetos na Venezuela – Maracaibo – e no Chile – Temuco, Frutillar, Rio Bueno, La Unión, Chillan –, e no Uruguai e na Argentina, respectivamente. O Mapa 21 apresenta a atuação das construtoras londrinenses. As informações para sua elaboração foram extraídas dos sites das empresas. Nele, dispusemos a informação por municípios em que uma ou mais de uma empresa londrinense atuou, quantificando a menção a estes municípios no conjunto dos sites/empresas analisados.

Mapa 21 - Brasil. Área de atuação das construtoras de Londrina. 2015.



Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa. **Organização e elaboração:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

O Mapa 22 corresponde a atuação em território nacional apenas do Grupo Plaenge/Emisa, presente nos estados do Paraná, São Paulo, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Minas Gerais, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro, Goiás, Bahia, Pernambuco, Paraíba, Ceará, Pará e Amazonas. Trata-se da 30ª maior incorporadora do Brasil, maior incorporadora da região sul do país, e da maior incorporadora de capital fechado do Brasil. No Ranking das 50 Maiores Construtoras do Brasil também faz parte a londrinense A. Yoshii Engenharia e Construção, estando na 45ª posição¹⁰².

Mapa 22 - Brasil. Área de atuação do Grupo Plaenge. 2015.



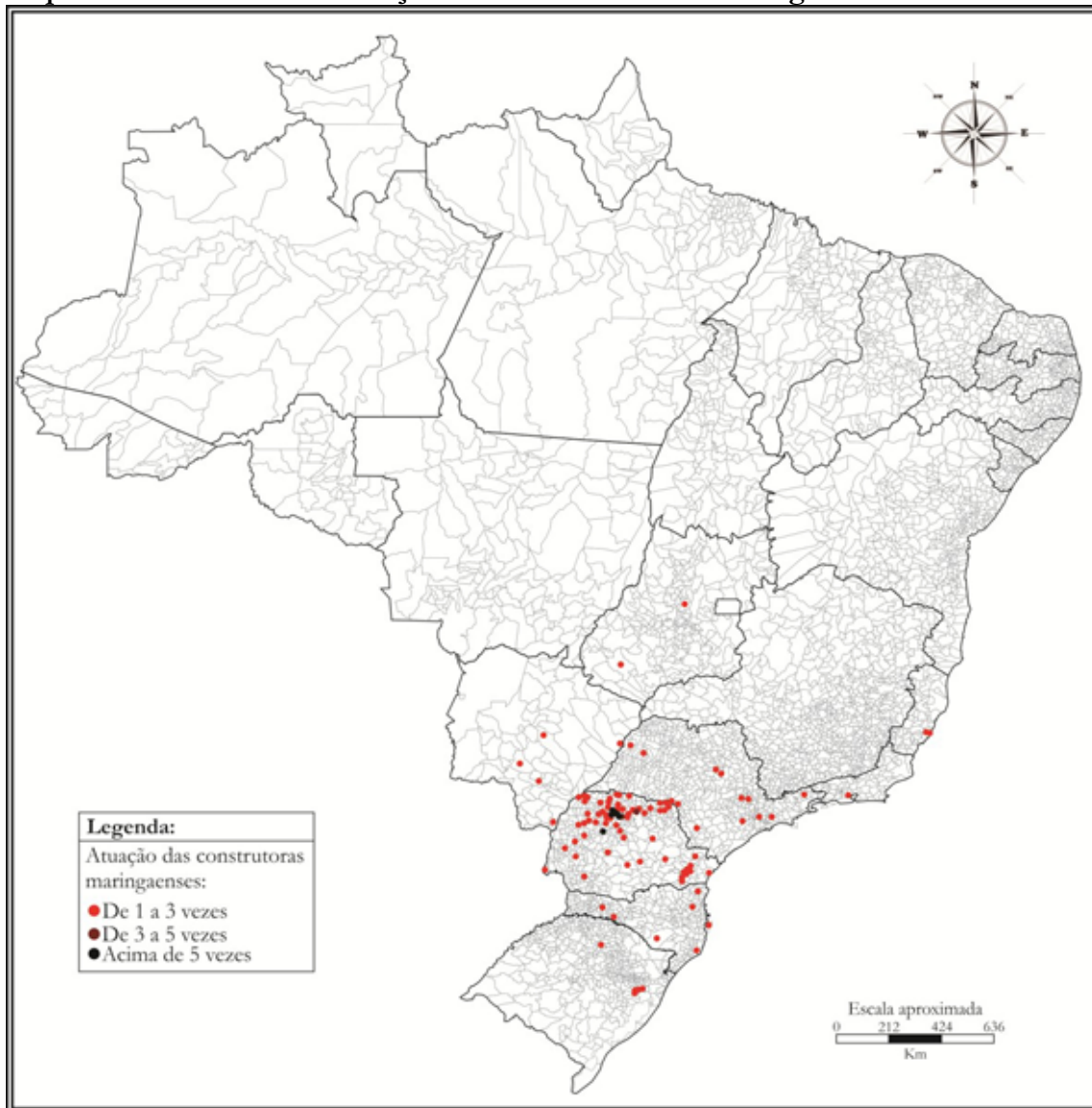
Fonte das informações: Institucional Grupo Plaenge. Disponível em: <http://issuu.com/plaenge/docs/grupoplaenge-folderinstitucional-ba?e=10670554/8446207>. Acessado em 10 de fev. de 2015. **Organização e elaboração:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

¹⁰² Informações disponíveis em: CBIC-DADOS – Ranking das 50 maiores construtoras do Brasil: <http://www.cbicdados.com.br/menu/empresas-de-construcao/maiores-empresas-de-construcao>. Mais à frente nos aprofundaremos na análise dessas empresas. Aqui nos limitamos apenas à análise dos mapas.

Ao todo, as empresas construtoras sediadas em Londrina atuam ou já atuaram em mais de 147 municípios brasileiros, seja na Divisão Construção de Edifícios, na Divisão Obras de Infraestrutura e/ou na Divisão Serviços Especializados para Construção. Frequentemente, uma mesma empresa atua em uma ou mais divisões, por isso optamos pelo computo do conjunto das divisões, não distinguindo as formas de atuação das empresas.

No Mapa 23, com a representação espacial da atuação das construtoras maringaenses, evidenciamos uma inserção muito mais concentrada no Estado do Paraná, embora tenham desenvolvido obras nos estados de São Paulo, Santa Catarina, Mato Grosso do Sul, Goiás, Rio de Janeiro, Espírito Santo e Rio Grande do Sul.

Mapa 23 - Brasil. Área de atuação das construtoras de Maringá. 2015.



Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa.

Organização e elaboração: Wagner Vinicius Amorim (2015).

As construtoras sediadas em Maringá atuam e já atuaram em mais de 103 municípios brasileiros. Número bastante representativo frente à Londrina, que se subtraímos a atuação do Grupo Plaenge/Emisa, as demais construtoras atuaram em aproximadamente 94 municípios.

Analisando os Mapas 21 e 23, observamos que as construtoras atuam mais frequentemente em espaços não metropolitanos, exceção feita à inserção das empresas Plaenge e A. Yoshii, que possuem em seus respectivos portfólios obras industriais, agroindustriais, corporativas e de unidades educacionais em algumas capitais de estados.

A análise dos Mapas 21 e 23 demonstra que as construtoras londrinenses e maringaenses desempenham suas atividades em duas frentes distintas dentro do Estado do Paraná, estando as de Londrina mais atreladas ao Norte Central e ao Norte Pioneiro do Estado, enquanto as de Maringá estão mais atreladas ao Norte Central e ao Noroeste do Estado. Fato significativo e que também demonstra tal divisão é a existência de dois distintos escritórios regionais do Sindicato da Indústria da Construção Civil, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Norte do Paraná (SIDUSCON-NORTE-PR), sediado em Londrina, e o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Noroeste do Paraná (SIDUSCON-NOROESTE-PR), com sede em Maringá.

Das construtoras e incorporadoras maringaenses, destacamos as construtoras Montago, Engeblock Planejamento e Construções e a Construtora Itaminas que possuem obras em 29, 25 e 22 municípios respectivamente, presentes nos estados do Paraná, Santa Catarina, Mato Grosso do Sul, Rio Grande do Sul, São Paulo, Espírito Santo e Rio de Janeiro.

Com relação às atribuições, às segmentações dentro do ramo de atividade e às especializações das construtoras e incorporadoras londrinenses e maringaenses, o perfil que construímos possibilita-nos apontar as seguintes atividades desempenhadas: a) construtoras de obras residenciais, havendo as construtoras que se dedicam mais aos edifícios e aquelas que mais se dedicam aos “espaços residenciais fechados” e loteamentos; b) construtoras de obras comerciais, corporativas, educacionais, industriais, agroindustriais, hospitalares, de clínicas médicas, de agências bancárias, de hotéis e centros turísticos, de *shopping centers*, de postos de combustível, de super e hipermercados etc.; c) construtoras focadas em grandes obras públicas e de infraestrutura – terraplanagem, pavimentação asfáltica, conservação de rodovias, saneamento, conjuntos habitacionais, gerenciamento e execução de ampliações e construções de subestações de energia, engenharia e concessionárias de rodovias –, empresas de engenharia voltadas às atividades de reparos, manutenção, reforços estruturais e reformas, consultorias e laudos técnicos periciais etc.

Dentre as construtoras residenciais e incorporadoras é comum o desenvolvimento simultâneo de atividades imobiliárias. Muitas delas administram, intermedeiam e comercializam suas próprias unidades e/ou de terceiros. Há também empresas importantes que desenvolvem uma gama de atividades voltadas aos negócios imobiliários, que se destacam das demais, centralizando e gerindo a intermediação dos negócios de muitas construtoras e incorporadoras, e no caso londrinense trata-se especificamente da empresa Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários, que abordaremos ainda nesse capítulo.

A Tabela 16 dispõe informações sobre a atuação das imobiliárias londrinenses e maringenses, adotando o mesmo critério de organização da Tabela 15.

Tabela 16 - Área de atuação¹⁰³ das imobiliárias de Londrina e de Maringá. 2015.

	Imobiliárias londrinenses	%	Imobiliárias maringenses	%
Municipal	207	82,47	70	42,42
Regional	26	10,35	65	39,39
Estadual	4	1,59	11	6,66
Nacional	11	4,38	19	11,51
Internacional	3*	1,19	-	-
Total	251	100,00	165	100,00

* Trata-se de três imobiliárias que divulgam imóveis das cidades de Miami, Hollywood e Orlando.

Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa.

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

De um número total de 251 imobiliárias londrinenses, 207 imobiliárias atuam apenas no município de Londrina, 26 imobiliárias atuam em Londrina e nos municípios da região, quatro imobiliárias atuam em municípios paranaenses localizados fora da região norte do Estado, 11 imobiliárias atuam em municípios pertencentes a outros estados brasileiros, e três imobiliárias divulgam, em seus sites, imóveis localizados na cidade de Miami, Orlando e Hollywood, nos Estados Unidos.

Ressalta-se que duas das imobiliárias londrinenses são franqueadas de empresas internacionais. A Century 21 Class Imóveis é franqueada da Century21, dos Estados Unidos, o maior sistema de franquias de imóveis do mundo. Atuante como franqueadora desde 1978, conta hoje com mais de 8.800 imobiliárias franqueadas, presentes em mais de 73 países. No Brasil, a Century 21 chegou em 2008, e agora está presente nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro,

¹⁰³ A organização apresentada visa unicamente demonstrar a atuação espacial de cada empresa, sem, necessariamente, empregar um critério metodológico rigoroso de representação das escalas 'municipal', 'regional', 'estadual', 'nacional' e 'internacional'. Apenas consideramos a própria regionalização do Estado do Paraná e as unidades da federação para se chegar a essas 'escalas'.

Minas Gerais, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Bahia e Piauí¹⁰⁴. A outra imobiliária franqueada pertence à marca RE/MAX. Trata-se de uma franquia imobiliária criada em 1973, na cidade de Denver/EUA. Possui um conglomerado global de 6.300 franquias e 96.000 corretores, espalhados por 90 países e possui ações cotadas na Bolsa de Nova Iorque. No Brasil, possui atualmente aproximadamente 220 franquias, espalhadas por 22 estados – exceto nos estados do Amazonas, Amapá, Roraima, Rondônia e Acre –, constituindo a maior rede de franquias imobiliárias em unidades comercializadas e em operação no país. A RE/MAX movimenta um VGV estimado entre R\$ 250 milhões e R\$ 300 milhões ao mês¹⁰⁵. De acordo com informações extraídas do site da franqueadora:

‘Vamos repetir no Brasil o que aconteceu nos Estados Unidos. Na década de 70, apenas 3,7% das imobiliárias norte-americanas eram franqueadas e, em 2012, este percentual era de 89,6%. No Brasil, apenas 1,7% aproximadamente das 34 mil imobiliárias registradas como pessoa jurídica atuam hoje neste mesmo formato’ afirma Renato Teixeira, presidente da RE/MAX. A RE/MAX Holding é uma companhia de capital aberto listada na bolsa de Nova Iorque. RE/MAX foi eleita em 2013 na categoria franquias como ‘A melhor empresa do setor imobiliário para o corretor trabalhar’.¹⁰⁶

Há, ademais, na cidade de Londrina, uma mídia impressa e digital responsável pela publicação quinzenal das ofertas de 29 imobiliárias associadas¹⁰⁷. Trata-se do Jornal Bolsa de Imóveis, que foi criado no ano de 2012. De publicação quinzenal, conta atualmente com 68 edições publicadas, sendo que a edição referente à primeira quinzena do mês de fevereiro de 2015 possui 12 páginas.

Como podemos constatar a partir do Mapa 24, as imobiliárias londrinenses ofertam imóveis de mais de 53 municípios brasileiros, em seis diferentes estados – Paraná, Santa Catarina, São Paulo, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso e Rio de Janeiro. Muitas dessas ofertas em outros estados dizem respeito a propriedades rurais. Também constatamos a oferta de imóveis para segunda residência em municípios do litoral do Paraná, Santa Catarina e Rio de Janeiro. Para fins dessa classificação e posterior mapeamento, levamos em consideração a oferta de uma ou mais imobiliária londrinense em cada município.

¹⁰⁴ Fonte: <http://www.c21class.com.br/imobiliaria.aspx> e <http://www.century21global.com/>. Acessado em 23 de fev. de 2015.

¹⁰⁵ Fonte: <http://www.remax.com.br/>. Acessado em 23 de fev. de 2015.

¹⁰⁶ Informações disponíveis em: <http://www.remax.com.br/>. Acessado em 23 de fev. de 2015.

¹⁰⁷ São elas: Albuquerque Corretora, Brokers Negócios Imobiliários, Celso Corretor de Imóveis, Century 21, CidadeBella Imóveis, CNI Imóveis, Edinael Corretor de Imóveis, Favaro Corretor de Imóveis, Fiel Imóveis, Fogari Imóveis, iDuo Imóveis, Imobiliária Chagas, Imobiliária Jardins, Imobiliária João de Barro, Imobiliária Londrina Norte, Imobiliária Morar, Imobiliária Rocha, Imobiliária Taty, Imobiliária Veneza, Jorge Vaz Imóveis, JRM Imóveis, Kasatua Imobiliária, Marcus Garcia Corretor, MGS Corretores, Raul Vieira Imóveis, Remax/Ouro Verde, Ricardo Oliveira, 3S Corretores de Imóveis, Val Santos Corretor. Fonte: <http://www.jornalbolsadeimoveis.com.br/>.

Mapa 24 - Brasil. Área de atuação das imobiliárias de Londrina. 2015.



Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa.

Organização e elaboração: Wagner Vinicius Amorim (2015).

Já com relação às imobiliárias maringaenses, temos que, de um número total de 165 imobiliárias identificadas, 70 delas atuam somente no município de Maringá, 65 imobiliárias no município e na região norte do Estado, 11 imobiliárias atuam em diferentes regiões do Estado do Paraná e 19 imobiliárias atuam em Maringá, noutros municípios paranaenses e em municípios pertencentes a outros Estados brasileiros.

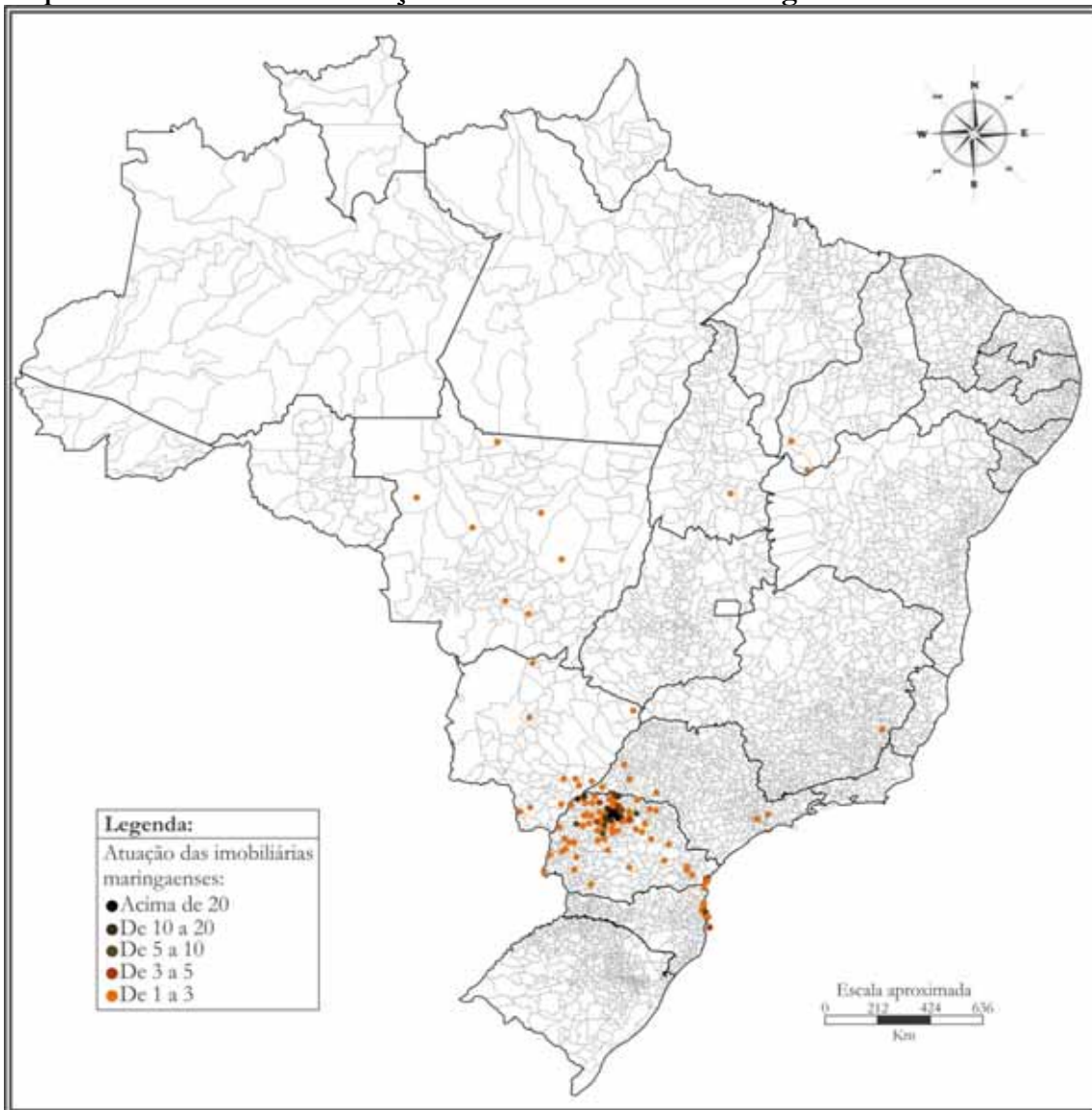
Observamos assim, uma maior atuação das imobiliárias maringaenses em diferentes municípios do Estado do Paraná e em municípios de outros estados brasileiros. Ressalvamos que muitas dessas atuações em municípios de outros estados, muitas vezes distantes de Maringá, dizem respeito à divulgação e comercialização de propriedades rurais. Por um lado, a diferente

atuação das imobiliárias corresponde a ampla divulgação nas mídias digitais, o que favorece a obtenção da informação. Por outro, essa maior divulgação nas mídias digitais por conta das imobiliárias maringaenses, reflete a própria ‘organização’ da atividade imobiliária nessa cidade e o alcance dessa intermediação e desse meio de divulgação.

Há, em Maringá, duas empresas que centralizam a divulgação das ofertas das imobiliárias em meio digital e impresso: o Jornal Folha de Imóveis, que divulga atualmente ofertas de 46 imobiliárias da cidade. Fundado no ano de 2007, o Jornal Folha de Imóveis possui tiragem quinzenal de 20 mil exemplares impressos, com uma média de 45 páginas cada número, de distribuição gratuita, disponibilizado na internet, no site do jornal. Há também a Central de Negócios Imobiliários (CNI), fundada no ano de 2001. Está formada atualmente por um bloco de 24 grandes imobiliárias, “escolhidas a dedo”, segundo afirmou um dos nossos entrevistados, reunidas com a finalidade de estabelecer no mercado imobiliário local uma forma de ‘mediatizar’ negócios imobiliários. A CNI divulga um classificado imobiliário quinzenal na cidade, gratuito, denominado Jornal de Ofertas Imobiliárias, que possui uma tiragem de 40 a 45 mil exemplares, com uma média de 50 páginas cada número. Também disponibiliza os números publicados em sua página na internet.

As imobiliárias da cidade de Maringá ofertam imóveis urbanos e rurais em oito estados brasileiros, em mais de 126 municípios (Mapa 25). Para fins desse mapeamento, levamos em consideração a existência de oferta de uma ou mais imobiliária no referido município. Desse modo, há um número muito maior de imóveis sendo ofertado para cada cidade apontada nos Mapas 24 e 25, no entanto, computamos quantas imobiliárias londrinenses e maringaenses possuem ofertas nos referidos municípios no corrente mês de fevereiro de 2015. Tal como no caso das imobiliárias londrinenses, há oferta de imóveis para segunda residência em municípios do litoral do Paraná, Santa Catarina e no município de Porto Rico, município localizado na margem paranaense do Rio Paraná onde, inclusive, muitas construtoras maringaenses tem atuado no segmento hoteleiro, de *resorts* e de segundas residências. No Mapa 25 observamos a atuação das imobiliárias de Maringá.

Mapa 25 - Brasil. Área de atuação das imobiliárias de Maringá. 2015.



Fonte: Informações coletadas nos sites de cada empresa.

Organização e elaboração: Wagner Vinicius Amorim (2015).

Com relação às atribuições, às segmentações dentro do ramo de atividade e às especializações das imobiliárias londrinenses e maringaenses, o perfil que construímos possibilita-nos apontar as seguintes atividades desempenhadas, segundo empresas que atuam como: a) imobiliária, construtora, incorporadora e administradora de imóveis; b) administradora de imóveis próprios; c) administradora de imóveis de terceiros; d) imobiliária e construtora; e) intermediação na venda de imóveis novos, com plantões locais de vendas, e na intermediação de imóveis de terceiros; f) consultoria e assessoria imobiliária; g) imobiliárias fundadas exclusivamente para um determinado empreendimento; imobiliária e loteadora; h) intermediação na compra/venda/locação de imóveis urbanos e rurais; i) formação de grupos para condomínios a preço de custo – caso mais específico de algumas imobiliárias e construtoras de Maringá.

Na sequência, faremos a análise mais específica de algumas empresas da construção e imobiliárias, com as quais tivemos contato durante a investigação. Algumas delas fazem parte de grupos econômicos, exercendo papéis estruturais, não apenas nas cidades em que estão sediadas. Outras estão associadas em agrupamentos, cujos pares ensejam estratégias estruturais nas cidades estudadas. Aqui, certamente, temos em vista a tipologia social dessas empresas, aproximando-nos de uma caracterização mais aprofundada, que nos possibilite, ao fim do próximo subcapítulo, compreender o ‘lugar’ de cada empresa na tipologia proposta por Logan e Molotch (1987).

4.3. As ‘vozes’ do ‘coro’ das “convenções” e da “máquina de crescimento urbano”. Exemplos empíricos a partir dos empresários entrevistados em Maringá e em Londrina

Logan e Molotch (1987) afirmam que empresários urbanos afeitos à produção imobiliária não são resíduos sociais de grupos sociais dominantes à época do antigo regime da propriedade fundiária e, conforme constatamos, também não se resumem apenas a uma fração de classe remanescente e atualizada daquele puro capital mercantil parasitário e dependente dos favores do Estado, tal qual escreveu Bresser-Pereira (1989). Embora seus herdeiros, este empresariado é mais do que isso. Este empresariado, e com eles os rentistas proprietários, possui uma dinâmica força social renovada. Logan e Molotch (1987, p. 29-31) identificaram três tipos de empreendedores contemporâneos, cada um possuindo diferentes relações no âmago do mercado e afeitos a diferentes formas de geração e extração de renda da terra: são os “empresários fortuitos”, os “empresários ativos” e os “especuladores estruturais”.

Com relação aos “empresários fortuitos”, os quais, na maioria dos casos, tornaram-se rentistas porque “herdaram propriedade ou por alguma circunstância fortuita” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 29-30), são produtos sociais de situações que estão fora do seu controle havendo, inclusive, casos de empreendedores acidentais, essencialmente passivos que, assegurados por direitos rentistas calcados nos códigos civis nacionais, “viram suas fortunas crescendo enquanto dormiam” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 30). Há muitos proprietários que se tornaram empreendedores por estes meios, há muitos proprietários de lotes bem localizados que multiplicaram seus ativos assim, realizando permutas, adquirindo terras antecipadamente à valorização das áreas em questão, seja por tradição familiar, cultural, por capital disponível na forma de poupança, ávidos por multiplicarem seus esforços pessoais e familiares sem muito esforço. Não identificamos especificamente estes agentes nos casos aqui tratados, mesmo porque, dadas as limitações dessa pesquisa e das fontes de dados compilados, jamais chegaríamos a essas identidades, dada sua natureza individual e dispersa.

Há os “empresários ativos”, os quais, de acordo com Logan e Molotch (1987, p. 30), monitoram e preveem as alterações nos valores de uso e, conseqüentemente, de troca dos locais, especulando assim sobre futuros urbanos prováveis e específicos. Tais empresários possuem acesso a informações que lhes possibilitam assumir posições intermediárias entre o primeiro e o terceiro tipo, mas estratégicas no “caminho do processo de desenvolvimento urbano”, identificando as “tendências” dos “movimentos geográficos dos outros, incluindo daqueles que produzem bens e serviços”, sendo que, neste caso, “o talento para negócios” é essencial, desenvolvendo habilidades que lhes facultem assumir posições ativas. Muitas empresas que temos estudado enquadram-se nessa categoria, ademais porque essa posição é central a todos os empreendedores do ramo que almejam uma inserção não ‘retardatária’ na “máquina de crescimento urbano”.

Por fim, há os “especuladores estruturais”, cuja força lhes possibilita intervir e alterar as tendências futuras de localização, podendo condicionar, sozinhos – como acreditamos constatar em Londrina – ou em *lobby* – a partir dos exemplos notáveis de Maringá¹⁰⁸ –, os padrões por meio dos quais os demais vão produzir e articular valores de uso e de troca dos locais. Esse tipo de empresário “cria situações”, “vantagens locais”, podendo alterar as situações vigentes e estruturantes do mercado, podendo “criar rendas diferenciais influenciando [...] na arena de tomada de decisões”. Ao influenciarem as mudanças nas leis de zoneamento, podem auferir rendas de monopólio, dirimindo os riscos estruturais “[...] relacionados aos caprichos do desenvolvimento urbano”, assegurando vantagens locais únicas. Mas, conforme afirmam Logan e Molotch (1987, p. 31), “é preciso ter habilidade substancial, recursos e vigilância constante para sustentar decisões políticas que preservam um dado conjunto de relações espaciais”¹⁰⁹. Os especuladores estruturais têm um campo de atuação muito mais cosmopolita, eles articulam diferentes escalas espaciais, podendo operar com rendas monopolistas e não apenas diferenciais ou acidentais, justo porque “eles entendem a natureza social dos preços dos imóveis” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 31).

Talvez o emprego do adjetivo e substantivo “especulador” cause estranheza ou soe pejorativamente em função das diferentes posturas assumidas pelos empresários e em função dos atributos sociais comumente identificados junto aos agentes que desenvolvem estas estratégias, mas fato é que estas rotinas são corriqueiramente e variavelmente empregadas em muitas ações e estratégias por eles – empresários ou proprietários – despendidas, variando igualmente em

¹⁰⁸ Cujos exemplos não se encerram apenas aos tratados nesta Tese. Eles são maiores e mais abrangentes, de grande escopo político, cujas famílias preservam suas formas de reprodução política na “máquina de crescimento urbano”.

¹⁰⁹ “But it takes substantial skill, resources, and ongoing vigilance to sustain political decisions that preserve a given set of spatial relations.” (LOGAN, MOLOTCH, 1987, p. 31).

relação a sua maior ou menor inserção e apropriação do espaço. Tal inserção é condizente com uma leitura da geografia da “produção imobiliária” que aqui propomos a partir do estudo dos grupos e das principais empresas imobiliárias e de construção de Londrina e de Maringá.

Para começar a desenvolver estas ideias vamos fazer uso das informações coletadas ao longo dos trabalhos de campo, das entrevistas realizadas junto aos agentes bem informados da cidade de Londrina¹¹⁰ e de Maringá¹¹¹, de conversas realizadas com tais agentes¹¹², das pesquisas junto aos órgãos, instituições, empresas, fontes de pesquisa e demais leituras e mídias afins. A intenção é elaborar uma caracterização do que chamamos ‘diversas faces’ da produção imobiliária local, tendo em vista as múltiplas condicionantes espaciais e a particularidade das cidades médias frente às concepções dominantes que, ocasionalmente, deixam de fora especificidades mais explicativas que residuais e, assim, também deixam de identificá-las nas estruturas, nos agentes,

¹¹⁰ Aqui listamos as entrevistas realizadas na cidade de Londrina: 1) entrevista com corretores no plantão de vendas da Terra Nova - Rodobens; 2) entrevista com consultores/corretores da Construtora Paysage; 3) entrevista com um consultor de vendas da Yticon – Construção e Incorporação; 4) entrevista com corretor de vendas da Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, no *showroom* da construtora A. Yoshii; 5) visita técnica ao escritório da Companhia Municipal de Habitação de Londrina, a fim de verificar o que já foi realizado dentro da faixa um do PMCMV, com realização de rápida entrevista junto a um dos engenheiros responsáveis; 6) entrevista com consultor de vendas no *showroom* da Plaenge Empreendimentos – Construtora e Incorporadora; 7) entrevista com o coordenador comercial da construtora e incorporadora Artenge; 8) conversa com uma das engenheiras do SINDUSCON-NORTE-PR; 9) entrevista com um engenheiro da construtora Protenge Engenharia; 10) entrevista com o senhor Raul Fulgêncio, diretor e presidente da Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários; 11) entrevista com a gerente de marketing da construtora e incorporadora A. Yoshii Engenharia; 12) entrevista com um engenheiro da Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários. Dessa listagem de entrevistas, apenas as entrevistas 1, 7, 8, 10 e 11 puderam ser gravadas, das quais, com permissão dos entrevistados, fazemos uso de algumas das informações que nos foram repassadas em cada uma dessas ocasiões. Nos outros casos, das entrevistas não gravadas, buscamos registrá-las simultaneamente às falas desses agentes do modo mais fiel possível em anotações de campo, que quando forem aqui reproduzidas, tal e qual mencionaram, estarão com aspas duplas.

¹¹¹ Aqui listamos as entrevistas realizadas na cidade de Maringá: 1) entrevista com um corretor de vendas da Construtora Cidade Verde; 2) entrevista realizada um corretor de imóveis na Imobiliária e Construtora Sandri; 3) entrevista realizada com o senhor Silvio Iwata, da Imobiliária Silvio Iwata; 4) entrevista com o senhor Milton Brito, sócio-diretor da Ecoingá Empreendimentos; 5) entrevista com duas corretoras de imóveis na Imobiliária Paiaguás; 6) entrevista com dois corretores da Construtora e Imobiliária Expansão. Dessa listagem de entrevistas, apenas as entrevistas 4, 5 e 6 puderam ser gravadas, das quais, com permissão dos entrevistados, fazemos uso de algumas das informações que nos foram repassadas em cada uma dessas ocasiões. Nos outros casos, das entrevistas não gravadas, buscamos registrá-las simultaneamente às falas desses agentes do modo mais fiel possível em anotações de campo, que quando forem aqui reproduzidas, tal e qual mencionaram, estarão com aspas duplas. Adicionalmente, utilizamos a entrevista concedida pelo senhor Alexandre Nicolau, Diretor Presidente da Construtora Expansão, ao MultiTV Maringá. Nesta entrevista, o também presidente da regional do SECOVI de Maringá, Alexandre Nicolau, abordou as perspectivas do mercado imobiliário maringaense. A entrevista foi ao ar em 13 de abril de 2014. Encontra-se disponível na íntegra na página do Youtube do MultiTV Maringá no seguinte endereço: <https://www.youtube.com/watch?v=ctfgADcStVc>. Acessado em 15 de fev. de 2015.

¹¹² As entrevistas realizadas junto aos empresários do mercado imobiliário iniciaram-se na cidade de Londrina, e, posteriormente, desenvolveram-se em Maringá. A opção por realizá-las primeiramente em Londrina, deveu-se ao fato de termos mais conhecimento a respeito da cidade e da dinâmica do mercado imobiliário dessa cidade do que com relação a Maringá. Assim, tivemos mais chance de êxito nas tentativas de entrevistas, com melhor extração de informações relevantes. Já em Maringá, a realização das entrevistas exigiu-nos um maior conhecimento empírico e bibliográfico a respeito da cidade e das dinâmicas locais – possibilitado pela leitura e pelos trabalhos de campo/visitas técnicas –, principalmente daquelas correlatas ao mercado imobiliário, sem o que a realização precoce de entrevistas poderia incorrer em baixo aproveitamento.

nas estratégias, nas ações e nos expedientes – alguns mais e outros menos ocultos –, importantes à compreensão da produção imobiliária e das tipologias dominantes entre os agentes imobiliários.

A primeira característica comum às empresas entrevistadas – e analisadas nesse capítulo – em Londrina e em Maringá é com relação à sua origem. A maioria delas tem gênese na própria cidade, com exceção da Construtora Paysage, que é de Curitiba/PR e da A. Yoshii, que embora oficialmente tenha sua sede em Londrina desde 1973, surgiu na cidade de Apucarana/PR. Com exceção da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários, todas elas são empresas de capital fechado, sendo a maioria organizada segundo forte estrutura empresarial familiar, pautada pela intensa atuação local, embora atue também em outros estados e em outros países, como é o caso da Plaenge.

O aspecto relacionado à composição do capital da empresa não diz respeito, necessariamente, às suas dimensões, pois a maioria delas tem significativa atuação regional, sendo que as empresas Plaenge, A. Yoshii e Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários destacam-se nos seus segmentos no país. A Plaenge, por exemplo, está listada no ranking das 500 maiores empresas do país e entre as 50 maiores da construção desde o ano de 2003. Na categoria “Metragem em Construção - 2011”, do Ranking Nacional da Construção Imobiliária de 2011, ocupou a nona posição¹¹³. Além dos estados brasileiros, a Plaenge entrou no mercado chileno em 2009. Concentra-se na linha residencial, embora desenvolva obras industriais pela marca Emisa, segmento a partir do qual a empresa surgiu e se expandiu. Com relação a A. Yoshii Engenharia, no ano de 2010 ocupou a 13ª posição dentre as maiores construtoras do sul do país. De atuação regional bastante forte, focada nas obras residenciais, também está presente em outros 11 estados da federação e mais o Distrito Federal, desenvolvendo projetos industriais.

A **Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários**, única empresa de origem local entre as citadas anteriormente que possui parte de suas ações listadas na BOVESPA, por conta da venda de 51% da empresa à imobiliária Lopes Brasil, é um caso paradigmático em nossa pesquisa. Trata-se de uma empresa de origem local, voltada aos negócios imobiliários, isto é, às atividades de compra e venda, intermediação, que desenvolve consultoria, estudos de demanda, de viabilidade etc.

O senhor Raul Fulgêncio¹¹⁴ trabalha no mercado de imóveis há mais de 43 anos, tendo iniciado sua carreira nesse ramo como “angariador”, segundo ele, como um pré-corretor, que sai

¹¹³ Ver: **Revista Grandes Construções**. São Paulo: SOBRATEMA, Edição Nº 24, 05 de abril de 2012. Disponível em: http://www.grandesconstrucoes.com.br/br/PDFS/GC_24.pdf. Acessado em 14 de setembro de 2013.

¹¹⁴ Entrevista realizada no dia três de julho de 2013, nas dependências da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários. Todas as entrevistas referentes à cidade de Londrina, com exceção da realizada junto a Teixeira Holzmann

à procura de imóveis a venda e os repassa à empresa. Tornou-se corretor, gerente de vendas e há mais de 17 anos está à frente da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários. A empresa atua principalmente no mercado londrinense, apesar de intermediar negócios em municípios adjacentes. Possui uma atuação maior que a das tradicionais imobiliárias e administradoras de condomínios. No início da década de 1990, observou a baixa oferta no mercado imobiliário local e a única forma de assegurar e se antecipar às ofertas foi intermediar a aquisição de áreas por parte das grandes construtoras e incorporadoras, para quem presta consultoria e assessoria, formando grupos de investidores e de compradores.

Ao caracterizar a atividade imobiliária, o senhor Raul Fulgêncio, afirmou que:

[...] na verdade, quem garimpa o tempo todo, quem acompanha o mercado o tempo todo, quem tem a leitura do mercado, somos nós, os corretores, nós somos os desbravadores. Nós que identificamos uma área para lotear e vamos lá vender para o loteador. Nós que identificamos uma área para construir um edifício. Nós que estamos em contato permanente e constante com os clientes. [...] E nós atuamos em todas as frentes de mercado, [...] não só num segmento específico, [...], e isso nos dá uma amplitude bem maior de mercado. [...] nós, como corretores tradicionais, temos a leitura do mercado como um todo. Onde as coisas estão acontecendo, 'para que lado a cidade está indo'. O que está vendendo mais, se é casa, se é apartamento, se é terreno, chácaras [...], quem está investindo, quem está comprando. [...]. E isso foi realmente um diferencial. Isso catapultou um crescimento muito grande para a empresa. Isso deu uma dimensão bem maior para a empresa. Nos tornou conhecidos praticamente no Brasil todo. [...] para chegar a isso tem que ter uma leitura do mercado, tem que estar conectado, tem que ter uma equipe muito boa para estar te orientando [...]. [...] você tem que ter credibilidade para poder [...] convencer as pessoas a investir no teu negócio [...]. Londrina tem um caso atípico: as grandes do Brasil não tem uma atuação tão grande aqui. Passaram a fazer alguma coisa exatamente por causa desse nosso trabalho. Porque nós temos construtoras consolidadas, muito boas aqui em Londrina, e essa parceria nossa com as construtoras, fez com que dificultasse um pouco a entrada [das grandes do Brasil]. Não que isso criou uma barreira para entrar. Não faríamos isso nunca. Mas porque o mercado está bem entendido entre a gente. Porque existe agilidade para as construtoras. Elas não precisam se descapitalizar para a compra de um terreno, não precisam ter um departamento para ficar prospectando. Nós fazemos tudo isso por elas. [...] As grandes empresas estão aí porque nós vamos atrás delas, construímos para elas, como elas sempre querem, no local que elas querem, e isso dá agilidade, isso acelera. A cidade ganha. As empresas ganham. Nós ganhamos.

Ainda que a fala do entrevistado reitere o papel da empresa no ramo específico da consultoria imobiliária, avaliação e corretagem na compra, venda e aluguel de imóveis e na gestão e administração da propriedade imobiliária trata-se, a Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, da maior imobiliária independente da região Sul do país, que encerrou o ano de 2011 com mais de

Empreendimentos Imobiliários, foram realizadas conjuntamente com Marlon Altavini de Abreu, atualmente doutorando em Geografia pela FCT/UNESP, que na época desenvolvia sua pesquisa de mestrado (ABREU, 2014), junto ao Programa de Pós-graduação em Geografia da mesma faculdade.

R\$ 514.000.000,00 em vendas (MALUF, 2012). Em matéria publicada no jornal Estadão, em 22 de setembro de 2011¹¹⁵, o autor da matéria (MALUF, 2012) afirma que a consolidação da empresa se deu a partir do momento em que o empresário Raul Fulgêncio começou a:

[...] desenvolver projetos imobiliários inovadores para a região e reunir grupos de investidores para a compra de terrenos. Os lotes adquiridos eram, posteriormente, revendidos às construtoras, responsáveis pela realização de empreendimentos residenciais e comerciais. Esse tipo de procedimento se tornou comum.

E, na mesma matéria, prossegue citando o diretor licenciado do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI-PR), Rosalmir Moreira, para quem "o Raul criou uma espécie de participação societária para a compra de terrenos, [...] suas ideias para a cidade mudaram a visão em relação ao mercado imobiliário" (MALUF, 2012).

Retomando uma ideia lançada no terceiro capítulo desta Tese, reiteramos que o atual momento do setor imobiliário no Brasil enseja um quadro de mudanças nas práticas históricas dos promotores imobiliários, dos maiores aos menores, daqueles cuja atuação é mais local àqueles mais presentes no território nacional. Estas mudanças não suplantam determinadas rotinas, esquemas, ações ou estratégias, mas as rearticulam ao contexto geral, aprofundam a divisão do trabalho entre tais agentes e reatualizam os expedientes de reprodução local que, em alguns casos, mutuamente influenciam outros expedientes próprios a outras escalas espaciais.

Esta última afirmação, especificamente, diz respeito às informações coletadas durante a realização dessa entrevista, quando relatou-nos que, após a venda de 51% da empresa à imobiliária Lopes Brasil, não houve supressão das rotinas locais por ele desenvolvidas, pelo contrário, afirmou-nos o senhor Raul Fulgêncio que a Lopes passara a analisar e assimilar rotinas presentes no modelo de gestão empregado em sua empresa. É importante mencionar que essa venda ocorreu devido à oferta “irresistível” e “persistente”, nas palavras do entrevistado, que a Lopes fazia sobre a Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários.

Foi no ano de 2012, que a Raul Fulgêncio teve 51% das suas ações adquiridas pela Lopes por R\$ 36,7 milhões. Após cinco anos de negociação, foi a maior aquisição já feita pelo grupo. Constituiu-se na BOVESPA a LPS Raul Fulgêncio Consultoria de Imóveis S.A., cujos interesses de uma das maiores imobiliárias do país encaminharam-se às especificidades locais e ao ‘controle local’ exercido então pela Raul Fulgêncio. De acordo com entrevista divulgada em 2012¹¹⁶,

¹¹⁵ “O corretor que mudou a cara de uma cidade: com projetos inovadores, dono de corretora de imóveis conseguiu valorizar áreas abandonadas em Londrina”. In: **Estadão** – Economia&Negócios, de 22 de setembro de 2012. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral/o-corretor-que-mudou-a-cara-de-uma-cidade-imp-934203>. Acessado em 16 de abril de 2015.

¹¹⁶ Ver: "Lopes compra controle da Raul Fulgêncio por R\$ 36,7 milhões", **Canal Executivo UOL**. Disponível em: <http://www2.uol.com.br/canalexecutivo/notasemp12/emp060720122.htm>. Acessado em 14 de setembro de 2012.

realizada com o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da LPS Brasil, Marcello Leone:

[...] a Raul Fulgêncio é a maior imobiliária independente do mercado do Sul do Brasil, atuando tanto no mercado primário, quanto no secundário. “Com 70% do mercado de lançamento de Londrina, a Raul Fulgêncio deve vender mais de R\$ 560 milhões nos próximos 12 meses, sendo 80% de lançamentos e 20% de usados”, afirma. “O mercado de lançamento em Londrina soma cerca de R\$ 570 milhões e a nossa nova [empresa] adquirida responde por R\$ 400 milhões, sendo 90% dos negócios de intermediação no mercado primário da Raul Fulgêncio com incorporadores não listados na Bolsa de Valores”, afirma.

O entrevistado “enxerga nisso tudo” um “novo momento” do mercado imobiliário, de “abertura”, de “novos negócios”, das “grandes” “olhando” para Londrina, por exemplo, onde há uma imobiliária que apresenta resultados maiores que uma imobiliária com um quadro maior de corretores localizada na cidade de Curitiba, afirmou o senhor Raul Fulgêncio. “O cenário vislumbrado para o setor imobiliário alavanca e propulsiona o desenvolvimento como uma locomotiva” e “a construção civil absorve grande quantidade de mão de obra não qualificada, que com o tempo vai acabando, vai se qualificando. É uma economia de escala”, afirmou o entrevistado.

Para ele, “cada cidade tem uma particularidade. E o crescimento do mercado imobiliário de cada cidade depende da gestão das pessoas que atuam no mercado. A nossa atuação mesmo faz um diferencial muito grande”. “O Complexo Marco Zero, por exemplo, é um empreendimento de mais de um bilhão de reais de investimento”. “[...] O crescimento, a evolução do mercado depende da atuação, [...] de ideias. [...] As ideias movem o mundo. Ideias geram riqueza, empregos, cidadania, [...] e a riqueza faz todo mundo ficar melhor”. “Cada cidade depende muito das pessoas que nela atuam, são essas pessoas quem definem o que vai ser dela, [...] seja empreendendo, seja elegendo”. “Londrina é um caso muito particular, embora para tudo haja um determinado momento da demanda, houve uma demanda reprimida, uma cidade rica e uma carência de imóveis. [...]. Esse ritmo nunca mais vai ser como antes, [...] vai ficar melhor”, afirmou o senhor Raul Fulgêncio. Segundo a opinião do entrevistado, o mercado imobiliário cumpre papel importante na diversificação das atividades econômicas desenvolvidas na cidade, como uma “economia de escala”.

Assim, estas proposições intensificam e tornam mais complexo o entendimento da “produção imobiliária” local, ensejando a apreensão de uma nova articulação escalar central à compreensão da reestruturação da cidade e da reestruturação imobiliária. Além disso, outros aspectos contemplados não se enquadram unicamente numa generalização pautada pela hierarquização das forças econômicas predominantes na produção do espaço urbano e as lógicas

espaciais e econômicas constatadas trazem outros elementos que relativizam uma única compreensão hegemônica.

Mesmo em função das mudanças financeiras que vêm se aprofundando no setor imobiliário nacional desde 2006/2008, muitas rotinas e especificidades locais continuam a se reproduzir, sem perder importância na ‘trajetória’ do “circuito imobiliário” que se estrutura territorialmente no país (FIX, 2011). Esta perspectiva foi constatada na ocasião da entrevista realizada junto à construtora Protenge, da cidade de Londrina.

A **Protenge Urbanismo e Engenharia** trata-se de uma empresa que surgiu há 33 anos, em 1981, com dois engenheiros, inicialmente voltada à execução de obras públicas e de urbanismo. É uma empresa de capital fechado, por opção própria, segundo o entrevistado¹¹⁷ – que já trabalha há 18 anos na empresa –, em função dos altos riscos e da obrigatoriedade de lançamentos sucessivos e numerosos a que estariam submetidos, já que teriam que sempre apresentar resultados aos acionistas e investidores financeiros. Por esse ritmo diferenciado, a Protenge não teve necessidade de securitizar nenhum lote, possuindo administração própria da carteira de clientes.

Com relação à fase de expansão do setor imobiliário no país na década de 2000, o entrevistado destacou a estabilidade financeira, a política de juros e inflação controladas, o desenvolvimento institucional do setor, a confiança nas relações de compra e venda, as políticas que favoreceram a saída de dinheiro dos bancos para financiar a produção, pois havia uma demanda muito grande por dinheiro, e o déficit habitacional elevado, mesmo entre as faixas de renda média, capacitadas ao endividamento. Foi ressaltado que não abriram capital na Bolsa por escolha própria, pois não necessitam de vultosa captação e, logo, de se expor à pressão e a todos os riscos subjacentes, “a fazer a coisa errada na hora errada”, afirmou, ou se “descontrolar por pressão dos acionistas”.

Ainda que em sua fala o entrevistado assevere que a empresa não abriu capital na Bolsa de Valores por escolha própria ressaltamos que esta afirmativa deve ser analisada a partir da estrutura e da dimensão da empresa, considerando seu porte e sua atuação. Ademais, que a possibilidade de abertura de capital está atrelada a exigências de que as incorporadoras e as construtoras adaptem suas formas de gestão, estrutura societária, de endividamento, prospecção, disposição de capital de giro, capitalização voltada a incorporação de novas áreas e suas políticas de divulgação de resultados entre seus acionistas e investidores (SHIMBO, 2010, SANFELICI, 2013).

¹¹⁷ Entrevista realizada no dia 03 de julho de 2013, cujo entrevistado preferiu não ser identificado.

Inclusive, com relação ao fato da abertura de capital das grandes empresas do setor, ele ressaltou a alta descontrolada do preço da terra, em cujo cenário “paga-se por ela o que não vale”, dificultando o trabalho das pequenas e médias empresas do setor, que não podem operar com estas “margens de investimentos irreais”, perseguindo um “lucro irreal”, como tem sido, segundo ele, o caso das grandes empresas, citando os casos da MRV e da Rodobens.

Na opinião do entrevistado da Protenge, o PMCMV foi feito para e pelas grandes construtoras do setor imobiliário, para ‘salvar empresas’, tais como a MRV, que se encontravam em dificuldades financeiras. Atentou ainda para o fato de como o ritmo dessas empresas é diferenciado, e mencionou o caso da Rodobens, que já mudou de segmento três vezes, e da MRV, que oferece produtos de “qualidade discutível”, buscando acirradamente lucros operacionais e resultados financeiros. Assim, para ele, hoje o aumento do preço do imóvel é insustentável e tem sido inflado pela alta dos custos produtivos, em que a terra ocupa posição central.

O entrevistado situa a expansão da empresa para a qual trabalha no bojo desses novos “tempos turbulentos do mercado”, quando perceberam uma demanda não atendida e uma oferta reprimida. Por exemplo, até os anos de 2007 e 2008 o preço do imóvel e da terra eram relativamente baixos e as possibilidades de explorar o mercado eram reprimidas. Citou o caso do preço da terra na cidade de Presidente Prudente/SP, no ano de 2006, quando ao realizarem sondagens de mercado e comparando-o ao de outras cidades, observaram o menor preço aí praticado com relação a outras cidades com porte demográfico imediatamente superior. Perceberam essa defasagem e decidiram investir em Presidente Prudente. Constituíram parceria com a Incorporadora Mampei Funada, que é uma empresa sólida e detentora de um “nome bastante conhecido na cidade”. Iniciaram a venda dos terrenos a preços gradativos, disponibilizando-os sequencialmente. Dividiram os terrenos em três “lotes”, cada um sendo comercializado a um preço, que subia gradativamente conforme o ritmo das vendas. Afirmou que, ao final, a diferença entre o preço do último lote de terrenos aumentou 60% com relação ao primeiro lote de terrenos vendidos.

Outra importante construtora e incorporadora da cidade é a **Artenge**, que já atua há 48 anos na construção civil. A empresa está presente em 19 cidades paranaenses, além de Presidente Prudente/SP e Itapoá/SC¹¹⁸. Atua tanto em obras públicas como privadas voltadas à construção civil em geral e à produção imobiliária para diferentes faixas socioeconômicas, incluso o

¹¹⁸ Alvorada do Sul/PR, Araçatuba/PR, Araucária/PR, Assaí/PR, Campo Largo/PR, Cornélio Procopio/PR, Curitiba/PR, Faxinal/PR, Ivaiporã/PR, Jacarezinho/PR, Lapa/PR, Londrina/PR, Maringá/PR, Primeiro de Maio/PR, Rolândia/PR, São Mateus do Sul/PR, Sertãozinho/PR, Siqueira Campos/PR, Telêmaco Borba/PR, Itapoá/SC, Presidente Prudente/SP.

PMCMV. A origem da empresa está intimamente ligada à história do advogado e economista Toshio Imai. O Grupo Imai é composto pela empresa de Materiais de Solda Maringá Ltda., fundada no ano de 1969 nessa cidade, pela Maringá Truck Parts, fundada no ano de 2001 – após o falecimento do fundador do grupo –, pela Agropecuária São Lucas e pela Artenge Construções Cíveis, nome pelo qual passou a ser chamada somente no ano de 1984. Toshio Imai, que era administrador e diretor na Mitomu Simamura e Cia Ltda., tornou-se acionista dessa empresa no ano de 1972. Acompanhando a modernização da construção civil, eles “[...] se uniram à renomada empresa japonesa Daiwa House Indústria e Comércio, que, naquela época já era uma tradicional empresa japonesa fabricante de material perfilado”. Naquele mesmo ano, a Mitomu Simamura e Cia Ltda. passou a se chamar Simamura Daiwa House. Passaram então a construir barracões e instalações para empresas de moagem, torrefação, refinarias de óleo, rami e outros produtos agrícolas em alta na época. Expandiram o leque de operações também para o saneamento, pavimentação asfáltica, infraestrutura de serviços urbanos e conjuntos habitacionais verticais de até quatro pavimentos¹¹⁹.

Majoritariamente, a Artenge tem voltado sua atuação para a construção de edifícios residenciais, expandindo a área de investimentos em função da “carência de mercado” constatada em cidades de menor porte onde, de acordo com o entrevistado¹²⁰, faltam construtoras. Na cidade de Londrina, sobretudo na área da Gleba Palhano, a Artenge constrói em terrenos próprios, adquiridos pela empresa em meados da década de 1980. Porém, em outras áreas da cidade ela adquire lotes por meio de permutas, que consistem no repasse de 10% das unidades construídas ao proprietário da terra. Volta-se aos segmentos de renda média, atuando atualmente até mesmo pelo PMCMV. Foi o caso da participação da construtora no Residencial Vista Bela, que apesar dos “baixos retornos”, “cobriu os custos administrativos”, já que foi uma obra de “grande volume de faturamento”, principalmente pelo fato de não precisaram “vender” o imóvel.

Atualmente a Artenge empreita parte da mão de obra em seus empreendimentos, terceirizando parte do trabalho nos canteiros de obras, desempenhando, nestes casos, predominantemente a função de incorporadora. Também é ela que faz a intermediação de seus próprios empreendimentos, atuando como imobiliária. Como incorporadora, ela projeta, faz um pré-lançamento, elabora o VGV e faz contratação de financiamento junto ao banco, que, por sua vez, exige um mínimo de comercialização – de 20 a 30% –, a fim de constatar a viabilidade do empreendimento. O financiamento à empresa é liberado de acordo com a execução do

¹¹⁹ Todas essas informações estão disponíveis na página da empresa: <http://www.artenge.com.br/historia>. Acessado em 20 de fev. de 2015.

¹²⁰ Entrevista realizada no dia 03 de julho de 2014, com o coordenador comercial Luiz Cláudio Guarda.

cronograma de obras. O comprador – aquele que comprou um imóvel na planta – paga à empresa e, geralmente, quando a obra é finalizada ele já pagou 20% da dívida à empresa. Ao término da obra, a dívida é repassada aos mutuários finais, cujo financiamento repassado amortiza a dívida da construtora com o banco. O primeiro semestre de lançamento de uma determinada obra consiste principalmente na atividade de venda e, posteriormente, a obra leva de três a quatro anos para ser concluída.

As construtoras locais são prestigiadas, já que a aquisição de imóveis na planta é, na opinião do entrevistado, mais confiada às estas empresas e menos às incorporadoras de fora. A maioria da clientela da Artenge (algo em torno de 90%) compra o imóvel para moradia, sendo poucos aqueles que o adquirem para investimento, seja para locação ou venda após a entrega. O comprador do imóvel para investimento, após a entrega, acaba ‘concorrendo’ com a própria empresa na venda dos apartamentos remanescentes: “ele é bom no começo, mas no final ele ‘atrapalha’”, afirmou o entrevistado.

Outras entrevistas também reforçaram as lógicas espaciais que se alinhavam aos ritmos da produção imobiliária local e que, a partir dessa escala se expandem, situando-se também em outras escalas e, assim reposicionam as empresas, mesmo que não determinadas pelos ritmos das finanças coordenados nos mercados financeiros: são os casos do **Grupo Plaenge** e do Grupo A. Yoshii, presentes tanto em Londrina como em Maringá. O primeiro deles possui mais de 40 anos de atuação nos segmentos de incorporação residencial, construção civil, projetos e montagens industriais. No segmento industrial, pela Emisa, já realizou obras em 19 estados brasileiros e na Venezuela, tendo entre seus principais clientes a Coca-Cola, Unilever, Philip Morris, Sig Combibloc, Michelin, Adams, entre outras e no segmento residencial ocupa posição de destaque nas cidades brasileiras em que atua¹²¹.

De acordo com as informações que nos foram repassadas por um de seus consultores de vendas¹²², quando a Plaenge pretende atuar em outras cidades ela envia consultores da própria família a fim de reconhecer o mercado local, geralmente “vivenciando o ambiente de negócios” e realizando estudos de viabilidade por mais de um ano, para depois iniciarem suas atividades. A estrutura familiar, que vai dos cargos de direção aos de consultoria e o fato de se tratar de uma empresa de capital fechado, está na base do crescimento sólido da empresa, segundo o entrevistado. A empresa não terceiriza as atividades de comercialização dos seus produtos,

¹²¹ Informações disponíveis em: <http://www.plaenge.com.br/Grupo-Plaenge>. Acessado em 14 de setembro de 2013.

¹²² Entrevista realizada em 4 de junho de 2013 com um consultor de vendas que trabalhava há mais de dois anos na empresa.

centralizando assim todas as etapas da produção imobiliária, que vão dos estudos de viabilidade dos empreendimentos às campanhas de marketing e a própria venda dos imóveis.

A atuação está voltada a um público também local, altamente capacitado economicamente e segmentado. Segundo o entrevistado, mais de 85% dos compradores são de Londrina. Trata-se de famílias que possuem uma mobilidade residencial inclinada à aquisição de imóveis mais sofisticados e maiores ou menores em função das mudanças no perfil familiar – criação dos filhos, saída dos filhos de casa –, além do próprio *status* residencial valorizado. Os imóveis de alto padrão, com metragem maior, não são destinados ao investimento, mas são adquiridos para moradia, sendo poucos os casos de imóveis desse tipo destinados a investimento. Esta aquisição ocorre no caso dos imóveis da linha Vanguard Home, que é a linha econômica, com menor preço, o que favorece a revenda ou o aluguel do imóvel. Atendem, assim, a dois segmentos residenciais, um com o selo Plaenge, na linha de imóveis de alto padrão, e outro com o selo Vanguard Home – que possui pouco mais de 17 anos –, na linha mais econômica, voltada ao comprador do primeiro imóvel e ao investidor.

O produto imobiliário em questão, voltado a estas faixas de rendas, a correlata forma de financiamento e as estratégias espaciais – atuação mais local, nas áreas mais valorizadas das cidades – estão diretamente ligados à segurança financeira do investimento, cujo lucro está na incorporação em si, afirmou o entrevistado, em decorrência da solvência existente no mercado local e das nulas taxas de inadimplência que, mesmo se existentes, são rapidamente contornadas, já que os financiamentos são repassados aos bancos no ato da entrega da obra, embora, tenha a construtora, nesse interregno, a possibilidade de renegociar o imóvel a outro adquirente se o primeiro incorrer em inadimplência ou atraso no pagamento das parcelas.

A prática financeira adotada consiste num autofinanciamento, que está amparado no próprio capital acumulado da empresa sendo que, conforme mencionado pelo entrevistado, o financiamento fica estabelecido entre o adquirente e o banco no ato da entrega da obra. Mas há casos em que a empresa solicita adiantamento de capital junto a um banco quando tal aplicação se mostra mais rentável que o financiamento feito pela própria empresa.

De acordo com o entrevistado, a empresa não abriu capital na BOVESPA porque julgou não ser conveniente ser obrigada a apresentar resultados e lucros trimestrais aos acionistas uma vez que seus lucros consolidados e efetivos são trienais, ao fim da entrega de uma obra. Também não foi necessário, segundo ele, justamente pelo fato do público atendido pela construtora tratar-se de um público seguro, economicamente capacitado, configurando uma demanda altamente

seletiva, elitizada, exigente¹²³ etc., sem amplitudes que possam alterar as operações da empresa. Aqui, ‘abrimos parênteses’ para a seguinte reflexão: como o mesmo segmento pode se diferenciar quantitativamente de uma grande metrópole para uma cidade média, e assim diferirem as práticas e as estratégias que a empresa pode vir a assumir, ensejadas a partir das diferenças quantitativas que se desdobram em diferentes estratégias qualitativas?

De acordo com matéria publicada na revista Exame (FERRITE, 2012), em 08 de agosto de 2012, os irmãos e proprietários da Plaenge Fernando e Alexandre Fabian, afirmaram que o foco na alta renda consiste num “[...] pilar da estratégia da companhia [que] é ser conservadora na escolha dos clientes e no controle de custos. Só 8% das receitas vêm da baixa renda, segmento [...] arriscado demais, porque as margens são apertadas”¹²⁴.

Nessa matéria (FERRITE, 2012) é ressaltado que:

Sem sócios, sem emitir ações e vendendo quase nada para a classe C, a Plaenge cresceu 589% nos últimos cinco anos e, com faturamento de 745 milhões de reais, tornou-se a maior incorporadora de capital fechado do país. Seus donos ficaram de fora da bolsa porque julgavam seu negócio incompatível com as exigências do mercado [...].

“O ciclo da construção é longo. Um empreendimento leva até quatro anos para dar resultado. Seríamos cobrados pelo desempenho a cada trimestre, e desse jeito não dá”, diz Alexandre Fabian, filho do fundador e um dos diretores da companhia - o outro é o irmão Fernando. A alternativa foi usar recursos próprios.

Em 2006, a empresa tinha em caixa um valor superior a seu faturamento anual - a ideia era não depender de empréstimos bancários para construir (a Plaenge só recorre aos bancos quando consegue juros mais baixos que a média).

Como estava com o caixa abarrotado, usou cerca de 100 milhões de reais para comprar terrenos - justamente quando as rivais começavam a levantar dinheiro na bolsa. Multiplicou seu banco de terrenos por 12 em menos de um ano. E, como chegou antes da concorrência, pagou menos pelos terrenos.

Desta fala destacamos as estratégias de antecipação da empresa quando decidiu investir parte de seu capital acumulado na aquisição de terrenos, desse modo, antes do aumento dos preços ensejados no contexto 2006/2008. Tais estratégias estão fundamentadas no conhecimento do espaço e no conhecimento do mercado, e a estrutura familiar e o tipo de gestão dessa empresa facultou-lhe esta “antecipação espacial” (CORREA, 1992).

O consultor entrevistado ainda observou que a empresa busca lucros de incorporação, e não lucros financeiros acionários, como é o caso da MRV por exemplo, ou de outras empresas de capital aberto que, na opinião dele, buscam também lucros acionários e se preocupam em vender

¹²³ A construtora possui seus próprios operários, não terceirizando todas as etapas no canteiro de obras (a pintura e o acabamento do piso, por exemplo, são totalmente realizados por operários da própria Plaenge, visando assegurar a alta qualidade no acabamento da obra).

¹²⁴ Ver: “Plaenge cresce 589% sem pensar em bolsa”. **Exame**, 08 de agosto de 2012. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1021/noticias/plaenge-cresce-589-sem-pensar-em-bolsa>. Acessado em 16 de abril de 2015.

um financiamento e não somente um imóvel. Ainda, destacou que a alta do preço dos imóveis e da terra, que se insere nesse circuito financeiro-imobiliário, em que o expediente adotado pela PMCMV e Caixa Econômica Federal é central, tem gerado sérias dificuldades ao próprio financiamento e à liberação de crédito pela Caixa, levando por si mesmo ao aumento do preço da terra urbana – fomentado pelo contexto e pelos agentes em geral – e do custo da produção.

A opção da empresa pela não oferta de ações na Bolsa de Valores deve ser compreendida pela antecipação na aquisição de áreas, pela atuação territorialmente estratégica – no Brasil e no Chile – calcada na moderação financeira – ainda que disponha de outras fontes de financiamento – e pela dupla atuação, que se diversifica na construção industrial pesada e nos dois segmentos residenciais, voltados à alta e média renda. Além disso, cotejamos que a atuação territorial nos espaços não metropolitanos pode corresponder aos ritmos diferenciados daqueles ensejados pelas grandes empresas do setor que optaram pela abertura de capital.

Outro caso bastante elucidativo das lógicas que buscamos compreender é o da **A. Yoshii**. Fundada ano de 1965 na cidade de Apucarana/PR, é uma empresa voltada à construção e incorporação residencial e obras de empreita contratadas pelos clientes do segmento industrial, montadoras, corporativo e educacional. Já esteve presente em 31 cidades, em diversos estados do país – São Paulo, Paraná, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Goiás, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Bahia, Pernambuco, Distrito Federal, Minas Gerais e Espírito Santo. Sua atuação no segmento residencial é marcadamente regional, tendo crescimento expressivo a partir da cidade de Londrina, e para compreender esta ‘trajetória’ recorreremos às informações concedidas durante duas entrevistas por nós realizadas, uma delas junto à gerente de marketing da construtora¹²⁵ e a outra junto a um dos consultores¹²⁶ da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários que presta serviço à incorporadora.

Trata-se de uma empresa de origem familiar. Embora muitos cargos na diretoria não sejam mais compostos por familiares, a presidência e a vice-presidência da empresa é ocupada pelo senhor Atsushi Yoshii e pelo senhor Leonardo A. Yoshii, respectivamente pai e filho.

O crescimento expressivo e sua atuação na produção de edifícios residenciais estão relacionados com a história da incorporação da área denominada Gleba Palhano ao mercado imobiliário londrinense, área em que já chegou a deter seis lançamentos imobiliários num mesmo ano. A aquisição dos terrenos é feita mediante permuta com parceiros e mediante compra, além de incorporarem naqueles que o próprio presidente da empresa detém a propriedade, adquiridos

¹²⁵ Entrevista realizada no dia 04 de junho de 2013, com a gerente de marketing Érica Volpato Endo.

¹²⁶ Entrevista realizada no dia 18 de setembro, com o consultor de vendas Denerval Culhierri.

ao longo do tempo, todavia a gerente de marketing tenha afirmado que atualmente a empresa não trabalhe com um estoque grande de terrenos. Embora a empresa desenvolva estudos e análises da cidade como um todo, sobretudo após a criação da Yticon, voltada ao segmento econômico, a empresa tem concentrado sua atuação em Londrina na Gleba Palhano e nas imediações da própria sede da empresa, em áreas tradicionalmente mais valorizadas na cidade.

Uma das características destacáveis da empresa é com relação à mão de obra. Possuía no momento da entrevista mais de três mil funcionários registrados, o que, na opinião da gerente de marketing, condiz com a qualidade oferecida nos empreendimentos. A comercialização é terceirizada à Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários, que possui uma equipe exclusiva dedicada à A. Yoshii, bastante articulada com as demais áreas da construtora.

Os corretores e consultores de vendas da A. Yoshii são todos funcionários da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários, a qual desenvolve estudos de viabilidade, de demanda e oferta e presta todo o serviço de consultoria à A. Yoshii, possuindo um grupo próprio que somente atende a esta construtora há mais de 19 anos. É a Raul Fulgêncio que realiza as sondagens de mercado, o perfil do público alvo e o melhor tipo de empreendimento para cada área desejada pelo mercado, tal qual seu *slogan* “o mercado deseja, nós realizamos”. A publicidade, o *marketing* de vendas e a comercialização ficam a cargo da relação entre a construtora/incorporadora e a imobiliária, sobretudo para os imóveis mais caros, já que há toda uma necessidade de uma grande campanha de marketing; um glamoroso *showroom*, com apartamentos decorados; feiras e eventos dos negócios imobiliários; festas e encontros destinados ao lançamento de novos empreendimentos; sites interativos e modernas formas de relacionamento entre a empresa e o público alvo, não mais restritas apenas às tradicionais páginas dos classificados imobiliários em jornais, embora ainda utilizem esse meio para divulgar as ofertas remanescentes.

Tendo em vista esta articulação entre as duas grandes empresas da cidade, cotejamos a perspectiva da “convenção urbana” segundo a qual há uma coordenação das escolhas residenciais, ainda que temporal e limitada, que leva seus participantes a compartilharem uma “crença comum” com relação à “configuração da estrutura residencial urbana” (ABRAMO, 2007, p. 23). Nesse sentido, Abramo (2007, p. 36) afirma que “[...] as grandezas urbanas – isto é, as localizações, os preços, a verticalidade e a densidade populacional – seriam valores mais frequentemente estabelecidos por convenção” e que “[...] alguns participantes do mercado de localização poderão impor margens de ganho (*mark-up*) aos demais, ou tentar introduzir diferenciações espaciais (inovações) que lhes proporcionem ganhos suplementares” (ABRAMO, 2007, p. 36-37).

No âmbito da articulação entre estas duas empresas é nítida a opção pela verticalização, para a qual há, de longe, uma maior demanda, haja vista serem os custos de manutenção de residências em “espaços residenciais fechados” altos, mesmo para segmentos socioeconômicos mais altos, afirmou o consultor entrevistado, os quais, além disso, demandam cuidados especiais, contratações de muitos empregados/serviços, maior dispêndio de tempo com cuidados residenciais em geral etc. Outra desvantagem apontada para o caso dos “espaços residenciais fechados” é a distância com relação às áreas centrais, que é maior justamente pelo fato de que, para que possa haver rentabilidade estas terras precisam ser adquiridas em setores de baixo preço para, num segundo momento, após a incorporação do empreendimento, compensar os altíssimos investimentos, mesmo porque o lucro auferido pelo incorporador só provirá da venda do terreno, ficando a construção dos imóveis a cargo de cada futuro condômino.

Segundo o consultor da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários, a verticalização é a forma mais praticada e o produto mais procurado no mercado imobiliário londrinense, em particular na Gleba Palhano exatamente pela localização desejada e exclusiva, que combina *status*, sofisticação, vista para o Lago Igapó etc. Justamente, por isso, os terrenos ainda não edificadas já são ofertados a um preço tão alto que inviabiliza novas incorporações, com exceção das de altíssimo preço que compensam este custo representado pela aquisição do lote, fazendo com que o solo se ‘multiplique’ e compense o investimento. Ele enxerga um momento estacionário, de acomodação, em que só as grandes construtoras e/ou que ainda possuam grandes propriedades na área lançarão novos empreendimentos no local, momento esse em que a demanda já está em vias de satisfação, todavia suas poupanças ainda possam corresponder a outros novos empreendimentos.

Observamos que se não há mais uma demanda reprimida, há um fetiche pela aquisição de um apartamento cada vez mais glamouroso, num ambiente em que o marketing imobiliário convence consumidores de alta renda a trocar o ‘ótimo’ pelo ‘excelente’, prolongando, reforçando e reiterando a “convenção urbana” estabelecida, tal qual a noção de “corredor” que Abramo (2007, p. 143-161) toma de empréstimo de Leijonhufvud (1981). No âmbito residencial, o “corredor” consiste num “consenso virtual” promovido entre os participantes do mercado de localização a fim de promover a produção residencial, comportando e situando os limites da continuidade da “convenção urbana”, a qual se completará ao final do “corredor” como “estoque residencial” ao tempo em que as ofertas levarão para transformar materialmente a localização convencionada (ABRAMO, 2007, p. 144-145). A nosso ver, a articulação entre a Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários e a A. Yoshii parece expressar e reproduzir estes expedientes.

Há, por outro lado, a expansão do segmento econômico, que viabiliza a aquisição de imóveis para investimento ou primeira moradia, na faixa dos R\$ 200.000,00 a R\$ 300.000,00 e, para atender este segmento, a A. Yoshii criou, no ano de 2009, a incorporadora Yticon.

A **Yticon** atua somente na incorporação de edifícios residenciais. Foi criada pela A. Yoshii para atuar no segmento econômico, mas, a partir da vinda de outras empresas voltadas a ele para a cidade, decidiu criar outra empresa para “ocupar esse espaço que existia no mercado”, concorrer no segmento econômico, atendendo a “Classe C”, comercializando imóveis pelo PMCMV e podendo oferecer imóveis para primeira moradia e investimento, muito procurados na cidade para esta finalidade, segundo a gerente de marketing e o consultor entrevistado no *showroom* da Yticon¹²⁷. A Yticon atua também por fora do Programa, cujos imóveis comercializados estão na faixa média de preço de R\$ 220.000,00, e possuem área média de 75 m². Há um predomínio dos edifícios comercializados por fora do PMCMV nas áreas marginais da Gleba Palhano, enquanto outros dois empreendimentos – um já entregue e outro em obras –, situados na Zona Leste, possuem algumas unidades financiadas na faixa dois e três do PMCMV. Os demais, comercializados dentro do PMCMV, estão localizados na Zona Norte de Londrina – onde a terra é mais barata –, alguns já entregues, outros ainda em fase de construção.

Com relação à estrutura de financiamento de sua produção, de acordo com a gerente de marketing, “todas as obras da A. Yoshii e da Yticon estão sob o regime do patrimônio de afetação”, o que “traz uma segurança muito grande ao cliente e ao banco”, porque, “o dinheiro que entra numa obra não pode ser usado em nenhuma outra obra”, garantindo que “mesmo que a empresa vá à falência”, “aquele empreendimento vai ser construído”, garantindo acesso aos financiamentos bancários à empresa, que “é uma empresa muito sadia na visão do banco”. A opção por não abrir capital na Bolsa consiste na decisão em primar pela execução da obra sem subserviência aos ritmos financeiros ditados pelos retornos programados junto aos cotistas. Assim, a empresa tem mais flexibilidade para “recuar ou investir”, por exemplo, para “abortar um projeto se a gente sentir que não é o momento dele ser lançado, como já aconteceu”.

O mercado imobiliário londrinense apresenta forte concorrência na opinião da gerente de marketing da A. Yoshii, “porque as construtoras aqui são muito boas, tanto que as de fora tiveram muita dificuldade de ficar aqui”, “porque quando saíram, elas foram para o interior, [...], lá entraram como fortes e como certas, [...] mas aqui elas encontraram construtoras locais fortes, [...], então eu acho que é um mercado que tem bastante concorrência”.

¹²⁷ Os corretores também são funcionários contratados da Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários.

No ano de 2010, a A. Yoshii iniciou suas atividades na cidade de Maringá, e constituiu a A. Yoshii Maringá, cujo investimento de R\$ 31 milhões resultou de pesquisas que a empresa desenvolvia há anos na cidade. Atualmente conta com três empreendimentos entregues, três em fase de construção e seis lançamentos nessa cidade.

Com relação à construção de empreendimentos horizontais de alto padrão, tivemos a oportunidade de entrevistar um engenheiro¹²⁸ da **Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários**. Trata-se da maior empresa paranaense de construção de loteamentos fechados e condomínios horizontais, sendo uma das maiores do país atuando neste segmento. Teve sua gênese na cidade de Londrina em 1995. Sua estrutura societária está composta por dois sócios fundadores, o agropecuarista Djalma Teixeira e Marcos Teixeira Holzmann. O capital inicial veio do investimento e aquisição de áreas estratégicas em diferentes cidades, dentre outras que já estavam em posse da família¹²⁹.

A atuação da Teixeira Holzmann Empreendimentos Imobiliários concentra-se no nicho loteamentos e condomínios horizontais fechados, majoritariamente localizados em Londrina, na Gleba Palhano, cujos negócios iniciaram-se com a aptidão econômica – chegada do Carrefour e do *Shopping Center Catuaí* na área –, urbanística – ampliação do perímetro e alteração do zoneamento local – e viária da área, após 1991. Inicialmente os empreendimentos foram construídos sob a forma loteamentos fechados, mas depois concentraram-se na forma condominial, quando a legislação local passou a possibilitar esse tipo de incorporação. O nicho de mercado explorado atualmente é o de residência *resort*, que combina residência, lazer, segurança e entretenimento, garantindo que o morador tenha acesso a tudo isso sem sair de casa.

A empresa está presente em outros municípios paranaenses e em outros estados brasileiros, quais sejam as cidades de Ibiporã/PR, Sertaneja/PR, Foz do Iguaçu/PR, Araçatuba/SP, Campo dos Goytacazes/RJ, Rondonópolis/MT, Serra/ES e Chapada dos Guimarães/MT. Essa recente expansão rumo às outras cidades deu-se após pesquisas de mercado, pesquisas pertinentes ao potencial demandante existente numa determinada cidade, o que tem muito a ver com o crescimento econômico recente. A expansão da empresa ocorre numa mão dupla, pois tanto a empresa vai em busca de parcerias locais, de áreas para incorporação, como proprietários locais a procuram em busca da expertise da empresa, do seu exemplo e histórico de sucesso – segundo as palavras do entrevistado –, para iniciar uma parceria. Então, a empresa se expandiu tanto por meio da compra de novas áreas – por meio da chamada

¹²⁸ Entrevista realizada no dia 05 de dezembro de 2014, com o engenheiro Marcos Bozolan.

¹²⁹ Na página da empresa na internet consta que: “A empresa tem hoje um capital de 10 milhões de m² de áreas empreendidas ou em desenvolvimento, sendo que deste total cerca de 4 milhões de m² já foram entregues”. Ver: <http://www.teixeiraholzmann.com.br/empresa.asp>. Acessado em 20 de fev. de 2015.

“oferta de lotes” –, como por meio de parcerias com proprietários fundiários – por meio da “oferta de negócios” –, os quais ficam com unidades do empreendimento ou com os retornos financeiros após a venda de um determinado número de unidades. E essa busca pelo nome da empresa se dá em função do marketing, da divulgação da marca e do histórico que ela possui.

A clientela é composta majoritariamente por: profissionais liberais, empresários etc., que, de acordo com o engenheiro entrevistado, numa situação anterior viviam nos bairros centrais da cidade, em edifícios, mas que vislumbraram a possibilidade de combinar todos os benefícios de um residencial *resort* para suas famílias no “espaço residencial fechado”. A fala do entrevistado convergiu no sentido de que essas benesses significam “resgatar a rua” para os filhos, o “brincar na rua”, a segurança, como aquilo que o poder público deveria assegurar, mas não assegura.

Quando indagado a respeito da existência de outras empresas concorrentes em Londrina, como, por exemplo, a Alphaville Empreendimentos – que tem dois empreendimentos na cidade –, ele afirmou tratar-se de uma concorrência salutar, pois mesmo desenvolvendo empreendimentos paralelos nunca houve problemas com a concorrente. Segundo o entrevistado, apesar de a Alphaville tratar-se de uma “empresa de porte”, alguns itens são diferenciados nos empreendimentos oferecidos pela Teixeira Holzmann. Por exemplo: enquanto nos empreendimentos da Alphaville a área de lazer (o clube associado) está fora da área do condomínio, devendo ser acessada por um túnel que passa por debaixo de uma avenida, os empreendimentos da Teixeira Holzmann trazem a área de lazer dentro do “espaço residencial fechado”, de modo tal que o morador não precise sair dele.

Com relação à comercialização dos lotes, a própria Teixeira Holzmann os comercializa, porém há muitos compradores, não a maioria, que são investidores que comprem um lote apenas para revender. Existem poucos lotes ainda disponíveis nos empreendimentos. Em média, de 70 a 80% dos lotes encontram-se edificados. A demanda existente garante a continuidade dos negócios, a revenda por parte de terceiros e mesmo o lançamento de novos empreendimentos, que só não ocorreram porque duas leis do atual Plano Diretor Participativo do Município de Londrina (PDPML) ainda não foram sancionadas¹³⁰, encontrando-se “travadas” na PML, o que dificulta a aprovação desses dois empreendimentos no município, o que já se arrasta por mais de quatro anos. As leis atuais de uso e ocupação do solo e de zoneamento urbano ainda eram, na ocasião da entrevista, as de 1998, porque as de 2008 não haviam sido sancionadas. Apesar de inúmeras assembleias e conferências municipais realizadas, a revisão segue pendente com relação

¹³⁰ Isto é, até a data de realização da referida entrevista, em 05 de dez. de 2014.

às duas leis, além da lei do sistema viário¹³¹. Embora seja possível a aprovação dos mesmos “isoladamente”, independentemente da aprovação final das leis do PDPML, o entrevistado considera melhor para a empresa aguardar sua adequação dentro da lei de zoneamento do município. Por essa razão, muitos investidores “tiram o pé”, e assim, segundo ele, o planejamento perde em credibilidade. Por isso, muitos vão investir em outros municípios. Como foi o caso recente da Teixeira Holzmänn, pois nas outras não há esse entrave legal.

Questionado sobre o mercado imobiliário na cidade de Maringá, afirmou que já houve oferta de parcerias, porém, não formalizadas. Afirmou-nos que os Holzmänn até conhecem o mercado imobiliário daquela cidade, mas não “a fundo”. Mesmo assim, afirmou que os mercados imobiliários locais não se tratam de mercados fechados, e citou o caso da Alphaville atuando na cidade de Londrina. Todavia, ponderou, informando que a diferença está na questão financeira. Enquanto nos grandes centros isso está muito presente, nas nossas cidades o financiamento é realizado com “parcerias e carteira própria”, não especificamente com recursos próprios, mas com parcerias e “carteiras próximas”.

Atinente ao processo de aquisição de áreas, a empresa as compra, mas a maioria das aquisições ocorre por meio de parcerias em áreas passíveis de urbanização, onde estudos apontem viabilidade e retorno. Desse modo, as implicações financeiras para a empresa consistem na constante necessidade de capital de giro próprio. No caso dos investimentos em Londrina, as incorporações ocorreram majoritariamente em áreas próprias, mas em outras cidades frequentemente incorporaram por meio de parcerias com proprietários locais, embora o capital para movimentar toda a atividade seja de origem própria. Os parceiros são remunerados com unidades dentro do empreendimento, ou para moradia ou para investimento e a incorporação é feita por quadros próprios da empresa. Já a etapa da implantação – que é a construção do “espaço residencial fechado” –, no caso de algumas obras, é terceirizada por empreita, principalmente quando incorporam fora da cidade de Londrina. E, nesta etapa, é que a empresa atua com recursos próprios, porque, para iniciar tudo isso, desde a parte jurídica, da aprovação do loteamento etc., é preciso muito recurso disponível acumulado.

Com relação à comercialização, intermediação e relação com a carteira de clientes, informou-nos que há um *mix* de pessoas, de quadros próprios somados a participação de equipes locais, de duas imobiliárias da cidade que comercializam para a Teixeira Holzmänn. Quando atuam fora, em outras cidades, a empresa coordena as atividades, porque a força de venda é local,

¹³¹ Isto é, até a data de realização da referida entrevista, em 05 de dez. de 2014.

a equipe de trabalho é local, a parceria é feita com proprietário local, então a Teixeira Holzmänn apenas coordena as equipes locais por meio do processo de incorporação.

Na perspectiva do entrevistado, atualmente o mercado imobiliário londrinense está muito “comprador”¹³². Hoje, afirma ele, a valorização assegura ainda o retorno, no caso dos terrenos em “espaços residenciais fechados”. Apesar de que há uma tendência de pequena baixa para os próximos anos, o mercado de terras urbanas encontra-se ainda no auge da curva dos preços, mas pode haver manutenção desse nível, porque, em sua opinião, a própria demanda sustenta isso, seja para investimento, seja para moradia. Pode-se dizer, afirma ele, que entre 2008 e 2013 houve uma “valorização violenta”, uma “valorização brusca” desses preços, e isso se confirmou com dados reais próprios da empresa, mediante constatação de mercado.

Para o entrevistado, quem mora num “espaço residencial fechado” hoje “busca qualidade”, “busca as amenidades”. Embora a maioria dos compradores seja composta por moradores das mesmas cidades em que são implantados os empreendimentos, há condôminos de grandes centros, das outras cidades da região, apesar de que cada empreendimento e em cada cidade apresentam “situações específicas ao local”. Mas a demanda local conhece e entende que o morar em um “espaço residencial fechado” significa “qualidade de vida”, ainda que isso dependa de uma “decisão pessoal”. Essa decisão era barrada por “falsas impressões”: 1) a taxa de condomínio é demasiado alta, o que não se comprova, afirma ele, podendo ocorrer até mesmo o contrário, sendo mais baixa que em muitos edifícios, porque ela se dilui no rateio entre os moradores; 2) distância: a distância trata-se de um “paradigma que a Teixeira Holzmänn tentou sempre quebrar desde o início das atividades em Londrina”, mesmo porque o “longe” e o “perto” são “relativos”. E prosseguiu comentando que a pessoa que mora no centro pode gastar o mesmo tempo para levar o filho até a escola que a pessoa que mora num loteamento fechado na Palhano, porque no centro há mais trânsito, há mais lentidão, em contraposição este setor está mais integrado ao sistema viário, o qual possui boa infraestrutura viária, ainda que atualmente também tenha muito trânsito. O condômino do centro necessita descer do seu apartamento, pegar seu carro na garagem, sair da garagem e trafegar pelo centro da cidade, já o condômino do “espaço residencial fechado” apenas necessita sair de casa, além do fato de que há escola na Palhano – como o *Saint James International School*¹³³ –, dentre muitos equipamentos comerciais. Ou seja, “ela [a pessoa] resolve tudo lá mesmo!”. “Por isso o senhor Marcos Holzmänn vem

¹³² Conforme apresentaremos no quinto capítulo, os dados atinentes à evolução da quantidade de terrenos, imóveis residenciais e comerciais ofertados nas duas cidades entre agosto de 2004 e dezembro de 2014 vão ao encontro desta afirmação.

¹³³ Trata-se de uma escola bilíngue localizada nas adjacências dos condomínios construídos pela Teixeira Holzmänn.

tentando quebrar esse paradigma desde o lançamento do Royal Golf (Figura 26), de que morar em condomínio na Palhano é morar longe”.

Figura 26 - Londrina. Vista aérea de alguns dos “espaços residenciais fechados” construídos pela Teixeira Holzmann na Gleba Palhano. 2014.



Fonte: acervo restrito da empresa.

Atualmente, a Teixeira Holzmann está concluindo o *The Euro Royal Residence & Resort*, o qual, nas palavras do nosso entrevistado, consiste numa “ideia diferenciada”. É um condomínio diferenciado, assim como o Royal Golf o foi na sua época. Está numa área de baixa densidade. Há muita área verde no seu entorno, aproximadamente mais de 12 m² por habitante – seis alqueires de mata, estendida sobre um fundo de vale de 100 metros de profundidade –, que proporciona uma temperatura mais amena registrada, de três até quatro graus a menos que noutros locais. O *The Euro* (Figura 27), após a construção da infraestrutura, que está em fase de acabamento, liberou os lotes privados para construção, já que o tempo médio de construção de uma residência de alto padrão é de aproximadamente um ano, tempo restante até a conclusão completa das obras no condomínio. Ele possui 612.000 m² de área total, 138 unidades de 1200 m², vendidas à R\$ 1.110,00 o m² atualmente. Para a aquisição dessa área, a Teixeira Holzmann

realizou uma parceria com três famílias proprietárias, adquirindo 10, 10 e 5 alqueires, respectivamente, de cada família.

Figura 27 - Londrina. Vista aérea do condomínio The Euro Royal Residence & Resort – Teixeira Holzmänn. 2014.



Fonte: http://www.euroroyal.com.br/obras-galeria.asp?fotos_id=36. Acessado em 19 de jan. de 2015.

Por conta da declividade mais acentuada no terreno, da ideia desenvolvida de implantar as áreas comuns numa ilha construída dentro de um lago artificial, as quais demandariam pontes, chegaram à conclusão do “ar europeu” do condomínio, e então Marcos Teixeira Holzmänn decidiu fazer os equipamentos conforme edifícios famosos da cidade de Bruges, na Bélgica, e as pontes semelhantes às de Veneza, na Itália. Até mesmo por isso, a ilha do condomínio se chama Ilha de Bruges, quem contém réplicas das construções existentes na cidade de Bruges.

The Euro conta com Palladium, (pórtico de entrada), com 1200 metros quadrados, Eixo monumental com jardins de Hanover, espelho de Versalhes e como grande atração a ilha de Bruges, que será reproduzida para abrigar Café de La Place, Cinema Lumière, (com capacidade para 50 pessoas), Spa Beauty Center, Place de La Fontaine, Atelier, Child Care e Pet Care, entre outras

atrações. Entre a infraestrutura e as áreas que incluem esses serviços serão investidos R\$ 25 milhões¹³⁴.

O *The Euro* foi oficialmente lançado em 13 de maio de 2008, quando o evento de lançamento contou com apresentação de cantores consagrados da bossa nova, MPB e do jazz, sendo noticiado na mídia londrinense como “o dia em que nevou em Londrina” (MAGRINI, 2013, p. 104). Inicialmente, os terrenos a partir de 1.200 m² foram ofertados a preços a partir de R\$ 300,00 o m², em maio de 2008. Antes do seu lançamento já contava com 30% dos terrenos comercializados. Em dezembro de 2014, 75% dos lotes já haviam sido comercializados ao preço de R\$1.100,00 o m², de acordo com as informações repassadas pelo entrevistado.

Outra entrevista, a partir da qual coletamos informações correlatas à lógica em perspectiva, foi realizada junto à **Construtora Paysage**, embora não seja uma construtora da cidade de Londrina. Trata-se de uma empresa da cidade de Curitiba/PR, de atuação concentrada no estado do Paraná, presente nas cidades de Maringá, Cascavel, Umuarama, Londrina, dentre outras. Chegou recentemente a Londrina, embora as negociações junto à Prefeitura Municipal tenham se iniciado há mais de quatro anos, segundo o entrevistado. O Grupo Paysage, fundado em 1992, possui mais de 20 anos de atuação no sul do país, atuou em mais de 24 cidades, com mais de 38 empreendimentos entregues, tendo participação em obras de importantes *shoppings centers* em Curitiba/PR.

O primeiro empreendimento em construção em Londrina é o Parque Tauá (Figura 28), um loteamento fechado com 1.200 lotes, com terrenos de aproximadamente 250 m² custando em torno de R\$ 100.000,00 no preço à vista, situado na Zona Leste da cidade, envolto por um loteamento aberto, também em construção pela Paysage. A incorporação que se iniciou em 2013, foi antecedida pela aquisição de lotes de grandes dimensões, sendo que a empresa possui terrenos em outras áreas da cidade e em outras cidades no norte do Estado. Quem intermedeia e comercializa o empreendimento é a Raul Fulgêncio - Negócios Imobiliários.

¹³⁴ Ver: “The Euro investe em sofisticação”. Disponível em: http://www.folhaweib.com.br/?id_folha=2-1--6304-20080511. Acessado em 21 de fev. de 2015.

Figura 28 - Londrina. Vista aérea do Parque Tauá em primeiro plano. 2014.



Fonte: <http://img.olx.com.br/images/80/802514016078149.jpg>. Acessado em 24 de abril de 2015.

Durante a realização da entrevista foi mencionado o interesse da Paysage em atuar na cidade de Maringá. Porém, segundo o entrevistado, o alto preço da terra, que em alguns casos chegava ser o dobro do que pagaram em Londrina, resultou na opção por Londrina. Numa rápida comparação, afirmou-nos que enquanto um alqueire de terra custava em torno de R\$ 700.000,00 em Londrina, em Maringá chegava a custar de R\$ 1 milhão a R\$ 1,5 milhões, porém os lucros oriundos da incorporação seriam equivalentes nas duas cidades, não compensando, portanto, naquele momento a opção por Maringá.

...

O caso maringaense ao mesmo tempo em que comporta similitudes também desvela expedientes diferentes dos observados na cidade de Londrina, se não de naturezas diversas de intensidades distintas. É o caso da opção pela construção sob a modalidade condomínio a preço de custo, que, de acordo com um dos entrevistados, é até hoje a “marca indelével do financiamento imobiliário em Maringá”, havendo mais de uma centena de edifícios construídos na cidade sob essa modalidade e seis construtoras que até hoje incorporaram dessa maneira.

O condomínio a preço de custo é constituído por um grupo de pessoas interessadas em investir em imóveis, modalidade na qual os participantes pagam suas cotas da construção na

proporção das frações ideais do terreno correspondente às respectivas unidades autônomas, acrescida da taxa de administração da obra à construtora, sem juros de financiamento ou influência de fortes variações especulativas externas. Esse custo final é obtido apenas por meio de um orçamento completo, que é contratado depois de que todos os projetos estejam prontos. É uma modalidade de baixo risco à construtora, uma vez que em caso de inadimplência ou dificuldades o cronograma se ajusta ao desembolso do condomínio constituído e, sobretudo porque quem assume os riscos por inadimplência e variação de custos são os próprios compradores, neste caso os condôminos. Dessa maneira, são os condôminos quem determinam o avanço ou a paralisação do empreendimento.

A disseminação do condomínio a preço de custo na cidade de Maringá é um indicador da solidez do mercado imobiliário local, da capacidade de pagamento disponível e do entrelaçamento entre os agentes e os investidores individuais, ressaltam os entrevistados, o que, de certo modo, contribui com a alavancada dos preços de terrenos ao disseminar na cidade a ‘resistência’ às modalidades de incorporações propostas por empresas de fora da cidade, que encontram relativa baixa aceitação ao repassar o custo do terreno ao valor de venda das unidades em função do custo já proibitivo dos mesmos e, ao mesmo tempo em que não podem operar com margens de lucro mais baixas, como é o caso do condomínio a preço de custo.

A figura jurídica do condomínio constitui-se a partir dos profissionais e participantes do empreendimento, além dos permutantes do terreno, imobiliária, corretores, advogados e contadores do condomínio. De acordo com Postali, Mendes e Töws (2011, p. 8), o condomínio a preço de custo se estrutura da seguinte forma:

Normalmente uma imobiliária reúne um grupo de pessoas, que adquirem um terreno que já formou em carteira e formam um condomínio. Institui-se a pessoa jurídica do condomínio, para construir um prédio “em cima daquele terreno”. Só que é esse condomínio instituído que gerencia a obra, administra o caixa, toma as decisões, faz as compras e realiza o contrato com uma construtora terceirizada, a qual recebe um percentual de remuneração pra executar a obra. Em Maringá esse sistema é recente, devido a alguns fatores, tais como, a falta de confiança na incorporação, devido o fracasso de algumas grandes incorporadoras; a alta taxa de permuta dos terrenos exigida pelos proprietários fundiários, em torno de 22% [...]. Em Londrina a taxa de permuta [...] é em torno de 15%, bem abaixo do que em Maringá.

Dentre as entrevistas realizadas nesta cidade, uma delas foi junto a um corretor¹³⁵ da incorporadora **Construtora Cidade Verde (CCV)**, na qual é comum o emprego dessa modalidade. Trata-se de uma empresa destinada à construção de empreendimentos verticais, que atua tanto na construção como na incorporação. A CCV está há 34 anos no mercado

¹³⁵ Entrevista realizada no dia 21 de novembro de 2013, com um corretor de vendas da CCV.

maringaense, porém já passou por mudança de direção/proprietário, quando foi vendida há mais de 16 anos a um proprietário hoje residente na cidade de Osvaldo Cruz/SP.

A empresa constrói com frequência sob a modalidade condomínio a preço de custo, o que a faz atuar, nesses casos, também como administradora e executora da obra. Por essa mesma razão, há bastante terceirização nas obras, sendo que, segundo o entrevistado, comumente 30% da mão de obra empregada é contratada pelo próprio condomínio – que possui CNPJ independente da empresa –, o que, segundo ele, agiliza a velocidade e o andamento das obras, seja por meio de parcerias ou terceirizações da empreitada. Atualmente, possuem 17 edifícios em construção na cidade sob a forma jurídica do condomínio a preço de custo, sendo que já entregaram outros 43 edifícios em Maringá ao longo de toda sua história. Com relação ao condomínio a preço de custo, relatou-nos que outras cinco empresas também o utilizam na cidade, explicando que os imóveis costumam ter um custo de 30 a 40% mais em conta para o cliente, apesar de possuir uma entrega mais demorada, de cinco ou até seis anos, enquanto noutras formas de incorporação o tempo médio é de três anos.

A própria CCV comercializa seus imóveis, possuindo quadro próprio de corretores. Com relação ao perfil da clientela, estima que está composta por empresários, dos quais aproximadamente 50% compram imóveis de até R\$ 300 mil para investimento, e acima desse preço os outros 50% adquirem-no para moradia. Observou também que a relação entre a empresa e essa “carteira de clientes” é reforçada pela preferência por empresas locais e que possuam edifícios ‘à mostra’ na cidade, além de que tem ocorrido uma mobilidade residencial, cujos condôminos se dispõem a mudar em busca de mais conforto, exclusividade, segurança, inovações, localizações mais privilegiadas etc., e preferência pela ‘marca’ local e conhecida.

O atual cenário do setor imobiliário também é peça chave para compreender as transformações imobiliárias e o rearranjo de interesses que acontecem na cidade de Maringá, cujos agentes perfilam estratégias convencionadas e fortemente estruturadas à consecução de objetivos e interesses comuns às empresas locais. É o caso de algumas imobiliárias, construtoras e incorporadoras que se articularam visando fortalecer suas atividades e assim, ‘organizadamente’, estabelecer rotinas no mercado imobiliário local, cujas estruturas lhes permitem maior diálogo e convivência interempresarial, ao mesmo tempo em que lhes possibilitam estender suas forças e influências nos ambientes representativos de seus respectivos interesses, sobretudo nas esferas comerciais, institucionais, sindicais e políticas. Neste último caso, junto aos conselhos municipais, dentre outros órgãos da municipalidade.

Em uma das entrevistas que realizamos em Maringá estas declarações ficaram patentes na fala do entrevistado¹³⁶, que é um dos responsáveis pela agrupação desses interesses e pelo fortalecimento e defesa, diante do poder público e da política urbana local, das estratégias pactuadas entre determinadas empresas imobiliárias. Trata-se da **Imobiliária Silvio Iwata**, empresa com mais de 39 anos no mercado, fundada pelo pai do atual diretor. De administração familiar, os filhos do entrevistado ocupam atualmente cargos chave na empresa – administrativo, financeiro etc. A empresa já atuou e ainda atua nas cidades de Maringá, Sarandi, Mandaguari, Loanda e Arapongas. Durante a realização da entrevista, relatou-nos que seu pai fazia negócios imobiliários na cidade desde longa data, tendo sido, em suas palavras, “um dos maiores produtores de habitação popular em Maringá”. Todavia, a empresa consolidou suas posições na década de 2000, quando começou a indicar a diferentes investidores “terrenos encravados na cidade” ainda não parcelados, atraindo empresas de São Paulo, principalmente por meio de negócios realizados em parceria com a MRV.

Foi por meio dessa parceria com a MRV, e a partir das constantes visitas à cidade de Londrina, onde observou exemplos negativos do ponto de vista da inserção residencial, que o entrevistado percebeu que a integração à malha urbana já consolidada resultaria em bons resultados do ponto de vista urbanístico e mercadológico, e entendeu que “onde dava bom aluguel, dava boa venda para essa classe”. Assim, decidiu incentivar a produção de moradias mais integradas à cidade de Maringá, “dentro da paisagem urbana”, “mais próximas ao centro da cidade”, visando “otimizar a infraestrutura urbana”, produzindo unidades habitacionais e financiando-as para os clientes.

De acordo com o nosso entrevistado, o início da consolidação da empresa pautou-se pela busca em enxergar além da tendência predominante. O cenário institucional foi oportuno, a partir da criação de linhas creditícias e de mecanismos financeiros garantidores – como a Lei da Alienação Fiduciária e a Securitização, que ganharam maior segurança após a Lei N° 9.514, de 20 de novembro de 1997 e a Lei N° 10.931 de 2 de agosto de 2004, respectivamente. Assim, neste cenário, a associação com a MRV foi salutar em acelerar os negócios para atender aos segmentos de “média renda” – faixa dois e três do atual PMCMV –, cuja fatia de mercado foi contemplada na cidade, segundo ele, por meio de uma inserção residencial não dispersa, privilegiando os lotes vagos com boa localização no tecido urbano. O protagonismo no mercado imobiliário maringaense, seja pela estruturação da empresa ao longo dos anos em ambientes representativos da classe empresarial, seja pela *expertise* com os negócios imobiliários, foi proposto num cenário

¹³⁶ Entrevista realizada no dia 22 de novembro de 2013, com o senhor Silvio Saiti Iwata, diretor da Imobiliária Silvio Iwata.

de reorganização política, que vai desde a presença no Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Maringá (CMPGTM), onde tem sido muito atuante, defendendo interesses do segmento e do “desenvolvimento urbano” da cidade, bem como no enfrentamento de dissensões entre as entidades ali representadas.

Além da presença no Conselho, a criação da **Central de Negócios Imobiliários (CNI)** também é peça chave na compreensão das estratégias aqui discutidas. A CNI foi fundada no ano de 2001, com o objetivo de construir uma mídia para o mercado imobiliário local. Está formada atualmente por um bloco de 24 grandes imobiliárias, reunidas com a finalidade de debater e defender interesses comuns e estabelecer no mercado imobiliário local uma forma utilizar estratégias mediáticas nos negócios imobiliários, o que resultou no Jornal de Ofertas Imobiliárias, o qual já mencionamos no início desse capítulo. De acordo com informações extraídas do próprio site da CNI, “[...] as imobiliárias locais se reuniram com a finalidade de criar no mercado imobiliário local uma nova forma de gerar negócios”¹³⁷.

Com o propósito de acrescentar e até mesmo solucionar diversas dificuldades encontradas nesse setor nos dias de hoje, [as imobiliárias associadas] deram vida à uma ideia inédita em nível regional e implementaram a Central de Negócios Imobiliários. A associação traz novidades ao mercado local e regional, encontradas até então somente nos grandes centros.¹³⁸

De acordo com Lima da Silva (2010, p. 159), que desenvolveu pesquisa em nível de mestrado atinente à criação da CNI, este modelo de agrupamento de imobiliárias já estava presente em cidades como Curitiba e Florianópolis, embora nessas duas cidades esses agrupamentos recebam outra denominação. Lima da Silva (2010, p. 160), com base no relato do vice-presidente da CNI à época da realização de sua pesquisa, afirma que os fundadores da CNI se pautaram pelos estatutos desses outros agrupamentos e fizeram as adaptações necessárias à sua realização. Cada membro da CNI pertence a uma imobiliária diferente. No âmbito da CNI eles desempenham um trabalho colaborativo, o que é raro nesse ramo, porém muito importante para o “sucesso da organização”, afirma a autora (LIMA DA SILVA, 2010). Apesar de haver iniciado com 13 imobiliárias, algum tempo depois muitas delas foram se desligando da CNI, reduzindo a sete o número de empresas associadas¹³⁹. À época da pesquisa de Lima da Silva (2010), a CNI contava com 29 empresas de negócios imobiliários, não apenas da cidade de Maringá, mas do aglomerado urbano, e contava também com negócios espalhados por todo o Estado, unindo

¹³⁷ Informações extraídas da página da empresa. Disponível em: <http://www.centralnegocios.com.br/conheca-nos>. Acessado em 21 de fev. de 2015.

¹³⁸ Informações extraídas da página da empresa. Disponível em: <http://www.centralnegocios.com.br/conheca-nos>. Acessado em 21 de fev. de 2015.

¹³⁹ Em março de 2015 contava com 24 grandes imobiliárias da cidade.

mais de 40 corretores de vendas, aproximadamente 30 especialistas em locação e mais de 30 angariadores de imóveis urbanos e rurais.

Lima da Silva (2010, p. 160), afirma que o objetivo da CNI não consiste apenas na publicação do Jornal de Ofertas Imobiliárias, mas também busca dirimir os desafios enfrentados pelos agentes do mercado imobiliário na cidade, reunindo um “poder de barganha” para negociar e conciliar interesses. Os associados reúnem-se duas vezes ao mês, a fim de discutir problemas “da classe” na cidade. Muitas empresas aproximam-se da CNI, todavia mais interessadas em divulgar no Jornal de Ofertas Imobiliárias, e menos em defender os interesses comuns. “Dessa forma, os seus associados têm rejeitado e indeferido a entrada desses novos candidatos” (LIMA DA SILVA, 2010, p. 160). Diferentemente dos associados do Jornal Folha de Imóveis de Maringá, criado no ano de 2007, os associados da CNI objetivam não apenas publicar anúncios, mas buscam também se “conhecer” e “discutir” o mercado imobiliário maringaense, por meio das reuniões quinzenais.

Entre os pontos de pautas frequentes nas reuniões da CNI, Lima da Silva (2010, p. 161) destaca aqueles concernentes à economia local, à demografia, à demanda, “bem como aos aspectos relacionados à gestão de suas empresas” e, sobretudo, à promoção da troca de experiências e à realização de pregões sobre os preços praticados na cidade, buscando um “nivelamento” dos mesmos. Apesar de se tratar de agrupamento heterogêneo de imobiliárias e construtoras, ele conforma uma rede estratégica, cujos associados se articulam para empreender resultados que, se isolados, dificilmente atingiriam.

Lima da Silva (2010, p. 173) afirma que a maioria das empresas associadas analisa os preços dos produtos imobiliários como uma estratégia que lhes possibilite argumentar com a clientela de modo condizente com o *mix* de *marketing*, posto que “o preço, em conjunto com os demais elementos do composto mercadológico, influencia a percepção dos consumidores sobre as ofertas disponibilizadas no mercado”. Na questão concernente à “formação dos preços dos produtos”, interposta às empresas associadas à CNI:

[...] todos os empresários informaram que têm auxílio na formação dos preços. A maioria busca esse auxílio com frequência, e somente um dos empresários apontou que busca auxílio para formação dos preços das suas ofertas esporadicamente. Os empresários informaram que a principal fonte de auxílio é a pesquisa realizada pelo SECOVI. (LIMA DA SILVA, 2010, p. 176).

Além de recorrerem ao SECOVI no tocante à “formação dos preços”, Lima da Silva (2010, p. 178-179) coloca que os empresários afirmam que monitoram os preços concorrentes com frequência, a fim de que tenham maior poder de argumentação com seus clientes e

conhecimento a respeito sobre qual produto e a que preço seus concorrentes estão ofertando no mercado imobiliário maringaense.

Com relação à segmentação de mercado, Lima da Silva (2010, p. 174) afirma, por meio de questionários aplicados aos membros da CNI, que a maioria das empresas não trabalha com uma segmentação de mercado, não focando apenas num submercado específico. Todavia, três empresas afirmaram que utilizam a segmentação de mercado, aplicada ao tipo de serviço e produto ofertado. Por outro lado, a maioria das imobiliárias confirmou que emprega variáveis de segmentação, agrupando consumidores de acordo com perfis socioeconômicos.

Além da CNI, as sessões regionais do SECOVI-PR, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), e o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná (SINDIMOVEIS) hoje representam e defendem interesses fortemente articulados, cuja ‘vitrine’ mais bem elaborada na cidade de Maringá é a própria CNI, que divulga no mercado local, centraliza as ofertas, analisa os preços, discute e debate estratégias e objetivos comuns, além de realizar eventos e grandes feiras imobiliárias locais.

O entrevistado da Imobiliária Silvio Iwata também atua junto ao SECOVI-PR, como diretor de desenvolvimento urbano, tendo sido vice-presidente desse sindicato na década de 1990. Junto a essa entidade, mas fora dela também, contribuiu com a construção de ‘alianças’ a fim de ‘proteger’ o mercado imobiliário maringaense, segundo suas próprias palavras.

Atualmente são 24 imobiliárias, construtoras e incorporadoras que compõem um bloco¹⁴⁰, um grupo, que segundo ele, se protege, age em uníssono, defende interesses comuns e atrai representantes de outros ramos, como, por exemplo, da Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM), cujo atual presidente já foi presidente da CNI, além de ser proprietário da Imobiliária Ingaville e do quadro da diretoria do grupo Casa Max Imóveis.

Ademais, os vínculos de classe estão sedimentados e integrados entre as seguintes entidades, afirmou o entrevistado: Sindicato da Indústria da Construção Civil da Região Noroeste do Paraná (SINDUSCON-NOR-PR), SECOVI-PR, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná (CREA-PR) e Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná (ANOREG). Estas entidades hoje articuladas entre si, se ‘aliançam’ para se

¹⁴⁰ Ágil Imóveis, Bellakaza Negócios Imobiliários, Cantareira Construtora e Imobiliária, Cantarute & Santana Imóveis LTDA, Construtora e Imobiliária Expansão, Granado Imóveis - Construtora e Imobiliária, Imobiliária Paiaguás, Empreendimentos Imobiliários e Construtora Sandri, Imobiliária Santa Catarina, Imobiliária Silvio Iwata, Ingaville Imóveis, Irene Messias Imóveis, LDS Imóveis, Lélo Imóveis, Massaru Imóveis, Moraes & Moraes Negócios imobiliários, Opção Imóveis, Pedro Granado Imóveis - Construtora e Imobiliária, Casa Max Imóveis, Iwata Iwata Imóveis Ltda, Proposta Consultoria de Imóveis, Sândalo Imóveis, Shimizu Imóveis, WEGG Empreendimentos Imobiliários - Construtora e Imobiliária.

protegerem mutuamente, organizadamente, na opinião do entrevistado, sem outros exemplos a altura na região. Por meio da CNI como produto final mais bem elaborado dessa articulação, estima o entrevistado, centralizam mais de 90% da oferta atual no mercado imobiliário na cidade.

O protagonismo da CNI no mercado imobiliário maringaense (BORTOLO, 2011; TORRECILHA, MENDES, 2010), no sentido de representar e divulgar as empresas no mercado, em busca de benefícios mútuos, estabelece um ambiente de negócios amistoso entre as empresas associadas, afirmou o nosso entrevistado. Nesse mesmo sentido, verificamos que a coesão dos interesses também se confirma com a presença de diretores e proprietários de outras empresas na condução da CNI. É o caso da Imobiliária e Construtora Sandri, cujo proprietário ocupa a atual presidência da CNI.

A **Imobiliária e Construtora Sandri**, que já está há quase 40 anos no mercado, possui gestão familiar, diversificada do ponto de vista da comercialização, pois trabalha tanto com imóveis urbanos como rurais, atendendo várias empresas. De atuação regional, como construtora já desenvolveu obras nas cidades paranaenses de Maringá, Marialva, Porto Rico, Floresta, Paiçandu, Sarandi, Santa Inês, Ourizona. Além de ocupar cargos na CNI, o presidente da empresa também ocupa cargos no SECOVI-PR. O início da atuação da imobiliária Sandri corresponde ao período de surgimento dessas “alianças” e, na opinião do corretor entrevistado¹⁴¹, ela se insere de modo diferenciado e privilegiado, pois as características atuais do mercado imobiliário maringaense evidenciam o surgimento de “empresas novatas”, nas quais há uma “falta de preparo” por parte dos seus profissionais, “pouco atento às mudanças locais”, diferente das “tradicionais”, que possuem conhecimento acumulado e relações cultivadas de longa data.

Dentre as imobiliárias existentes na cidade, há a **Imobiliária Paiaguás**, empresa na qual tivemos a oportunidade de entrevistar duas corretoras de vendas¹⁴². Fundada no ano de 1984, surgiu com quatro associados, embora atualmente pertença apenas a um proprietário. Os antigos proprietários eram ex-funcionários bancários e profissionais provenientes da área comercial. Afirmam possuir uma das maiores carteiras de locação de imóveis na cidade. Em Maringá, a imobiliária intermediou grandes empreendimentos, mas fora da cidade também tem participado, intermediando vendas nos municípios litorâneos do Estado do Paraná. A carteira de imóveis é diversa, envolvendo imóveis comerciais, residenciais, de diferenciados padrões e localizados em diversas cidades do aglomerado urbano. A imobiliária Paiaguás, que faz parte da CNI, está filiada também ao Portal Sub100, meio pelo qual oferta seus imóveis e entra em contato com uma vasta

¹⁴¹ Entrevista realizada no dia 22 de novembro de 2013.

¹⁴² Entrevista realizada no dia 10 de dezembro de 2014.

clientela. A visão de mercado da imobiliária está assentada em um cenário no qual o cliente tenha “a sua imobiliária particular”, e, por isso, buscam oferecer esse “diferencial a mais” ao cliente.

Atualmente, a imobiliária Paiaguás possui negócios nas cidades do aglomerado urbano e do entorno regional de Maringá, tais como Marialva, Itaguajé, Sarandi, Santa Inês, Santo Inácio e Paçandu, além de Dracena, no Estado de São Paulo. Afirmam existir muitos proprietários de fora da região e inclusive de fora do país que continuam investindo na cidade, ressaltando ainda a existência de decasségus, dentre brasileiros hoje residentes na Espanha, e que investem em Maringá. Faz parte da carteira de clientes locatários muitos estudantes, haja vista a cidade atrair muitos jovens de outros municípios e estados brasileiros, público alvo que atualiza os expedientes no mercado de locação de imóveis (MOTA, 2007). Afirmam que os preços dos terrenos encontram-se num patamar “exagerado”, apresentando valores tão altos quanto aqueles constatados nas cidades de Curitiba e São Paulo, e esses preços necessitarão se “ajustar” ao mercado atual, tendência que já veio do ano de 2013 e que se reforçou no início do ano de 2015. Embora a cidade esteja em “pleno crescimento”, as entrevistadas afirmaram que já há sinais de “enxugamento” no mercado imobiliário local, embora a municipalidade atualmente tenha oferecido um respaldo significativo ao “pleno desenvolvimento da cidade”.

Outra empresa da cidade de Maringá a que também tivemos a oportunidade de realizar entrevistas¹⁴³ com corretores e consultores de vendas foi a **Construtora e Imobiliária Expansão**. Trata-se de uma empresa de não mais de duas décadas de atuação na cidade, tendo iniciado suas atividades em 1997, especificamente na construção civil, incorporando obras residenciais, comerciais e industriais. No nicho residencial, a empresa também se responsabilizou pela comercialização, posicionando-se como imobiliária e administradora de imóveis. A construtora conta com sete obras entregues na cidade, sendo quatro edifícios residenciais, dois condomínios horizontais e uma obra comercial executada pelo sistema de condomínio a preço de custo – embora atualmente só trabalhe na modalidade “preço fechado”. Atualmente possui três lançamentos residenciais na cidade, na forma edifício. Voltada aos segmentos de renda média-alta e alta, atualmente foca na alta renda, ofertando edifícios de alto padrão.

Quando questionados sobre as distinções entre o mercado imobiliário maringaense e o londrinense, ressaltaram que em Maringá há “cabeças pensantes da cidade”, “políticos que pensam na cidade”¹⁴⁴, além de uma “associação comercial e industrial muito ativa” e do “Observatório Social de Maringá” que, tal como o Conselho de Desenvolvimento Econômico de

¹⁴³ Entrevista realizada no dia 10 de dezembro de 2014, com dois corretores/consultores de vendas.

¹⁴⁴ Aqui os entrevistados fazem menção indireta ao Movimento “Repensando Maringá”, do qual falaremos adiante, ainda no presente excerto, em que tratamos da Construtora e Imobiliária Expansão.

Maringá (CODEM), na opinião do entrevistado, é composto por “[...] pessoas, empresários de nome na cidade, que destinam parte do tempo a cuidar para que não haja desvio de verba política dentro da cidade”.

De acordo com Gini (2007) a hegemonia desses "pensadores" da cidade de Maringá, possui um 'lugar' na história da política local. Essa ideia desenvolveu-se em compasso com a hegemonia do empresariado maringaense, a partir da segunda metade dos anos 1990. Afirma Gini (2007, p. viii) que:

Este processo deu-se por intermédio do Movimento Repensando Maringá que articulou e reuniu os diferentes segmentos de grupos empresariais – entidades patronais, comércio, indústria e prestação de serviços – para se transformar em uma força dirigente capaz de ditar alguns rumos políticos da cidade a partir da idéia-força do desenvolvimento econômico. O Movimento Repensando Maringá deu origem ao Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá (CODEM), criado por lei municipal em 1997 e que é responsável pela gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico, além de formular as políticas de desenvolvimento da cidade. Formado por diversos grupos de segmentos e entidades diferentes – mais de 80, ao todo –, o Repensando Maringá foi controlado desde seu início pela Associação Comercial e Empresarial de Maringá (ACIM), cuja estratégia política lhe permitiu se impor como liderança legítima sobre todo o conjunto. Embora se apresentasse como um movimento apartidário e sem cunho político, as propostas do Repensando serviram de base para os planos de governo dos prefeitos eleitos em 1996, 2000 [...] e em 2004, quando o candidato eleito foi um membro do CODEM e conselheiro da Associação Comercial. O projeto hegemônico gestado pelo grupo empresarial dirigente pautou as administrações municipais nesse período.

Tendo início no ano de 1994, sua construção ganhou escopo em 1996 com o Movimento Repensando Maringá, quando foi elaborado um documento com as principais diretrizes políticas de desenvolvimento para a cidade até o ano de 2020. No ano de 1997 o movimento ganhou mais força política, quando foi institucionalizada a participação do empresariado na administração pública, por meio do CODEM (GINI, 2007, p. 22).

É importante esclarecer o fato de que ação política do empresariado, permitindo que a ACIM liderasse o Movimento Repensando Maringá, se desenvolveu num sentido em que tirasse das mãos do poder público o controle do CODEM. Desse modo, "[...] o Repensando Maringá se transformou em uma força dirigente capaz de assumir o controle político da cidade, mesmo sem participar diretamente do processo eleitoral". A ACIM, como seu 'braço forte' desde o início do movimento, consistiu na principal entidade a liderar e defender os grupos participantes, sendo a principal porta-voz na mídia do Repensando Maringá, por meio de sua publicação mensal, a Revista ACIM (GINI, 2007, p. 47).

Em síntese, o Movimento Repensando Maringá foi articulado, de acordo com Gini (2007, p. 49), para inserir o município “[...] na rota do desenvolvimento econômico, desenvolvendo

projetos como o fortalecimento da ‘marca’ Maringá, de atração de investimentos, de políticas de benefícios fiscais para atração de empresas e incremento nos valores de ICMS que eram repassados pelo Estado [...]”.

Retomando as informações obtidas na ocasião da entrevista realizada junto aos corretores da Construtora e Imobiliária Expansão, eles afirmam que:

[...] Maringá é uma cidade que já nasceu planejada. Ela foi criada pela CMNP, que é uma companhia inglesa. Com ruas largas, com ruas traçadas, com planos de crescimento definidos: para onde vai crescer, pra que lado vai crescer [...]. Maringá não tem favelas, Maringá não tem ‘Cinco Conjuntos’¹⁴⁵, entendeu? Então, Maringá é uma cidade diferenciada, porque aqui o cara pode vir fazer o que ele quiser, mas ele só faz se as pessoas permitirem que isso aconteça. E aqui tem pessoas que pensam na cidade como o ‘lar de sua família’, e nós cuidamos muito bem disso. [...] tem muitas pessoas que investem em Maringá, empresários de sucesso, que ganham dinheiro fora de Maringá e trazem esse dinheiro para Maringá, investem em Maringá.

Com relação à incorporação em áreas que não são de sua propriedade, a empresa as adquire por meio de parcerias/permuta. Destacam que não há áreas preferenciais na cidade, porque toda a cidade é dinâmica, embora cada segmento demande um determinado local. Atualmente, o maior edifício em incorporação pela empresa está sendo construído próximo ao Novo Centro Cívico - Eurogarden e trata-se do Patmos Premiere Residences para o qual, de acordo com os entrevistados, não há atualmente projeto à ‘altura’ em “sofisticação e estilo” na região (Figura 29).

No que diz respeito aos financiamentos e aquisições, afirmou que o cliente paga 40% do preço do imóvel durante a obra e os 60% restantes após a entrega das chaves, por meio de quitação ou de financiamento bancário, sendo a Caixa Econômica Federal e o Bradesco os bancos com os quais mais trabalham. Com relação aos segmentos atendidos pela imobiliária Expansão, afirmam possuir clientela diversa, desde aquela que demanda imóveis de R\$ 70 mil até R\$ 38 milhões na cidade, intermediando todo tipo de negócios rurais e urbanos.

¹⁴⁵ Refere-se a uma área residencial específica da Zona Norte da cidade de Londrina, onde foram implantados os primeiros cinco conjuntos habitacionais no período do BNH. Como percebemos aqui, a designação carrega até hoje certo estigma socioespacial.

Figura 29 - Maringá. Patmos Premiere Residences (maquete digital).



Fonte: <http://www.grupoexpansao.com.br/lancamentos/650/patmos-premier-residences>. Acessado em 20 de abr. de 2015.

Atinente ao PMCMV, afirmaram não ser mais “significativa” a atuação do Programa na cidade, porque:

[...] não existe casa de até R\$ 145 mil na cidade, [...] tudo é mais caro aqui. Maringá tem cidades dormitório: Marialva, Mandaguacu, Paçandu, Sarandi são todas cidades dormitórios de Maringá. Maringá tem uma população flutuante de oitocentas a novecentas mil pessoas, e a população de Maringá é de quatrocentas mil pessoas. Então você imagina que uma cidade para morar quatrocentas mil pessoas, como é que vai ter uma estrutura de saúde, de transporte, de saneamento... pra novecentas mil pessoas? Tem que ser uma cidade muito planejada, se não ela implode. Pra você comprar hoje um alqueire de fazenda em área urbana de Maringá é um milhão e oitocentos mil reais. Se você pensa que tantos por cento vai pra prefeitura, tantos por cento pra área social... financeiramente não se consegue trabalhar com R\$ 145 mil, que é o preço máximo, e o perfil do maringaense também não é um perfil de ter dois quartos e uma cozinha, que é o que é obrigado pelo Minha Casa Minha Vida.

Dando continuidade ao posicionamento dos entrevistados da Construtora e Imobiliária Expansão, em entrevista concedida ao Programa Opinião, do canal MultiTV Maringá, o senhor Alexandre Nicolau, Diretor Presidente da Construtora Expansão e presidente da regional do SECOVI de Maringá, abordou as características atuais e as perspectivas do mercado imobiliário maringaense¹⁴⁶. De acordo com o senhor Alexandre Nicolau, houve uma grande profissionalização do mercado imobiliário maringaense. Por isso, trata-se de um “mercado diferenciado”, de “uma cidade privilegiada em termos de projeto urbanístico”, que acaba “desdobrando em uma maior exigência por conta dos moradores”. Salienta que Maringá ganhou

¹⁴⁶ A entrevista foi ao ar em 13 de abril de 2014, no Programa Opinião. A entrevista encontra-se disponível na íntegra na página do Youtube do MultiTV Maringá, no seguinte endereço: <https://www.youtube.com/watch?v=ctfgADcStVc>. Acessado em 15 de fev. de 2015.

muito com a entrada de uma variedade de conceitos e de projetos arquitetônicos, de excelente padrão arquitetônico. Maringá apresenta “um setor bastante unido, sob o ponto de vista da interatividade entre as empresas, e isso é um benefício para o mercado, porque quando as pessoas se conversam, quando as empresas tratam do assunto de forma aberta e transparente, [...] acaba nivelando o mercado e evitando distorções”. “[...] Uma das grandes dúvidas na hora em que a pessoa vai vender o seu imóvel é quanto vale, por quanto ela vai vender, por quanto ela vai alugar, e nós temos a oportunidade, em Maringá, de termos isso de forma bem clara entre as empresas”. Nesse ponto, o entrevistado referiu-se à CNI e aos seus associados, especificamente, e seguiu afirmando que estes realizam: “[...] rodadas de negócios, onde os valores são aferidos por um grupo de empresas, e isso faz com que o proprietário daquele imóvel que está venda [...] possa ter um parecer de mercado, e não um parecer dele ou de uma imobiliária apenas, [...] e isso evita a especulação de mercado”.

De acordo com o senhor Alexandre Nicolau, os bairros da cidade vêm experimentando uma mudança significativa, o que se dá, basicamente, pelas iniciativas do poder público nesses bairros:

Paralelamente, algumas regiões acabaram ficando adormecidas por algum tempo e, de repente, as incorporadoras descobriram aqueles lugares como um nicho de mercado, e isso também dá uma característica diferente para aquela região. Mas o grande balizador disso é o próprio mercado. Quando existe um lançamento imobiliário bem estudado, bem planejado, para determinado local, ele já leva em conta todos os custos, inclusive de aquisição do terreno naquela região. Então, isso faz com que o mercado se nivele por si mesmo, evitando a especulação. [...] O investimento em imóveis sempre foi uma excelente oportunidade de negócios, [...], e por ser Maringá uma cidade em crescimento, o investimento em imóvel é sempre um bom negócio.

Com relação ao protagonismo da iniciativa privada, afirmou que:

A iniciativa privada em Maringá é muito forte, muito atuante e, através da iniciativa privada, várias entidades estão unidas, fazendo a contratação de um *Master Plan* para Maringá e região. Esse *Master Plan* contemplará não só Maringá, mas toda a ‘grande Maringá’, e isso faz com que as administrações municipais futuras passem a entender esse *Master Plan* como um assunto já estudado, já discutido e, apoiando esse *Master Plan*, também terão apoio dos empresários. Então, isso faz parte de uma das ações que a iniciativa promove em Maringá. As entidades tem um papel muito importante nisso, porque elas interagem entre si. O SECOVI tem um assento na ACIM, a ACIM tem um assento no Conselho Municipal de Planejamento, tem um assento no CODEM, têm diretores do SINDUSCON que fazem parte da diretoria do SECOVI, e isso tudo é muito importante para o estudo urbanístico da cidade e para o conhecimento da cidade daqui há 20, 30 anos.

Ainda sobre o papel do SECOVI de Maringá e de suas influências nas cidades da região, afirmou que:

O SECOVI da região noroeste tem uma base muito grande. [...]. Nós trouxemos para Maringá uma diretoria de Campo Mourão, Umuarama, Paranavaí, Cianorte e Marialva, e o nosso objetivo é terminar nosso mandato com quinze cidades onde o SECOVI esteja representado fisicamente. Apesar de essas cidades fazerem parte da nossa base, elas tinham pouco acesso aos serviços e benefícios do SECOVI, por estarem concentrados em Maringá. Com essa atuação localizada, nós vamos oferecer para esses municípios os benefícios que nós já temos aqui em Maringá e, entre eles, a possibilidade dos empresários dessas cidades se reunirem para um objetivo comum, que é o bem do mercado imobiliário. O mercado imobiliário saudável é muito importante para a cidade. [...] Uma cidade passa a ser considerada uma cidade pujante, a partir do momento em que o mercado imobiliário também é um mercado que está em crescimento. [...] Maringá é uma das cidades com o maior número de imobiliárias do Brasil, em números absolutos, está entre as dez. Além disso, se computarmos todo [...] o setor condominial [...] estamos falando de muita gente.

Evidenciamos o quão protagonista tem sido o empresariado maringaense, articulado entre si e articulado aos interesses daquilo que Logan e Molotch (1987) denominam “máquina de crescimento urbano”. Desde ações que perpassam as atividades de uma determinada empresa, a um movimento de escopo regional, como o Repensando Maringá, às entidades de classe que representam e defendem os interesses do setor, a articulação fica patente, demonstrando que muitos agentes compõem estruturas coesas, agindo em conjunto, angariando posições que isoladamente dificilmente alcançariam. Que estas articulações são conjunturais, com amplitudes temporais, não nos resta dúvida. Todavia, o caso maringaense desvela as nuances de um empresariado urbano, que tem a cidade como peça chave, como mercadoria, símbolo e marca principal, elo temporal do empresariamento que preside os rumos da expansão territorial e econômica da cidade.

Para finalizar a seção das entrevistas, faremos uso agora das informações extraídas a partir da entrevista realizada junto ao senhor Milton Brito¹⁴⁷, sócio-diretor da **Ecoingá Empreendimentos Imobiliários**. Trata-se de uma construtora, loteadora e incorporadora de condomínios horizontais e de bairros planejados abertos, implantados de acordo “com ideias e conceitos sustentáveis”. É uma empresa nova, fundada no ano de 2008, com empreendimentos nas cidades de Maringá, Sarandi e Campo Mourão. Iniciaram suas atividades em Maringá, a partir da incorporação de condomínios horizontais, em lotes de propriedade de um dos associados da empresa. O processo de incorporação é totalmente centralizado pela empresa, com exceção da execução da obra, fase esta que a empresa delega às empreiteiras parceiras. Atualmente, a empresa está com sete empreendimentos em construção, sendo dois condomínios horizontais e cinco loteamentos abertos.

¹⁴⁷ Entrevista realizada no dia 21 de novembro de 2013.

Especializada em bairros planejados, a Ecoingá procura incorporar seus empreendimentos “integrados à sociedade”, “com menor impacto social”, oferecendo no mesmo bairro “produtos desde a classe D à classe A, porque a mistura é sempre uma coisa positiva”, afirmou o entrevistado.

No que diz respeito à concorrência local afirma que, por se tratar Maringá de uma cidade bastante segmentada, existem empresas tradicionais muito bem colocadas no mercado. Nesse âmbito, a Ecoingá procura se posicionar diferenciadamente, oferecendo “bairros com espaços públicos que as pessoas possam usar”, “empreendimentos imobiliários *linkados* com o poder público”.

A capitalização vem do próprio caixa da empresa, do seu grupo de investidores e da instituição financeira, a qual “entra na parte de produção”, já que se trata de grandes empreendimentos, que demandam “alto volume de recursos” e de vendas de longo prazo. Quanto ao grupo de investidores, afirmou que ele entra na fase inicial, na aquisição da área, comprando lotes a preços menores em grandes quantidades, operando por meio de cotas em contratos restritos a cada empreendimento. Em apenas um caso específico, a incorporação na área se deu por meio de permuta com o proprietário da terra.

Afirma existir muitos residentes não maringaenses que optaram por morar e investir no município, e que possuem investimentos no Brasil todo, investimentos no setor industrial, investimentos em terras, fazendas no Brasil, no Paraguai, em gado e são esses os investidores que entram com o capital, por meio dessas parcerias, fazendo parte do “grupo de investidores”.

Para o entrevistado, o cenário atual do mercado imobiliário maringaense demonstra uma preferência pelas residências unifamiliares, constatada em pesquisas, embora haja uma oferta saturada de apartamentos. Segundo ele, é na Zona Sul da cidade onde o mercado imobiliário tem oferecido este tipo de produto, em áreas de baixa densidade, que oferecem “segurança”. Todavia, ele vê como uma “tendência das cidades evitarem o condomínio fechado” e por isso procuram oferecer também os “bairros planejados”. Enfatiza ainda que muitas áreas centrais da cidade estão “saturadas”, citando o caso do Novo Centro, onde há apartamentos cujas janelas estão a três ou quatro metros de distância da janela do apartamento vizinho. Desse modo, a Ecoingá busca pensar nos “bairros para as pessoas”.

O empresariado local continua forte, sobretudo os mais “tradicionais”, muito embora não empreendam visões apuradas voltadas para os novos nichos de mercado, optando em continuar oferecendo apartamentos em áreas “tradicionais” da cidade, afirma o entrevistado. Avalia que as empresas de fora acompanham as mudanças demográficas, sociais, familiares, culturais, enquanto

que as locais “não gostam de abandonar as velhas ideias”, porque continuam na “síndrome do sucesso”, embora haja uma demanda também “tradicional” na cidade.

Afirmou que as famílias maringaenses “tem uma taxa de poupança muito alta, uma das maiores do Brasil”, por isso há preços fundiários muito altos, caros, dentre os maiores do Paraná (DE MARIA, 2009)¹⁴⁸:

[...] e isso cria um efeito especulativo, mas não um efeito especulativo do tipo bolha, é um efeito especulativo duradouro. Porque essas pessoas que tem essas poupanças são fazendeiros, são pessoas que tem renda cartorável (sic), sobretudo, e elas sempre vão ter esse dinheiro, e sempre vão investir em imóveis, porque, culturalmente, o melhor investimento é em imóvel. [...] poucas pessoas em Maringá tem o hábito de comprar produtos financeiros, sejam ações, aplicações etc. Então, os preços, mesmo que sejam preços irreais, eles dificilmente vão cair. [...]. Só que eu acredito que eles estão no limite, [...] porque as pessoas têm uma capacidade de pagamento, e o produto tem que chegar ao consumidor final, e se você ficar só com quem é investidor, com quem é especulador, como é que você vai fazer né? Você vai criar um banco de estoque que não é saudável.

É com base nessa última afirmação que pensamos a importância dos estudos e das pesquisas que contemplem e identifiquem as lógicas de “produção imobiliária”, as quais fazem e reduzem as cidades às mercadorias, aos produtos, à propriedade privada, segmentando-as por meio de práticas rentistas, patrimonialistas, especulativas e valorativas excludentes. A partir dessa perspectiva, ensejamos a discussão da espacialização e do deslocamento recentes da valorização imobiliária em Londrina e Maringá. Essa discussão será nosso objeto de análise no próximo capítulo desta Tese.

¹⁴⁸ Ver: "Preços de imóveis em Maringá estão entre os mais caros do Paraná". **Jornal Gazeta do Povo**, 04 de julho de 2009. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/maringa/precos-de-imoveis-em-maringa-estao-entre-os-mais-caros-do-parana-a1loqbea2n0vda9ktf48gf49a>. Acessado em 15 de abril de 2015.

Capítulo V

**O deslocamento e a distribuição espaciais da
valorização imobiliária no ambiente construído**

O DESLOCAMENTO E A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAIS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

A discussão que nos ocupa nesse capítulo corresponde a um dos principais objetivos propostos para esta Tese, qual seja: apreender e compreender o papel jogado pela terra na estruturação e na valorização imobiliária, definido a partir de um conjunto de processos aglutinados em torno da produção imobiliária, ensejados diferenciadamente em função das condicionantes escalares, que historicamente promoveram a valorização do espaço. É justamente esse condicionamento diferenciado que nos compete apreender a partir dos exemplos e das escalas das cidades médias de Londrina e Maringá.

Num primeiro momento, analisaremos as perspectivas teóricas desse capítulo sobre distribuição e deslocamento espaciais da valorização imobiliária em Londrina e Maringá, desenvolvendo um debate sobre a formação dos preços e as categorias a serem empregadas nessa análise.

Abordaremos a ampliação da base territorial da cidade por meio da análise do volume de áreas incorporadas à zona urbana mediante o recurso da abertura de novos loteamentos nas últimas décadas, evidenciando picos de produção da terra urbana, a fim de apreender as localizações temporais dessas ampliações. Parte dos dados utilizados cobrem as últimas seis décadas, demonstrando a evolução no número de loteamentos aprovados desde 1970 nas duas cidades, embora para Maringá disponhamos de dados com referência até o ano de 2009. Outra parte cobre as décadas de 1990 e 2000 até o ano de 2014 no caso londrinense, destacando a evolução dos projetos aprovados, da área edificada total e dos loteamentos aprovados.

Trataremos da análise das variáveis relacionadas à situação da propriedade, referentes às Características da População e dos Domicílios, cujas variáveis foram extraídas das publicações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) referentes ao censo do ano de 2000 e de 2010. Dentre elas, foram representadas as seguintes variáveis: a proporção por setor censitário de domicílios ocupados, não ocupados, vagos, de uso ocasional, de domicílios alugados, em aquisição e quitados. Essa caracterização objetiva demonstrar as mudanças produzidas na década de 2000.

Como a atuação do PMCMV iniciou-se efetivamente após o recenseamento do ano de 2010, não foi possível constatar mudanças significativas na situação da propriedade por meio das variáveis analisadas nesse período intercensitário. Todavia, o lastro documental

possibilita empreender análises pertinentes à situação dos domicílios, próprias do diagnóstico local do planejamento habitacional, ainda que seja esta uma preocupação secundária em nossa pesquisa como um todo.

Analisaremos a evolução do estoque de dívida de financiamentos de imóveis realizados em todos os tempos, especificamente daqueles acumulados no período de 2000 a 2014. Os dados mensais referentes ao estoque acumulado de dívida com financiamentos imobiliários nas duas cidades foram obtidos junto ao Banco Central do Brasil, especificamente na página de Estatística Bancária por Município (ESTBAN). A somatória dos dados mensais demonstra a evolução desse estoque de dívida ano a ano, bem como as amplitudes sintomáticas das mudanças no volume do mesmo, carregadas com a atuação do PMCMV.

A oferta no mercado imobiliário será primeiramente analisada com base na série histórica dos dados do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), concernente ao período compreendido entre agosto de 2004 e dezembro 2014. Essa análise será realizada a fim de melhor qualificar e dimensionar o principal banco de dados desta Tese que é aquele referente à oferta de terrenos nos classificados imobiliários da cidade de Londrina e de Maringá em 2000, 2008 e 2012. Tais anos foram selecionados a fim de constatar possíveis mudanças em função da conjuntura nacional no período e em função das possíveis influências do PMCMV na distribuição e alterações nos preços da terra e nos volumes de ofertas de terrenos nas duas cidades.

Os dados referem-se aos anúncios de terrenos, presentes nos classificados imobiliários do principal jornal de circulação da cidade de Londrina e em dois jornais da cidade de Maringá, haja vista que até o ano de 2004 a cidade de Maringá não dispunha de uma mídia local específica para a publicação dos classificados. Porém, depois desse ano, essa mídia adquiriu importância e passou a centralizar a maior parte dos classificados imobiliários da cidade. Os dados foram extraídos dos classificados do primeiro domingo de cada mês dos três anos citados. Essa compilação objetiva obter uma grande variedade de ofertas para o escopo da cidade e dos anos em questão. Todos os dados de preço obtidos foram deflacionados tomando-se por base o último mês do qual coletamos anúncios: dezembro de 2012. Posteriormente ao trabalho rigoroso de digitação, executamos o processamento das médias e dos volumes de ofertas por bairros (Londrina) e por zonas

fiscais (Maringá) e assim mapeamos os dados, gerando mapas de classes de preço, de volume total de ofertas em Reais (R\$) e em metros quadrados^{149 150}.

Finalmente, à guisa de síntese do capítulo, desenvolveremos uma breve reflexão a partir dos negócios imobiliários e das transformações espaciais ensejadas pela produção imobiliária, compreendendo-os como momento da reprodução e valorização do capital circulante sob a urbanização crítica.

5.1. O mercado da terra e o debate sobre a formação dos preços: perspectivas teóricas e categorias válidas

A abordagem da distribuição e do deslocamento espaciais da valorização imobiliária no “ambiente construído”¹⁵¹ captura um momento e uma expressão da produção imobiliária. A abordagem aqui proposta realiza um recorte específico da oferta no mercado imobiliário, que é aquele do mercado de terras. Por isso falamos em deslocamento espacial da valorização imobiliária, e não em mobilidade residencial, para cujo escrutínio é

¹⁴⁹ As técnicas de amostragem, de compilação, de processamento e mapeamento serão devidamente descritas no subitem 5.6., no qual também desenvolvemos a análise do banco de dados.

¹⁵⁰ A distribuição espacial dos rendimentos por faixas salariais nos anos de 2000 e de 2010 que estava prevista como último objeto de análise desse capítulo foi reconsiderada como apêndice desta Tese, a fim de que não distanciássemos o leitor do objetivo e do foco analítico a partir de um novo campo de análise. São seis as faixas salariais por chefes de família definidas para essa análise: os sem rendimento, os com rendimentos de até três salários mínimos, de três a cinco salários mínimos, de cinco a dez salários mínimos, de dez a vinte salários mínimos e acima de 20 salários mínimos. Essa caracterização visa apenas complementar a análise da variação e do deslocamento da valorização imobiliária na cidade, demonstrando onde as famílias com diferentes faixas de rendas estão morando e em que medida isso pode se relacionar com a valorização residencial a partir do preço da terra urbana. Por meio dela procuraremos reforçar as feições da segmentação socioespacial constatadas nas duas cidades e contribuir com a leitura do mercado imobiliário em Londrina e em Maringá, complementando a leitura da espacialização do preço da terra urbana e de sua diferenciada expressão na cidade.

¹⁵¹ Com esta noção, Harvey (1990, p. 238-239) se refere a um vasto sistema de recursos criados pelo homem, que compreende valores de uso cristalizados na paisagem, que se podem utilizar para a produção, troca e consumo. Do ponto de vista da produção, aparecem como condições gerais da produção e como forças diretas dentro dela, ou seja, como toda forma material em que o produto tenha que unir-se somente à superfície. Aparece em qualquer momento como um palimpsesto da paisagem, desenhado de acordo com os ditados dos diferentes modos de produção e em diferentes etapas de seu desenvolvimento histórico. Ao considerar os elementos do ambiente construído enquanto mercadoria, uma mercadoria mista, há que se levar em conta seu valor cristalizado, sua posição ou localização no espaço como um atributo fundamental, além de entrar como parcela significativa na apropriação da renda da terra. Enquanto mercadoria, sua produção, ordenamento, manutenção, renovação e transformação apresentam graves conflitos. Sua produção é relativamente coordenada, tanto no tempo, quanto no espaço, de tal maneira que se permita uma configuração apropriada. Aqui aparece o papel do mercado de terras, ao atribuir-lhe determinados usos, apesar de o capital financeiro e o também o Estado como ordenadores, sobretudo, por meio da apropriação, regulação e planejamento do uso da terra. Estes elementos têm diferentes durabilidades, diferentes temporalidades, além daquelas oriundas da depreciação econômica e da relação que estabelecem com outros elementos que o rodeiam porque, o ambiente construído, é ao mesmo tempo um bem público e privado.

imprescindível a presença dos demandantes e das transações imobiliárias efetivadas¹⁵². Se, por um lado, a análise do deslocamento espacial da valorização imobiliária demonstrada pela análise do mercado de terrenos não possibilita a apreensão da mobilidade residencial, por outro, ela auxilia na compreensão da mobilidade dos negócios imobiliários realizados e isso porque, de acordo com Jaramillo (2009, xvii), a propriedade da terra está no centro dos fenômenos atinentes aos interesses públicos e privados que tencionam as forças econômicas e políticas urbanas atuais, havendo frações do capital para as quais a configuração da propriedade urbana é crucial em sua disputa pela apropriação do trabalho excedente incorporado à terra.

O terreno urbano compreendido como um ativo com perspectiva de valorização/desvalorização ao longo do tempo pode possibilitar ao seu proprietário auferir uma renda real ou uma renda potencial em função das expectativas de valorização futuras creditadas ao mesmo. Reflete, assim, na sua expressão mercantil, as alterações no ambiente construído, em sua acessibilidade, em seu uso relativo mais produtivo, embora seja, por isso, a capacidade de um proprietário individual auferir a segunda forma de renda – a potencial – estrangulada, em função de não poder prever o uso que potencializará a produtividade de seu terreno no futuro, mas apenas no presente (ABRAMO, 1989). Por essa razão, há nos municípios indivíduos e grupos que desenvolvem os mais heterogêneos comportamentos e estratégias com relação às expectativas imputadas à terra. Enquanto alguns indivíduos e/ou grupos desenvolvem estratégias estruturais, outros asseguram seus objetivos ou suas propriedades desde uma posição mais passiva ou patrimonialista, preservando seus ativos por meio de formas diferenciadas de especulação¹⁵³, embora nem todos os proprietários possam estar associados a esta última “intencionalidade mercantil” (SANTOS, 2006, p. 217) e especulativa.

¹⁵² Pesquisas desenvolvidas por Smolka (1992), Melazzo (1993), Furtado (1993), Abramo (ABRAMO, FARIA, 1998; ABRAMO, MARTINS, 2001) e Costa (2013) versaram sobre a mobilidade residencial em diferentes cidades brasileiras, cujas variáveis são atinentes às transações efetivadas no mercado imobiliário, constatadas a partir da análise dos dados referentes ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI-IV).

¹⁵³ Em sua discussão a respeito do enriquecimento a partir da propriedade imobiliária, especificamente por meio da retenção especulativa dos lotes vazios na cidade, Pereira (2012, p. 8) observa que: “[n]ote-se que a retenção especulativa só faz sentido enquanto a propriedade da terra se opõe à urbanização, que a beneficia efetivamente quando provoca aumento de preço mercantil e independente de geração de renda fundiária (parte da mais-valia) no trabalho na produção. Porém, não é verdade que essa retenção se beneficia da urbanização, quanto mais a ela se opuser, porque não é o uso da propriedade da terra com sentido antiurbano e antisocial que faz aumentar os preços. Ao contrário, é a disputa pelo uso urbano e social mais elevado que aumenta o preço. Esse aumento do preço da terra ocorre apenas até o ponto em que propriedade da terra se mantém desejável e, portanto valiosa na disputa entre os que podem pagar para ter acesso a ela. Aliás, o seu máximo valor de mercado será o preço da propriedade da terra que resulta da disputa especulativa de quem deseja a sua apropriação e tem capacidade de pagar para usa-la de outra maneira”.

De acordo com Jaramillo (2009, p. 203), a especulação com a terra urbana consiste em transações de compra e venda com o propósito de se esperar para, fundamentalmente, capturar tais incrementos nos preços praticados. Diferentemente do contexto filosófico e contemplativo no qual fora cunhado, em que o vocábulo latino designa “observar, em particular, a partir de um ponto elevado [...], perscrutar algo sumária e atentamente [...], refletir fielmente como um espelho” (MORA, 1978), “no jogo especular espacial e econômico” as antecipações especulativas são traduzidas em atos mercantis, os quais se diferenciam a partir da capacidade dos participantes do jogo especulativo tomarem decisões baseadas num “exercício de previsão” dos indícios e nas “expectativas cruzadas” do “futuro da ordem residencial” (ABRAMO, 2007, p. 217, 219).

Para Giorgio Piccinato (1993, p. 97), cuja reflexão resultou de sua investigação atinente à construção da disciplina urbanística na Alemanha do Segundo Reich, “*la especulación encuentra en las nuevas áreas de expansión el campo más favorable a su propio desarrollo: es en la transformación desde agrícola a urbano de alta densidad que el terreno ofrece la posibilidad de sacar el máximo provecho*”. Desse modo, “[...] *asumiendo las áreas externas como privilegiadas*” “*de futura urbanización*”, os agentes especuladores as “*pondrán en el mercado a un precio mucho más elevado cuando ya sean interiores o adyacentes al área urbana*” (PICCINATO, 1993, p. 89).

O pensador estadunidense Henry George (2008), em sua crítica de base reformista à propriedade privada da terra, desferida seminalmente em *Progress and Poverty*, do ano de 1879, enxergava na propriedade privada da terra a causa das injustiças e iniquidades sociais de base distributiva, não somente pelo poder de impor que deriva da propriedade, mas pela letargia que a sua apropriação privada e especulativa causava aos fins produtivos dentro do jogo da livre concorrência, alienando os homens do direito de empregarem-se a si mesmos.

George (2008) asseverava, portanto, uma necessária transformação qualitativa da estrutura da propriedade privada da terra proclive às formas de economia social, cooperativas, dentre elas a renda básica como forma de proteção social e a propriedade comum e coletiva dos bens e recursos naturais – fontes d’água, minas etc. – e da terra. A ‘justiça fiscal’ sobre a renda, por ele preconizada, se daria ao menos em termos de tributação, por meio de um imposto único – *single tax* –, que confiscasse a renda da terra, incidindo mais intensamente nas terras apropriadas pelas classes rentistas, desprovidas de melhorias, porém, desonerando aquelas melhorias resultantes da aplicação de trabalho e capital sobre a terra. Tais classes rentistas, segundo George (2008), em função do poder de impor condições, contidas na essência da propriedade privada da terra, exerciam prejuízo e miséria sobre as demais classes e sobre os verdadeiros direitos, quando gozavam de

privilégios que premiavam a especulação, o monopólio e a usurpação dos direitos daqueles desprovidos de terra e trabalho. A contribuição de Henry George não é sem importância para a construção do ideário reformista que insuflou importantes frentes políticas nos Estados Unidos, e mais ainda pela cultura dos impostos prediais e territoriais, urbanos e rurais (JARAMILLO, 2009, p. 332-336) e pela cultura da recuperação de mais-valias urbanas sem causa justa, tão presente no ideário de uma atual gestão social da valorização da terra (SANTORO, 2004).

Retomando a reflexão proposta por Jaramillo (2009, p. 203), longe de reconhecer uma estrutura sóciopatrimonial homogênea, sua perspectiva remete à observação da natureza dos agentes envolvidos que podem se diferenciar no tocante às suas ações, caracterizando-os como “proprietários passivos”, “patrimonialistas” ou “especuladores”, cujas características decorrem de três formas distintas de especulação: a “protoespeculação”, a “especulação passiva” e a “especulação indutiva”. As razões para essa caracterização são, a partir de Jaramillo (2009, p. 203-215), assim sucintamente descritas:

- para os “proprietários passivos” a moradia é simultaneamente um bem de consumo e um bem de investimento. Sem dúvida, nem todos os proprietário podem ser associados à figura do especulador propriamente dito, para os quais a moradia importa mais pelo seu valor de uso que pelo valor de troca. Para estes, a especulação figura somente como possibilidade futura na dinâmica geral do mercado imobiliário, sendo assim compreendida apenas como uma “protoespeculação”;
- por outro lado, se a magnitude dos aumentos no preço da terra for suficiente para se obter um lucro sobre um investimento pretendido, se criam as condições para que certos investidores decidam comprometer suas poupanças pessoais de maneira estável e continuada na compra e venda de terrenos antes que estes incrementos no preço de fato se realizem, e vendê-los somente após isso, apropriando-se dessa diferença. Estes são os proprietários especificamente “patrimonialistas”, que dispõem de capital para tal tipo de investimento, mas não o suficiente para induzir a valorização em alguma área específica da cidade e, por essa razão, praticam uma “especulação passiva”;
- por fim, há outros agentes especuladores que também podem ser produtores – ou, quando não produtores, podem fazê-lo por meio de parcerias com construtores e

incorporadores –, os quais, por deterem significativa quantidade de recursos financeiros, podem desenvolver empreendimentos em porções consideráveis do espaço urbano e, desta maneira, incidir nas áreas e nos momentos em que as amplitudes no preço da terra urbana tenham ocasião. Este último especulador pode, inclusive, ter maior poder de influência sobre os proprietários originais ao se antecipar ao aumento nos preços ofertados ou desviar seus investimentos desses incrementos, empreendendo-os assim em outros locais e/ou áreas da cidade, obtendo preços mais satisfatórios aos negócios desenvolvidos por conta da diferença capturada. São estes os “especuladores indutores”.

Em menor ou maior grau o elemento especulativo sempre está presente no comércio de terras, isso porque quando alguém adquire o direito de propriedade de um pedaço de terra, ele adquire propriamente o direito à renda que esta propriedade assegura-lhe ao longo do tempo. Assim, adquire também direito sobre rendas futuras previstas, frutos do futuro trabalho social adicionado ao entorno de sua terra ou mesmo na estrutura espacial urbana como um todo. Portanto, adquire uma forma de capital fictício, afirma Harvey (1990, p. 370), já que a dinâmica econômica que influencia o preço da terra concorre para com a rentabilidade futura que este bem pode render, seja em decorrência de correntes futuras de capital e trabalho humano, ou em decorrência de investimentos públicos. Por esta razão inclusive, também a terra que não se usa pode adquirir um preço, de tal maneira que a renda da terra, e não do imóvel edificado, é o objetivo real de especuladores e investidores fundiários.

Como uma mercadoria *sui generis*, a terra urbana, de acordo com Sposito (1991, p. 58, 59 e 61), possui um preço que não é dimensionado somente por suas qualidades intrínsecas e pelo trabalho nela cristalizado. Pelo fato de não ser produzida e constituir-se juridicamente como propriedade privada, assume um valor de troca consubstanciado em seu preço, que é uma expressão monetária da renda, isto é, do direito usufruído por seus proprietários, dado por um ensejo de fatores, tanto locais como supralocais, tanto do lado da produção como do lado do consumo, e explicativos e explicados da/pela produção da cidade (SPOSITO, 1991, p. 61).

A discussão a respeito da expressão monetária da renda da terra ou do preço imobiliário não se encerra numa decisão teórica, seja porque diferentes correntes do pensamento econômico empreendem um debate secular sobre o tema em juízo, cujo escrutínio não se exaure em um revisionismo, seja porque a perspectiva encampada e o objeto de estudo podem atribuir maior importância a uma determinada face do processo

analisado, recobrando assim em nosso caso, por exemplo, maior relevo à renda da terra cuja tônica recai sobre o mercado de terras urbanas.

Ainda que uma reflexão sobre as distintas perspectivas reclame uma reconstrução e uma desconstrução dos pressupostos das diferentes correntes do pensamento econômico que contribuíram com este tema, exercício este que escapa aos limites e às possibilidades desta Tese, desenvolveremos este debate dentro dos principais marcos teóricos e conceituais frequentes e mais comuns à agenda de pesquisa da Geografia Urbana brasileira com a qual tivemos contato, sintetizando a discussão num esforço de síntese, ainda que limitado e não exaustivo, propositivo ao desenvolvimento da discussão aqui assumida.

A contribuição pretendida a este debate, por meio do esclarecimento das perspectivas teóricas e das categorias de análise válidas, se limita à apreensão da formação do preço da terra urbana, seguindo as perspectivas desenvolvidas por autores que se dedicaram especialmente ao enfrentamento dessa questão, sobretudo no âmbito latino-americano e desde uma mirada crítica. Ainda que esta contribuição seja aqui limitada¹⁵⁴, ela procura abranger as categorias empregadas e o que entendemos por preço e renda da terra, por mais que seja esse um debate avançado e, inclusive, por alguns autores, já secundarizado – ou mesmo desprovido de grande importância, em função das mudanças econômicas e financeiras atuais e/ou em função de suas filiações teóricas. Tais mudanças seriam decorrentes das transformações na urbanização recente, no mercado imobiliário, na estrutura da propriedade e na morfologia das cidades, onde outros fatores adquiriram proeminência e maior força explicativa porquanto o proprietário fundiário já não compareça mais como agente definidor e em função do qual se organizam as estratégias fundiárias e imobiliárias.

¹⁵⁴ Em função do avanço desse debate proposto por autores conhecidos entre economistas, geógrafos urbanos e urbanistas, não vamos aqui nos aprofundar na caracterização da teoria da renda da terra e em sua evolução no pensamento econômico, distinguindo suas diferentes modalidades concebidas entre economistas clássicos – Adam Smith, Thomas Malthus e David Ricardo e pela perspectiva crítica de Karl Marx – e, tampouco esmiuçando sua atualização entre pesquisadores urbanos, marxistas e neomarxistas, frequentes na Sociologia Urbana francesa, na investigação urbana latino-americana ou na Geografia Urbana brasileira das últimas décadas do século XX. O que propomos é um exercício conceitual que sintetize a validade de uma categoria, a renda da terra, importante para a compreensão do preço da terra urbana enquanto aparência daquela primeira. A contribuição sobre a evolução da teoria da renda da terra pode ser encontrada em vários autores, de diferentes matizes teóricos, dentre eles destacamos os consultados para a elaboração desse capítulo: Smolka (1979), Topalov (1979b e 1984), Lojkin (1979), Cunha e Smolka (1980), Villaça (1985), Harvey (1990), Sposito (1990), Camagni (2005), Lenz (2008), Botelho (2008) e Jaramillo (2009). Como em nossa investigação não temos condições de decompor e demonstrar metodologicamente as modalidades de rendas e nem suas “articulações primárias” e “secundárias” às atividades urbanas, segundo a proposta de Jaramillo (2009), preferimos nos ater a uma conceituação geral, que contribua com o entendimento da passagem da renda ao preço evitando, assim, reescrever uma mera resenha dos estudos e escritos mais aprofundados sobre o tema.

Postulamos que em determinadas formações socioespaciais e em determinados municípios a figura histórica do proprietário da terra é importante, porque a existência de imensas parcelas de terras vazias em localizações legalmente urbanas e/ou muito próximas dessas áreas contribui para que a presença do proprietário exerça relativa influência sobre os negócios imobiliários, cujos empresários necessitam articular-se de algum modo com aquele primeiro e/ou à forma jurídica da propriedade da terra. Foi dessa maneira que a terra se expressou e se expressa diferenciada e elementarmente em distintos municípios, e ainda exprime um *modus operandi* de relações em constante transformação, reposição, atualização e readequação.

Essa inquietação parte do seguinte questionamento: seriam as mudanças históricas das formas e lógicas em seus processos mais elementares ou seriam as formas e as lógicas transformadas e os processos ‘mais desenvolvidos’ os condicionantes das formas e conteúdos urbanos em sua dinâmica atual? Se for o caso das mais atuais, ‘dinâmicas’ e ‘desenvolvidas’, temos que considerar que essas tenham suplantado as formas ‘menos desenvolvidas’? Ou, diferentemente, se é o caso das ‘menos desenvolvidas’, elementares, porque se radicam na gênese do processo em questão, cujo processo ainda inconcluso, estaríamos, realmente e de fato, diante de uma situação que mudou e se transformou em ‘formas, conteúdos e lógicas superiores’? Porém, não sendo o caso em que essas mudanças suplantaram completamente suas formas anteriores, importaria reconhecer e identificar os processos, cuja essencialidade precede ao protagonismo das formas, conteúdos e lógicas ‘mais desenvolvidas’, embora nunca independentes delas. Defendemos a ideia de que a realidade comporta processos e lógicas, estruturas e formas, cuja diferença não elimina e/ou hierarquiza terminantemente tempos e espaços pretéritos, pois, de outro modo, seríamos obrigados a aceitar a ideia de uma ubiquidade formal e processual, que igualaria as condições gerais da produção, os espaços, as cidades etc.

Retornando ao foco específico dessa discussão, necessária porque trataremos e mapearemos propriamente o preço da terra urbana em Londrina e Maringá mais adiante, assumimos, com base em Topalov (1979b, 1984), Lojkin (1979), Harvey (1990), Sposito (1990), Botelho (2007) e Jaramillo (2009) que o preço da terra consiste numa expressão fenomênica específica, diferente do preço das outras mercadorias produzidas sob o modo capitalista de produção. O preço atribuído à terra resulta da existência da renda que ela possibilita, cuja possibilidade emana de uma sorte de condições sociais, culturais, econômicas, jurídicas e políticas e, inclusive, materiais, porque a terra é uma condição indispensável à produção e à reprodução social.

De acordo com Jaramillo (2009, p. 4) e a definição marxista clássica, compreende-se a renda da terra como:

[...] una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos últimos, los terratenientes.

Se, no mercado de compra e venda de terras, ela se expressa de uma forma capitalizada, aparecendo como preço, é porque o que se transaciona é o direito a auferir rendas associadas a sua propriedade legal. Para Jaramillo (2009, p. 90), a compreensão da renda da terra não requisita nenhum suposto restritivo sobre a sobrevivência residual de modos de produção anteriores, sendo também desnecessárias considerações que evoquem a distribuição e/ou a concentração desigual do capital entre os capitalistas, separando-os em classes, e mesmo entre os ramos da produção. Para ele (JARAMILLO, 2009), embora a existência das condições que possibilitam a renda desempenhe um papel essencialmente parasitário e de obstáculo para a acumulação em geral, há uma base social para a existência das rendas, que assegura sua existência jurídica, social, cultural, econômica e normativamente.

Essa base social decorre de que, no caso da terra urbana, a capacidade e a necessidade de proporcionar um suporte físico para o desenvolvimento das atividades e da reprodução social asseguram temporal e espacialmente a normatividade da terra urbana e a articula à edificação, erigindo, deste modo, condições para a construção capitalista das e nas propriedades privadas.

Categoria decisiva, a renda da terra, tem no preço sua manifestação transformada, sendo que, no caso urbano, o preço aparece como um composto de rendas de diversas naturezas, reiteradas como capitalização conjunta de rendas de periodicidades distintas (JARAMILLO, 2009, p. 231). Se no caso do conjunto das mercadorias efetivamente produzidas o preço, que é efetivamente determinado no jogo permanente e instável do mercado, oscila ao redor de um valor determinado fora do mesmo, fora da órbita da circulação das mercadorias, isto é, na produção, ele tende, pelo próprio jogo da concorrência entre os ofertantes, a ajustar-se segundo um preço de produção – constituído pelos custos e pelo lucro médio. Assim, é precisamente a lei da oferta que regula o preço de mercado (TOPALOV, 1979b, p. 164). Porém, quando se trata de um terreno, segundo Topalov (1979b, p. 164; 1984, p. 9), é evidente que não existe essa regulação pelo preço de produção, porque trata-se de um bem que não tem valor, que não foi socialmente

produzido, que não é um produto do trabalho privado controlado pelo capital, não tendo, assim, um custo de produção privado.

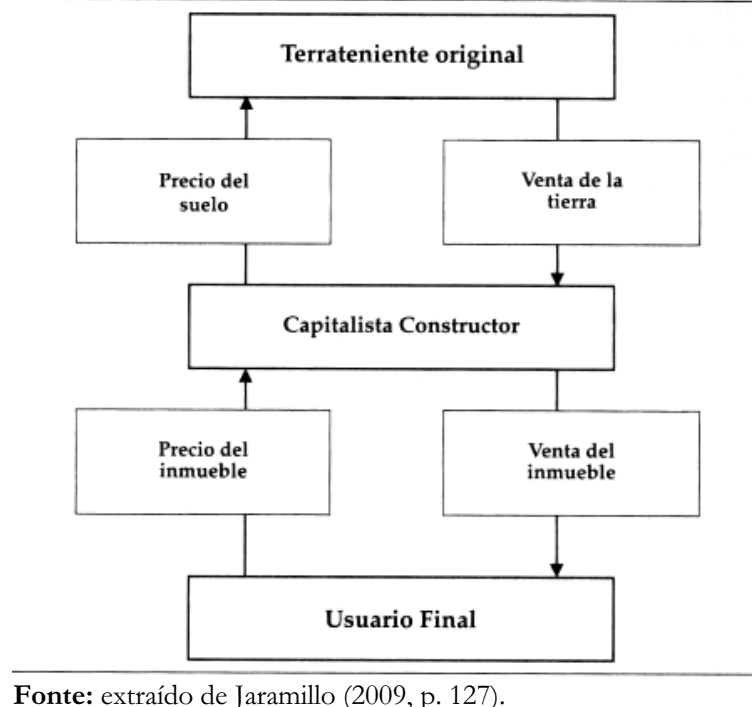
O “problema do preço” se agudiza quando a oferta aumenta e também aumenta o preço, o que Topalov (1979b, p. 165) assinala com um paradoxo, e veremos esse “paradoxo” constantemente ao analisar nossos dados empíricos. Neste ponto, Topalov (1979b) difere de Jaramillo (2009), para quem a renda possui centralidade e consubstancia a formação dos preços, atributo de sentidos e modalidades transformadas e atualizadas sob a urbanização capitalista, e não o contrário, como afirma Topalov (1979b, p. 170) ao dizer que “*no es la renta que determina el precio, es el precio que determina la renta*”, ou, em outras palavras, “*no es la renta que limita la ganancia, es la ganancia que limita la renta*”.

A questão, porém, é saber qual protagonismo exerce capital e proprietários, e se há um ‘divórcio’ significativo e definitivo que faça colidir práticas e estratégias na conformação do mercado de terras ou se, de outro modo, as alianças desenvolvidas possibilitam uma superação desse paradoxo, revigorando a categoria da renda da terra naqueles espaços onde a terra não edificada não apareça relacional, qualitativa e quantitativamente como “raridade” (DAMIANI, CARLOS, SEABRA, 1999), como compreendemos ser o caso de muitos espaços não metropolitanos no Brasil.

Ademais, os traços da nossa formação social e das nossas formações socioespaciais, mais especificamente, arraigaram a figura do proprietário ao processo de produção do espaço urbano, cuja produção lhe garantiu uma posição não subordinada ou, dito de outra maneira, capitalista e proprietário não se construíram historicamente enquanto “classes” distantes no tempo e divergentes no espaço, mas conformaram sincronizadamente estruturas e agentes coesos, muitas vezes, coincidentes na mesma figura jurídica. Diferentemente, o esquema básico a seguir, proposto por Jaramillo (2009, p. 127), demonstra a posição dos agentes na formação da renda da terra urbana, em cujo exemplo simples o proprietário da terra e o capitalista construtor estão separados, não como classes distintas, mas como agentes (Figura 30).

A renda que se paga de maneira capitalizada após a atuação do capitalista construtor, não aparece de maneira nítida na composição do preço do bem imóvel, pois usualmente ela não aparece separada do preço da construção, ainda que o preço do imóvel construído inclua na prática cada componente da renda da terra, os quais são os verdadeiros suportes reais de sua valorização (JARAMILLO, 2009, p. 126).

Figura 30 - Esquema básico de agentes na formação da renda da terra urbana.

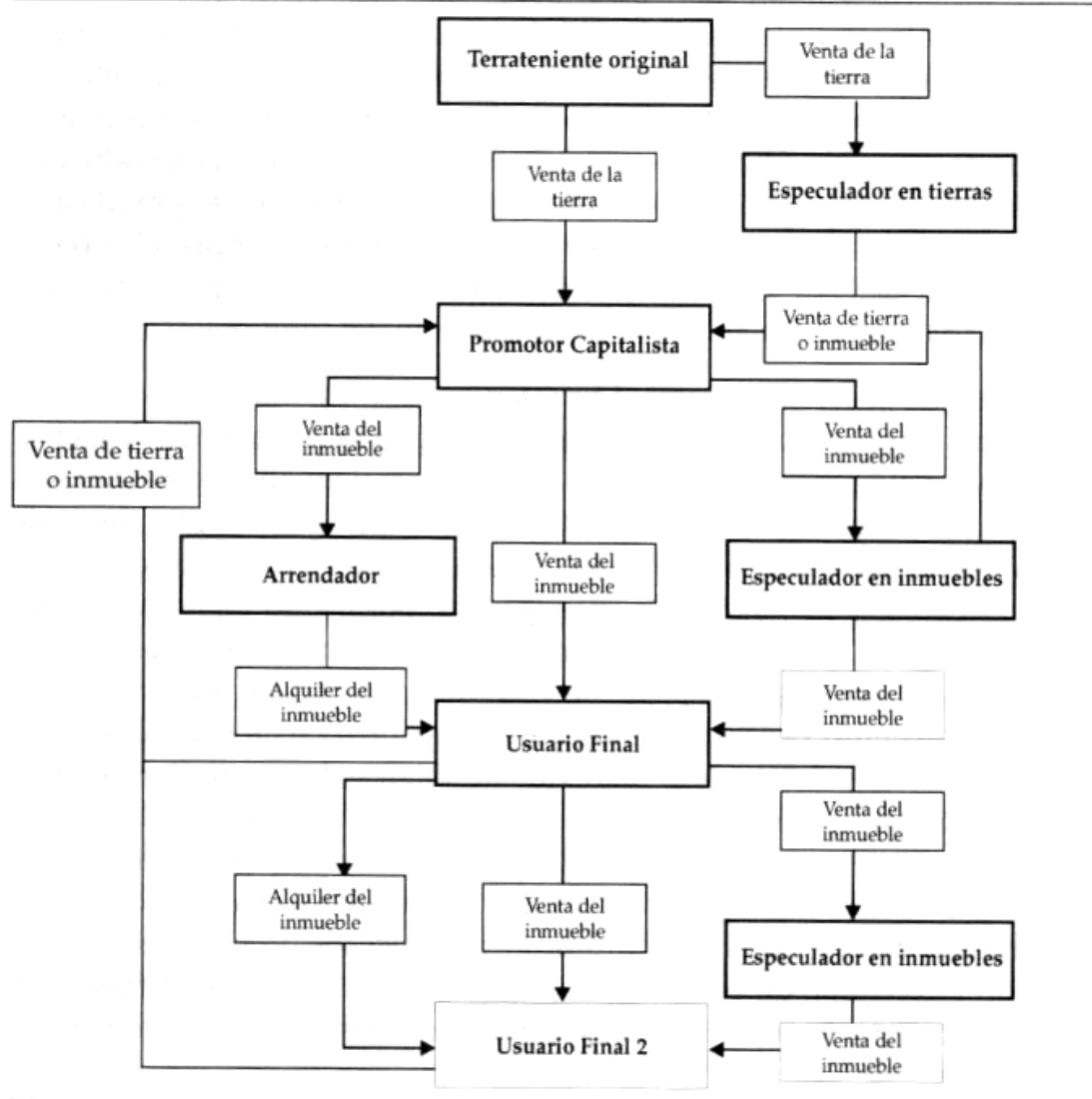


Fonte: extraído de Jaramillo (2009, p. 127).

Já na Figura 31 temos o esquema ampliado de agentes na formação da renda da terra urbana, proposto por Jaramillo (2009, p. 356). O esquema expressa a complexidade de relações entre os agentes na estrutura da produção e circulação da propriedade da terra e do imóvel construído. Essa circulação parte da figura episódica do proprietário original da terra, encontrando em seu caminho a figura do agente especulador, do construtor e/ou do promotor capitalista, do arrendador (locador) e do usuário final.

O esquema proposto entende que a circulação pode se repetir indefinidamente durante a longa vida útil do imóvel e, no caso do terreno em si, ele pode reiniciar parte do movimento a partir do momento da destruição do imóvel construído, possibilitando sua realocação no mercado como imóvel não edificado. Este caso é muito típico de terrenos localizados em áreas centrais históricas, anteriormente ocupados por residências unifamiliares. O alto preço da terra compensa a destruição do imóvel antigo, cedendo lugar aos usos mais adaptados à nova dinâmica local e ao período em questão. Em quase todos os casos, a renda aparecerá em sua modalidade capitalizada, porém como parte mais ou menos indiferenciada do preço total do imóvel – a exceção de quando o imóvel é destruído, e o que se transaciona é apenas o terreno não edificado (JARAMILLO, 2009, p. 357).

Figura 31 - Esquema ampliado de agentes na formação da renda da terra urbana.



Fonte: extraído de Jaramillo (2009, p. 356).

A figura do agente especulador encontra-se tanto na compra de imóveis edificados como na compra de terrenos, em cujas transações ele logo almeja capturar incrementos no preço da terra. Todavia, assevera Jaramillo (2009, p. 360):

[...] en realidad, en las manifestaciones concretas no todas estas posibilidades tienen la misma importancia: en cada configuración, unas tienen mayor relevancia que otras y determinan la dinámica y las mutaciones de la estructura general. No parece sensato tratar de deducir la jerarquía de estos entrelazamientos y su trayectoria a partir de un ejercicio puramente deductivo y analítico. Se impone, por lo tanto, una aproximación histórica [...].

Por essa razão, justifica-se a necessidade de aprofundar em estudos de casos na apreensão das particularidades e da natureza de cada agente, em sua posição na conformação do mercado imobiliário e na maneira como ele concorre para a formação do preço. Ainda que nossa investigação não nos possibilite identificar o lugar de cada agente

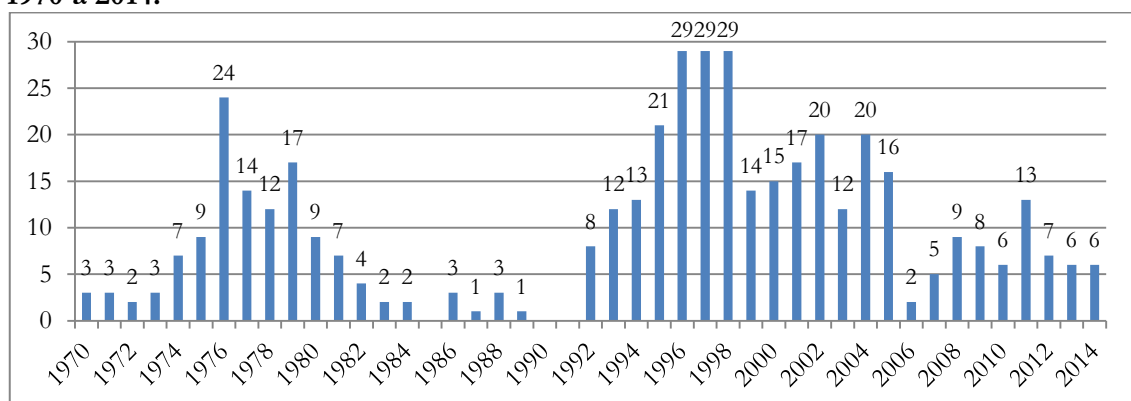
de maneira específica e delimitada, ela reconhece, no período em análise, os arranjos espaciais resultantes desta configuração e destas manifestações temporárias da estrutura geral da formação da renda da terra urbana.

5.2. A expansão territorial da base fundiária urbana: a produção da terra urbana

A expansão territorial da base fundiária por meio da incorporação de áreas à zona urbana demonstra uma variação muito grande nessa atividade – que é central à produção do espaço urbano –, de acordo com a análise dos dados dispostos para as últimas seis décadas – embora para Maringá disponhamos de dados apenas até o ano de 2009. Nos Gráficos 5 e 6 apresentamos a evolução do número total de loteamentos privados aprovados nos dois municípios, entre os anos de 1970 e 2014.

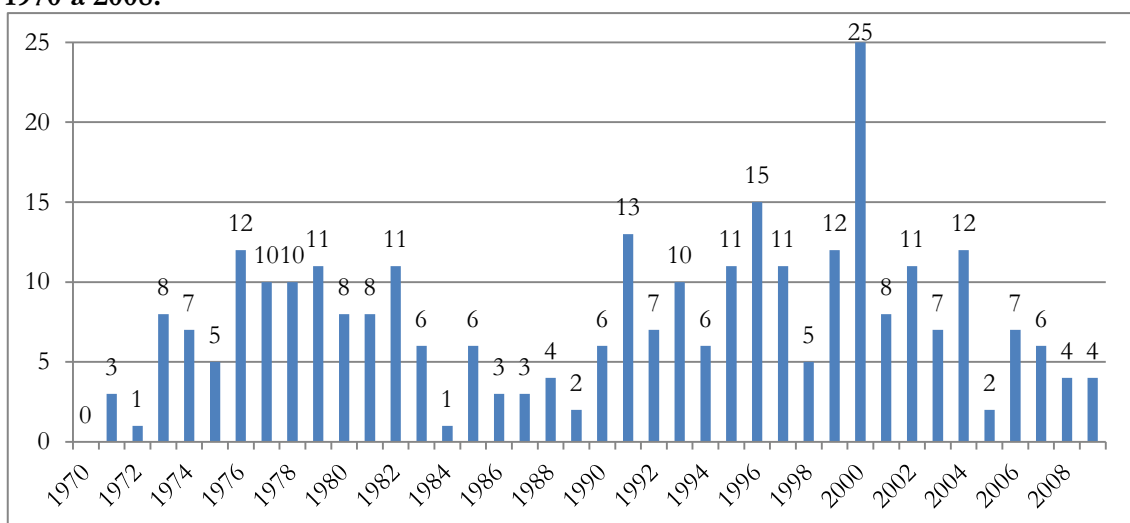
De acordo com a análise dos Gráficos 5 e 6, Londrina e Maringá apresentam ampliações em anos próximos e elas evidenciaram-se em meados da década de 1970, de 1990 e início de 2000, quando houve maior incorporação de áreas loteadas à zona urbana. Esta oferta de loteamentos está intimamente relacionada à baixa oferta de moradia por outros meios, tal qual a provisão carregada pelo Estado, já que os efeitos da política habitacional do BNH tiveram maior expressão justamente nos momentos em que a aprovação de loteamentos privados foi baixa, isto é, nos finais da década de 1970 e por toda a década de 1980.

Gráfico 5 - Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2014.



Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2015). Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

Gráfico 6 - Maringá. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2008.



Fonte: Maringá (2010, Produto 5). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

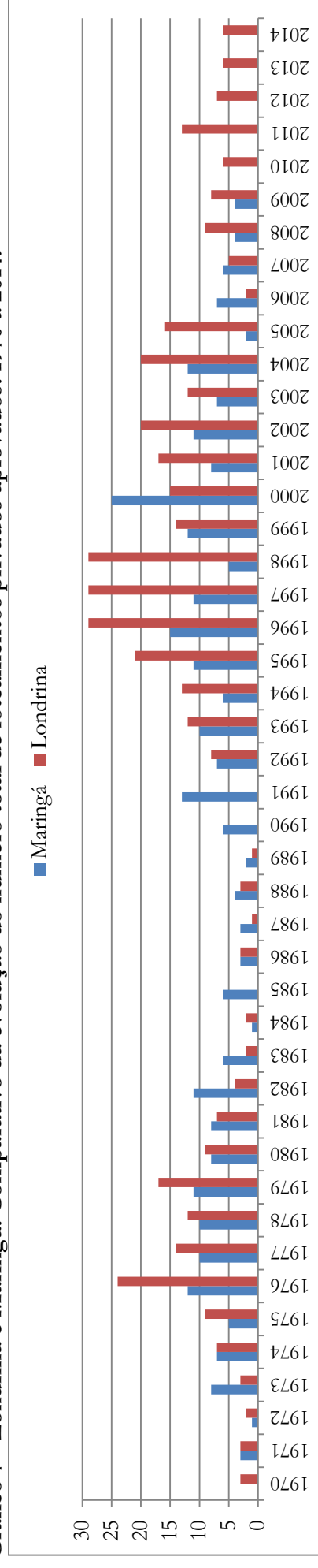
A partir dos Gráficos 5 e 6 observamos as semelhanças entre Londrina e Maringá na década de 1970 os picos no número de loteamentos aprovados coincidiram no mesmo ano, já na década de 1990 e de 2000 eles não apresentaram a mesma regularidade. Contudo, tendencialmente a evolução do número de novos loteamentos privados aprovados nos dois municípios foi muito semelhante.

Já nos Gráficos 7 e 8, demonstramos um comparativo da evolução do número total de loteamentos¹⁵⁵ aprovados e a respectiva quantidade de lotes acrescidos conforme informada nos memoriais de cada loteamento – ainda que não possamos afirmar com segurança que tais lotes tenham sido de fato implantados – em Londrina e em Maringá entre os anos de 1970 e 2014.

As variações conferem visibilidade aos meados das décadas de 1970, 1990 e início da década de 2000, quando os picos de aprovações de novos loteamentos se destacaram sobre os demais períodos. Também se pode observar que no final década de 1970 e início da década de 1980, a oferta do número total de terrenos foi superior em Maringá, embora em Londrina tenha sido o número de novos loteamentos maior, especificamente durante o final da década de 1970.

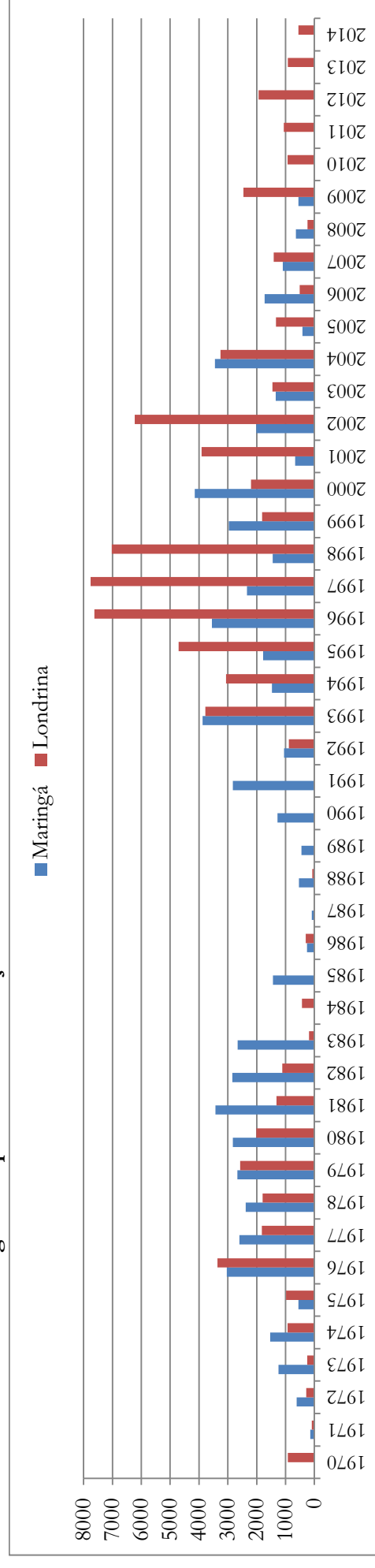
¹⁵⁵ Propostos pela iniciativa privada apenas.

Gráfico 7 - Londrina e Maringá. Comparativo da evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2014.



Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2015); Maringá (2010, Produto 5). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Gráfico 8 - Londrina e Maringá. Comparativo da evolução do número total de lotes. 1970 a 2014.



Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2015); Maringá (2010, Produto 5). **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Entre os anos de 1993 e 1998, a incorporação de novos lotes em Londrina ficou acima das ocorrências registradas em Maringá (Gráfico 8). Nos anos de 1999, 2000, 2004 e 2006, em Maringá foram aprovados mais terrenos que em Londrina, embora, num período que foi do ano de 2001 a 2005, Londrina tenha apresentado maior número de aprovação de novos loteamentos (Gráfico 7).

As Tabelas 17 e 18 demonstram a aprovação de projetos de obras – em número total de projetos e em metros quadrados – e de loteamentos – em metros quadrados – nas duas últimas décadas em Londrina e em Maringá. Portanto, tratam de momentos bastante distintos na produção imobiliária de mercado nas duas cidades.

Se na década de 1990 os negócios com incorporações de novos loteamentos representavam maiores retornos para algumas incorporadoras, como hipótese conjecturamos que na década de 2000 a lucratividade dessa atividade relativamente decresceu em função da maior diversificação de produtos imobiliários, de linhas de financiamento e da provisão habitacional por outros meios, como, por exemplo, através do PMCMV.

Tabela 17 - Londrina. Evolução dos projetos aprovados, da área edificada total* e dos loteamentos. 1990 a 2014.

Ano	Nº total de projetos aprovados	Evolução da área edificada total*		Evolução dos loteamentos	
		Em m²	Variação em relação ao ano anterior %	Em m²	Variação em relação ao ano anterior %
1990	5.615	875.660,55	**	1.582.147,90	**
1991	3.905	878.534,67	0,32	3.306.605,00	108,99
1992	3.084	517.611,28	-41,08	637.590,47	-80,72
1993	3.472	567.461,96	9,63	2.079.302,90	226,12
1994	3.119	809.465,79	42,64	1.644.624,60	-20,91
1995	2.486	764.444,88	-5,56	4.403.635,30	167,76
1996	3.387	1.043.088,40	36,45	4.017.786,96	-8,76
1997	3.340	1.021.344,81	-2,08	4.363.851,24	8,61
1998	2.875	767.599,63	-24,84	3.008.981,17	-31,05
1999	3.843	699.323,46	-8,89	1.248.248,50	-58,52
2000	3.845	738.471,74	5,59	**	**
2001	**	682.784,97	-7,54	**	**
2002	**	752.960,92	10,27	**	**
2003	**	689.510,66	-8,42	807.689,37	**
2004	2.620	593.361,13	-13,94	2.096.534,58	159,57
2005	2.474	612.040,05	3,14	2.343.881,28	11,80
2006	2.138	583.509,65	-4,66	146.733,85	-93,74
2007	2.353	786.320,33	34,75	893.063,99	508,63
2008	3.045	1.295.115,52	64,70	1.090.407,63	22,10

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: LONDRINA E MARINGÁ/PR

2009	3.174	1.248.865,69	-3,57	2.411.930,72	121,20
2010	4.111	1.423.916,66	14,02	1.047.388,51	-56,57
2011	4.156	1.510.769,61	6,10	1427.525,2	36,29
2012	3.586	1.789.533,47	18,45	2.422.197,57	69,68
2013	3.778	1.845.946,51	3,15	1.132.615,84	-53,24
2014	**	**	**	477.824,22	-57,81
Total	70.406	22.497.642,34	-	42.590.566,80	-

*refere-se à totalidade dos projetos de edificações aprovados no período, de diversos tipos: residencial, comercial, misto, industrial; edifício comercial, residencial e misto; prestação de serviços, instituições, templos e outros.

**dados não disponíveis.

Fonte: Londrina Perfis (2001, 2002, 2003, 2004, 2005-2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 2012, 2013, 2014) e Diretoria de Loteamentos da PML. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Dentre as razões apontadas para essa diminuição na década de 2000, além do próprio aumento da oferta com relação à demanda, há fatores tais como o aumento na concorrência, a reserva de lotes com vistas à valorização futura e a alta no preço da terra rural, desmotivando mais investimentos em abertura de novos loteamentos, o que fez com que ocorresse um relativo descenso na oferta de terrenos no final da década de 2000. Portanto, na década de 2000 observamos um divisor de águas no mercado imobiliário londrinense, a partir do qual se acentua a produção e a comercialização de novas formas de *habitat*, além é claro, da intensificação e do fortalecimento da política habitacional no final da década, que tornou mais acessível a aquisição de um imóvel via PMCMV, se compararmos com a aquisição de um terreno e posterior construção da moradia (AMORIM, 2011a, p. 186).

Assim, a década de 2000 consistiu num momento oportuno à análise, constituindo-se numa fase de reorientação dos capitais e do rearranjo da produção imobiliária na cidade, e, além disso, da presença de outras formas de aquisição da terra e/ou da moradia. De todo modo, predominou a influência do preço da terra na tomada de decisões pelos empreendedores e, ao passo em que a lucratividade com este tipo de negócio foi decrescente – seja por motivos conjunturais, estruturais, contextuais, seja em decorrência da própria dinâmica do mercado local –, foi necessário então buscar outras formas de reprodução do capital, com maiores taxas de retorno, diferentes das que o mercado de terrenos possibilitava. Conjecturamos que isso acenou para a tendência de migração dos capitais aí aplicados para outras formas de incorporação imobiliária ou em outras cidades que possibilitavam, então, maior taxa de lucratividade em função de menores custos.

No caso londrinense, houve, em meados do ano de 2002, uma grande oferta de lotes em “espaços residenciais fechados”, motivada pelo sucesso de venda dos três

primeiros empreendimentos horizontais fechados construídos na área da Gleba Palhano. Este excesso de oferta fez com que o mercado recebesse em um ano aproximadamente 1.700 lotes em empreendimentos fechados. Esta oferta fez com que muitos tardassem para serem absorvidos pelo mercado e, segundo estimativas, foram necessários aproximadamente cinco anos para que isso viesse a ocorrer (BRAIN, 2005). No entanto, esse tempo poderia ser ainda mais longo em função da tendência de retorno dos condôminos dos empreendimentos horizontais aos empreendimentos verticais¹⁵⁶, demonstrada por muitos consumidores desse produto na cidade (BRAIN, 2005, 41). Portanto, na década de 2000 essa tendência demonstrou-se presente e bastante pertinente, porque, causa e efeito da variação do preço da terra urbana e, principalmente, da orientação dos grandes empreendedores rumo à verticalização e à forma condominial vertical, a estruturação urbana foi, por meio destas estratégias, orientada.

A evolução dos projetos aprovados, da área total edificada e da metragem dos loteamentos aprovados em Maringá entre os anos de 1990 e 2014 (Tabela 18), não nos possibilita identificar grandes variações na atividade construtiva e na incorporação de novos loteamentos – embora, para o caso dos projetos aprovados no período, dispomos de dados somente até o ano de 2009¹⁵⁷.

Tabela 18 - Maringá. Evolução dos projetos aprovados, da área edificada total e dos loteamentos. 1990 a 2014.

Ano	Nº total de projetos aprovados	Evolução da área edificada total		Evolução dos loteamentos	
		Em m²	Variação em relação ao ano anterior (%)	Em m²	Variação em relação ao ano anterior (%)
1990	2.470	656.609,70	*	655.724,57	
1991	2.463	879.895,91	34,01	1.931.830,59	194,61
1992	2.152	571.985,24	-34,99	521.376,38	-73,01
1993	2.338	544.048,34	-4,88	1.693.325,37	224,78
1994	2.480	712.547,96	30,97	1.153.307,93	-31,89
1995	2.644	511.055,75	-28,28	1.247.524,57	8,17
1996	3.176	644.000,88	26,01	2.371.599,67	90,10

¹⁵⁶ De acordo com o senhor Junker de Assis Grassiotto, ex-presidente do SINDUSCON-NORTE-PR, “Londrina se ‘verticalizou’ muito durante um período e esse cenário diminuiu nos últimos dez anos, passando para a construção de condomínios, e agora está voltando” a se ‘verticalizar’. Ver: “Pesquisa mostra que construções verticais aquecem mercado imobiliário em Londrina”. Disponível em: http://www.crecipr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=302:pesquisa-mostra-que-construcoes-verticais-aquecem-mercado-imobiliario-em-londrina&catid=1:latest-news&Itemid=60. Acessado em 26 de março de 2015.

¹⁵⁷ A cobertura dos dados para os anos 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 poderia demonstrar um aumento na aprovação de novos projetos, indicando possíveis relações com o início da atuação do PMCMV na cidade de Maringá, porém como não nos foi possível acessar e manipular esses dados não poderemos aqui demonstrar essa influência.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: LONDRINA E MARINGÁ/PR

1997	3.924	556.540,88	-13,58	1.400.156,75	-40,96
1998	3.853	571.244,72	2,64	851.544,79	-39,18
1999	3.719	511.935,20	-10,38	2.125.600,91	149,62
2000	4.886	520.630,72	1,70	3.304.558,05	55,46
2001	3.156	529.123,51	1,63	402.508,79	-87,82
2002	2.939	501.922,90	-5,14	1.393.093,04	246,10
2003	3.005	615.492,28	22,63	875.002,05	-37,19
2004	2.876	701.695,77	14,01	2.160.784,61	146,95
2005	3.051	727.664,17	3,70	282.267,00	-86,94
2006	2.670	591.373,54	-18,73	1.117.532,92	295,91
2007	2.823	629.481,38	6,44	755.872,64	-32,36
2008	3.465	931.012,11	47,90	1.243.088,35	64,46
2009	3.252	813.985,25	-12,57	333.486,81	-73,17
2010	*	*	*	953.088,41	185,79
2011	*	*	*	1.092.863,48	14,67
2012	*	*	*	1.376.594,21	25,96
2013	*	*	*	995.835,72	-27,66
2014	*	*	*	1.194.158,17	19,92
Total	65.149	12.722.246,21	-	31.432.725,78	-

*dados não disponíveis.

Fonte: Schmidt (2002, p. 47), Maringá (2010, p. 111, Produto 5), Hising (O Diário, 10/01/2015).

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

A menor variação da evolução do número de projetos aprovados, da área edificada e dos loteamentos que se evidencia a partir da análise da Tabela 18, indica uma estabilidade na produção imobiliária existente na cidade de Maringá. Embora tenham ocorrido variações de um ano para o outro, as amplitudes para mais ou para menos no escopo do período em questão não apontam momentos de profundas alterações no ritmo da produção imobiliária nessa cidade.

5.3. A situação da propriedade por setores censitários

Nessa seção recorreremos à análise dos mapas elaborados a partir das variáveis pertinentes à situação dos domicílios e da propriedade urbana nas cidades de Londrina e de Maringá. Elas foram mapeadas por setores censitários, de acordo com as informações geradas a partir dos recenseamentos de 2000 e de 2010 – embora os Mapas 26 e 27 representem dados referentes ao ano de 2010 apenas.¹⁵⁸

¹⁵⁸ A leitura da sequência dos mapas apresentados nessa seção considera o eixo de ruas, disposto em uma camada atrás da camada dos setores censitários, como fundamental para a correta interpretação desses mapas, levando em conta que a ocupação humana e as atividades econômicas e sociais, do tipo urbano, efetivam-se

A incorporação destes mapas à nossa investigação atinente à “produção imobiliária” e ao mercado imobiliário, objetiva demonstrar a evolução patrimonial a partir do marco residencial em duas cidades específicas, destacando a evolução recente da riqueza patrimonial imobiliária. Tais informações atinentes aos domicílios podem nos revelar as quantidades e outras informações qualitativas a respeito dos imóveis – da propriedade imobiliária – em diferentes momentos – 2000 e 2010 – e em níveis específicos de agregação espacial (MELAZZO, 1995, p. 507), como é o caso dos setores censitários.

No Mapa 26 apresentamos uma série de quatro mapas identificando os domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional¹⁵⁹ na cidade de Londrina, no ano de 2010. Conforme demonstrado no Mapa 26, em 2010 foram identificados 157.445 domicílios ocupados na cidade de Londrina. Os maiores percentuais de ocupação localizam-se nas zonas residenciais da cidade, enquanto nas zonas mais centrais e ao sudoeste, onde predominam usos comerciais, há uma ligeira menor presença de domicílios ocupados. Já a ocorrência de domicílios não ocupados foi registrada em setores espacialmente mais centrais, com maior incidência no sentido sudoeste e nos setores localizados nos extremos oeste, norte e sul¹⁶⁰. Em 2010, foram identificados 13.937 domicílios nesta condição na cidade de Londrina.

A ocorrência dos domicílios vagos nos setores evidencia-se ao leste e ao sudoeste da porção central, existindo 10.547 domicílios nessa condição, na ocasião do recenseamento. Já a ocorrência dos domicílios de uso ocasional concentra-se nos setores centrais, ao sudoeste e ao sul no Mapa 26. Nos setores mais periféricos ao sul, constatamos sua localização nas áreas de concentração de loteamentos fechados de chácaras, onde, possivelmente exista ocorrência da segunda moradia ou da moradia de uso ocasional,

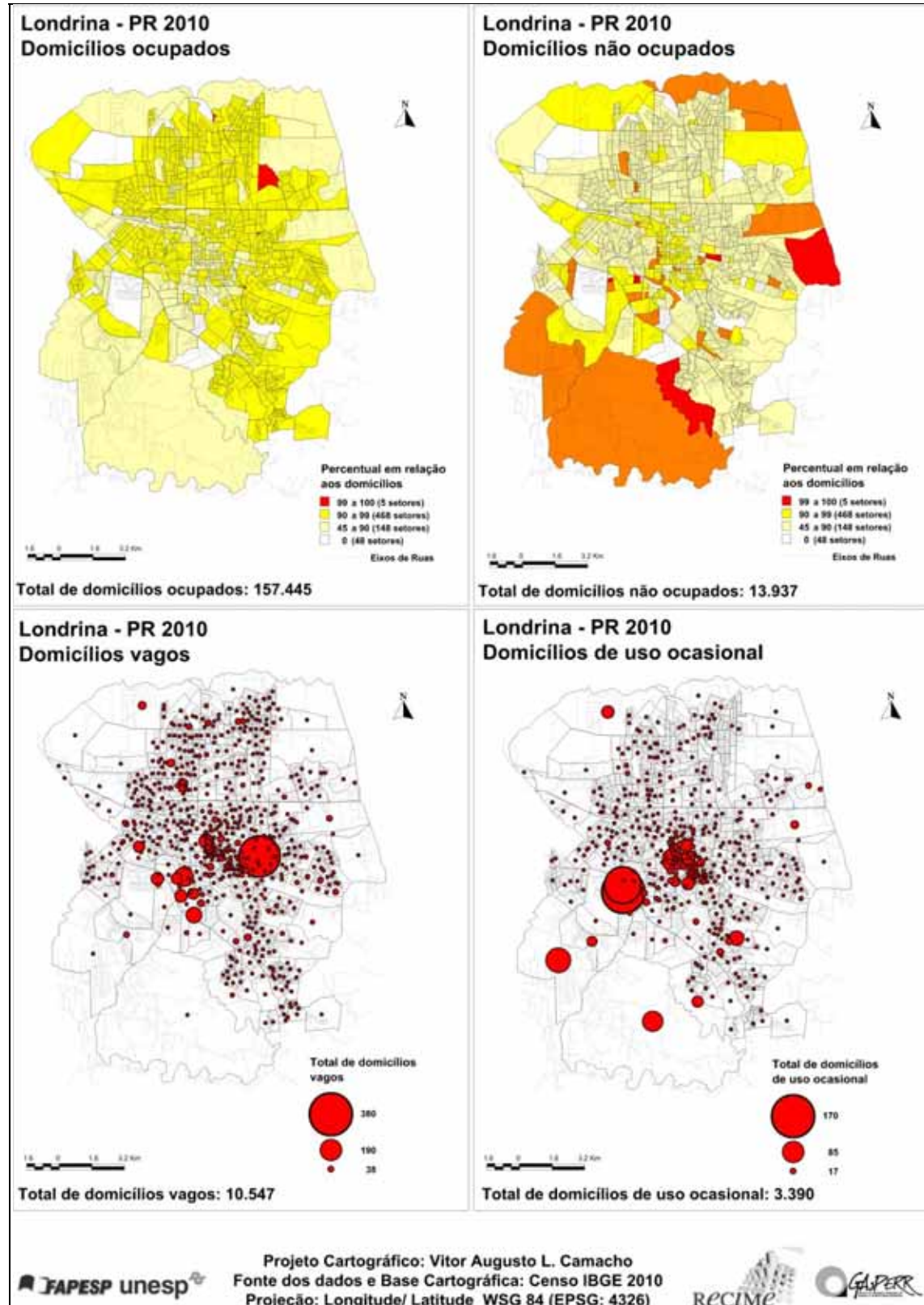
onde há presença dos eixos de vias, excluindo-se dessa interpretação aquelas porções onde não há estes eixos, tão logo porque não houve ali domicílios urbanos recenseados em quantidade significativa na ocasião dos recenseamentos.

¹⁵⁹ De acordo com a Sinopse do Censo Demográfico 2010 (IBGE, 2011, p. 18), domicílio ocupado “é o domicílio particular permanente que, na data de referência, estava ocupado por moradores e no qual foi realizada a entrevista”. Os domicílios não ocupados podem ser dos tipos vago e de uso ocasional. Domicílio vago “é o domicílio particular permanente que não tinha morador na data de referência, mesmo que, posteriormente, durante o período da coleta, tivesse sido ocupado”. Já o domicílio de uso ocasional, “é o domicílio particular permanente que servia ocasionalmente de moradia na data de referência, ou seja, era o domicílio usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes”.

¹⁶⁰ No caso dos setores espacialmente mais periféricos, há que se considerar que a existência de poucos domicílios proporciona uma homogeneidade no setor no momento de sua representação cartográfica, embora, na realidade, haja menor presença de domicílios, ocorrendo generalização da informação representada para todo o setor, por isso é imprescindível interpretar essa representação a partir da existência ou não do eixo de ruas, como indicativo possível da efetiva ocupação humana.

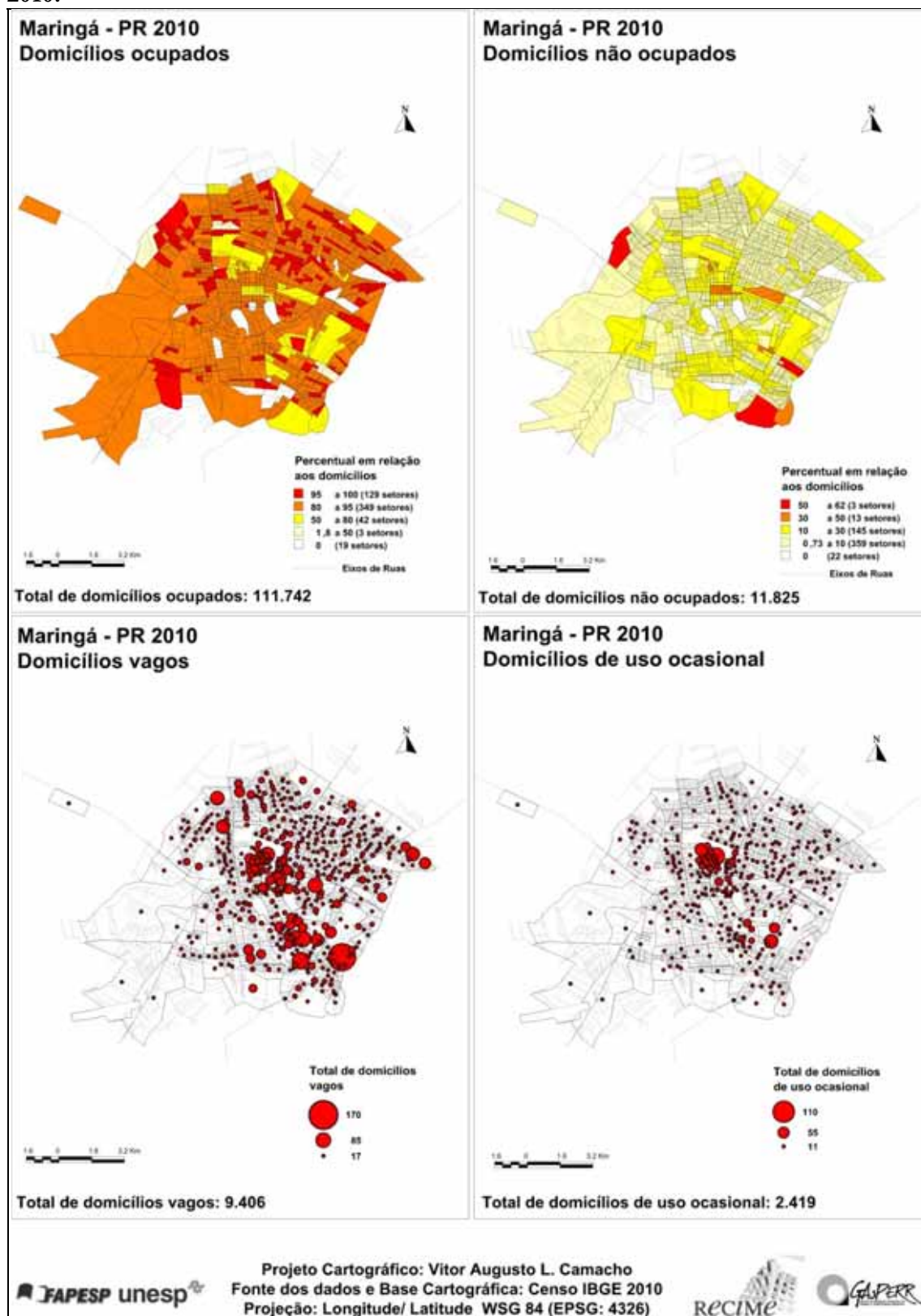
como, por exemplo, aos finais de semana. Em Londrina, foram identificados 3.390 domicílios de uso ocasional em 2010.

Mapa 26 - Londrina. Domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional. 2010.



No Mapa 27, apresentamos uma série de quatro mapas, identificando os domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional na cidade de Maringá, no ano de 2010.

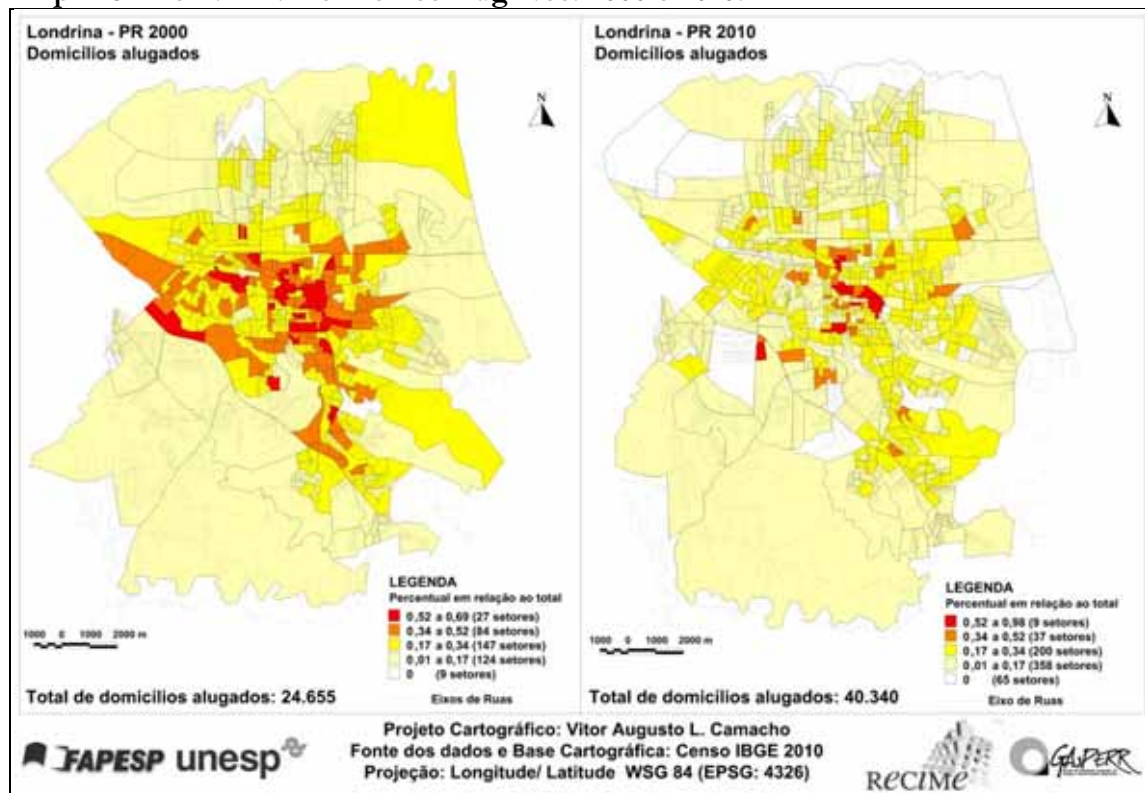
Mapa 27 - Maringá. Domicílios ocupados, não ocupados, vagos e de uso ocasional. 2010.



Conforme observamos no Mapa 27, a taxa de ocorrência dos domicílios ocupados destaca-se na cidade de Maringá, se a comparamos à Londrina. Foram identificados 111.742 domicílios nessa condição na ocasião do recenseamento em 2010. Os poucos setores onde a taxa de ocupação é menor estão localizados em setores na área central, no extremo norte, ao sudeste do mapa e ao leste da porção central, em antigas áreas industriais. Com relação aos domicílios não ocupados, trata-se de 11.825 domicílios assim identificados em 2010, concentrados inversamente à localização dos domicílios ocupados. Já os domicílios vagos concentram-se em setores centrais, ao sudeste, no extremo nordeste e ao noroeste. Foram identificados 9.406 domicílios vagos na cidade de Maringá no ano de 2010. Por fim, os domicílios de uso ocasional concentraram-se nas proximidades da UEM, além de algumas ocorrências mais intensas ao sudeste da área central. Foram identificados 2.419 domicílios de uso ocasional na cidade em 2010.

A sequência dos seis mapas (Mapas 28, 29, 30, 31, 32 e 33) analisados doravante, considera as condições relativas à propriedade do imóvel nas duas cidades. Em tais mapas dispomos a ocorrência dos domicílios alugados, em aquisição e quitados, nos anos de 2000 e de 2010, cuja comparação temporal visa identificar mudanças suscitadas no período. Os percentuais estão em relação ao total de domicílios na referida condição na cidade

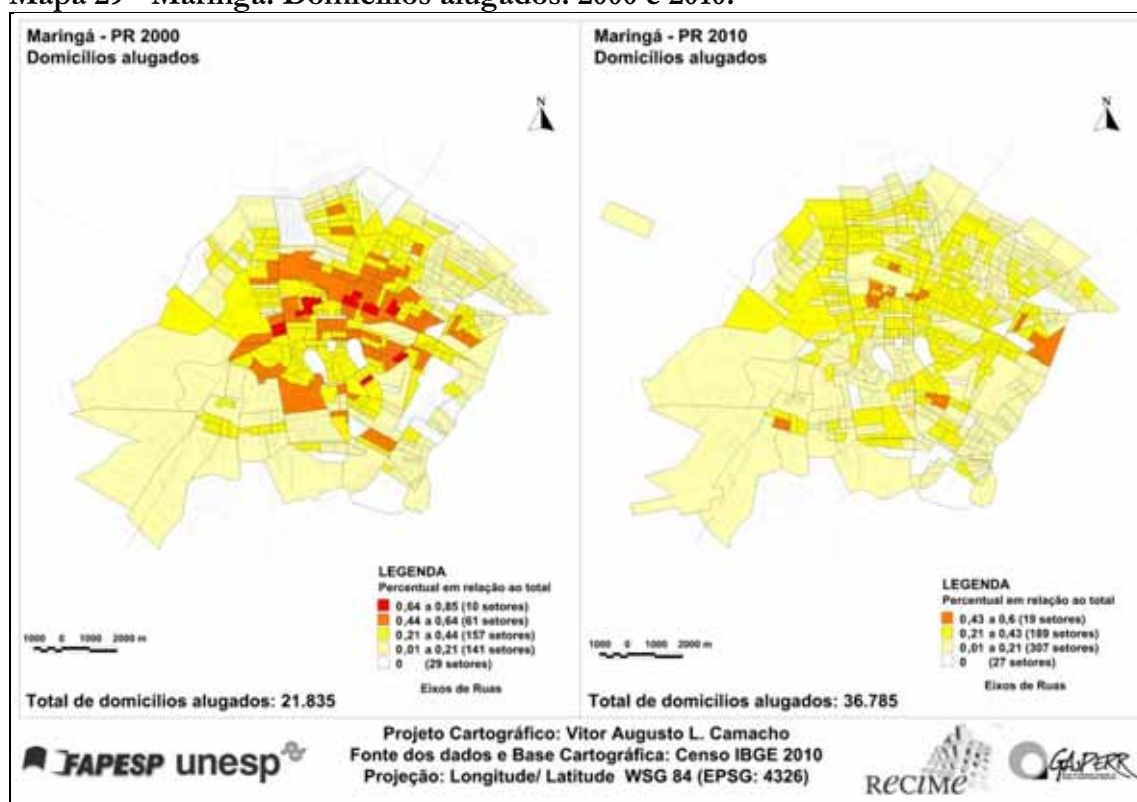
Mapa 28 - Londrina. Domicílios alugados. 2000 e 2010.



A partir da análise do Mapa 28 observamos o aumento do número de domicílios alugados do ano de 2000 para 2010, cujo número saltou de 24.655 para 40.340 na cidade de Londrina, registrando um crescimento de 63,61%. Ainda que tenha ocorrido a criação de novos setores censitários em 2010, há uma diminuição da quantidade de domicílios alugados nos setores ao sudoeste da área central, do ano de 2000 para 2010, permanecendo a concentração nos setores espacialmente mais centrais na cidade.

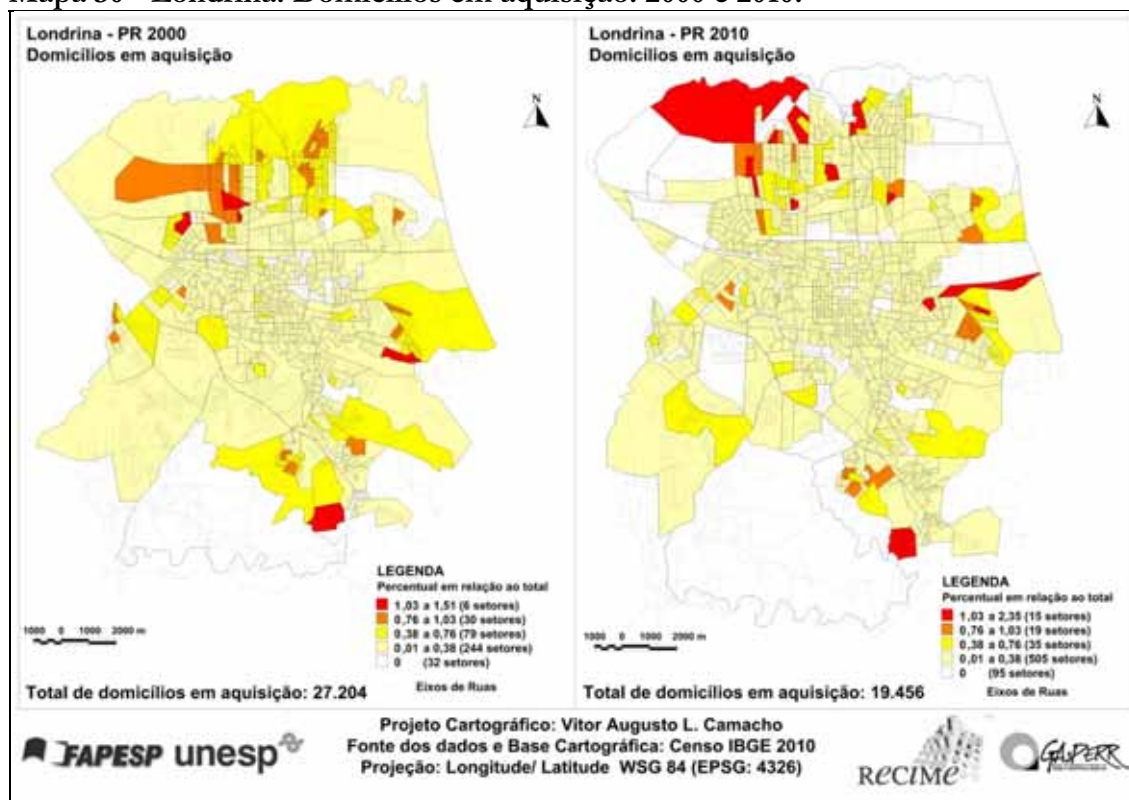
Já no caso da cidade de Maringá (Mapa 29), o crescimento de 21.835 para 36.785 (72%) no número de domicílios alugados deu-se desconcentradamente – não havendo, inclusive, domicílios na classe mais alta de concentração ocorrida no ano de 2000 –, ainda que ressaltem-se aqueles setores próximos à UEM e no extremo leste da cidade, e que os menores percentuais estejam nos setores ao sul da área central.

Mapa 29 - Maringá. Domicílios alugados. 2000 e 2010.



Com relação aos domicílios em aquisição no ano de 2000 e no ano de 2010, houve um declínio de 28,48% na cidade de Londrina. A análise do Mapa 30 possibilita identificar a localização destes domicílios nos setores em áreas periféricas da cidade, ressaltando-se as aquisições registradas em 2010 nos setores ao noroeste, leste e sudeste.

Mapa 30 - Londrina. Domicílios em aquisição. 2000 e 2010.

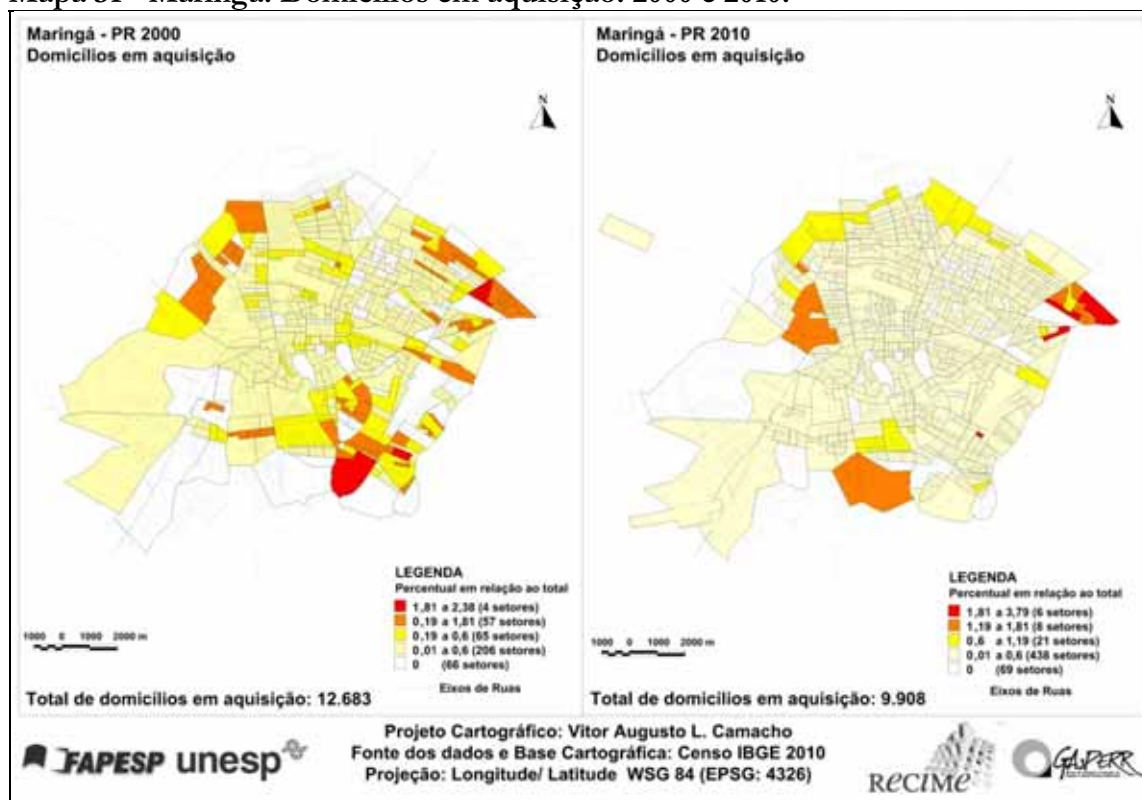


Em Maringá os domicílios em aquisição também apresentaram uma sensível diminuição do ano de 2000 para 2010, cuja variação foi de -21,87%. Os domicílios em aquisição antes mais dispersos pela cidade, passaram a se concentrar no extremo nordeste, norte, oeste e sul da cidade (Mapa 31).

Contrastando com os valores absolutos de 2000, os menores valores de domicílios em aquisição em 2010 devem ser analisados à luz da variação do número de domicílios quitados entre 2000 e 2010, cuja informação consta nos Mapas 32 e 33.

Também devemos considerar que os resultados esperados a partir da atuação do PMCMV só serão auferidos e contemplados no Censo de 2020, já que os contratos de obras começaram a ser assinados nas duas cidades somente a partir de 2009, e mais intensamente a partir de 2010. Desse modo, por exemplo, os impactos que poderiam ser constatados via recenseamento só serão identificados após a ‘entrega das chaves’ das residências aos adquirentes.

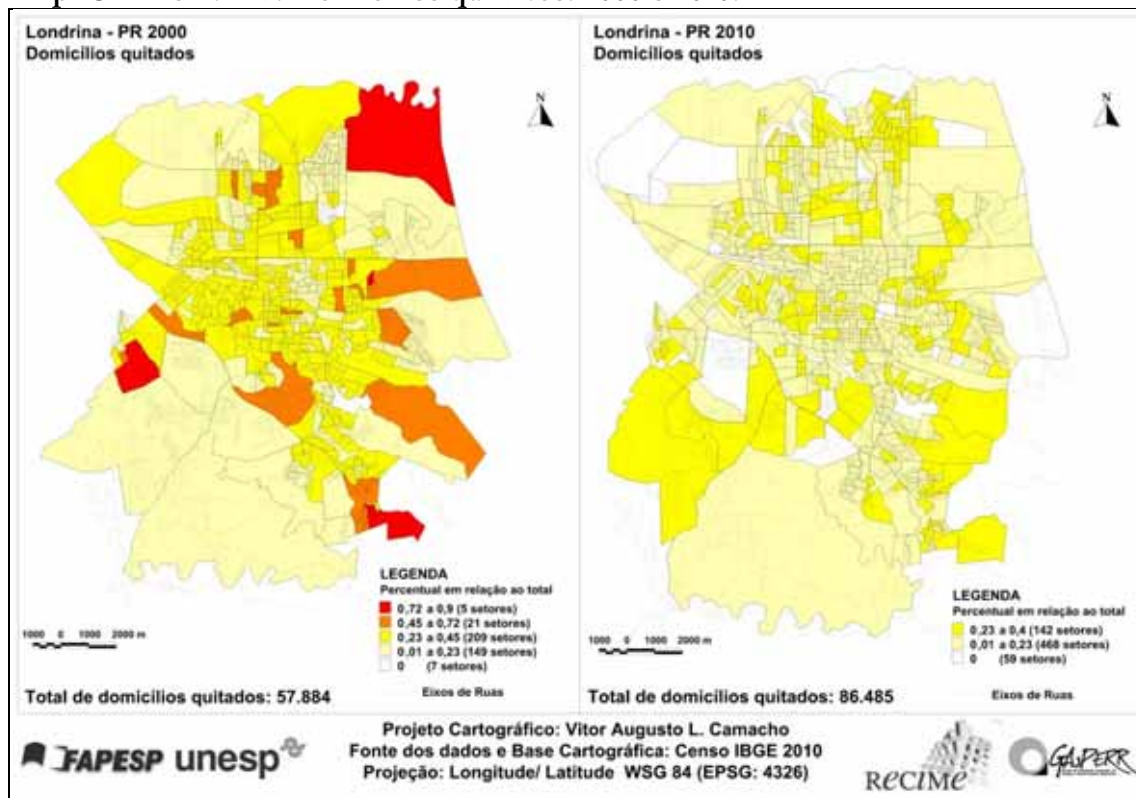
Mapa 31 - Maringá. Domicílios em aquisição. 2000 e 2010.



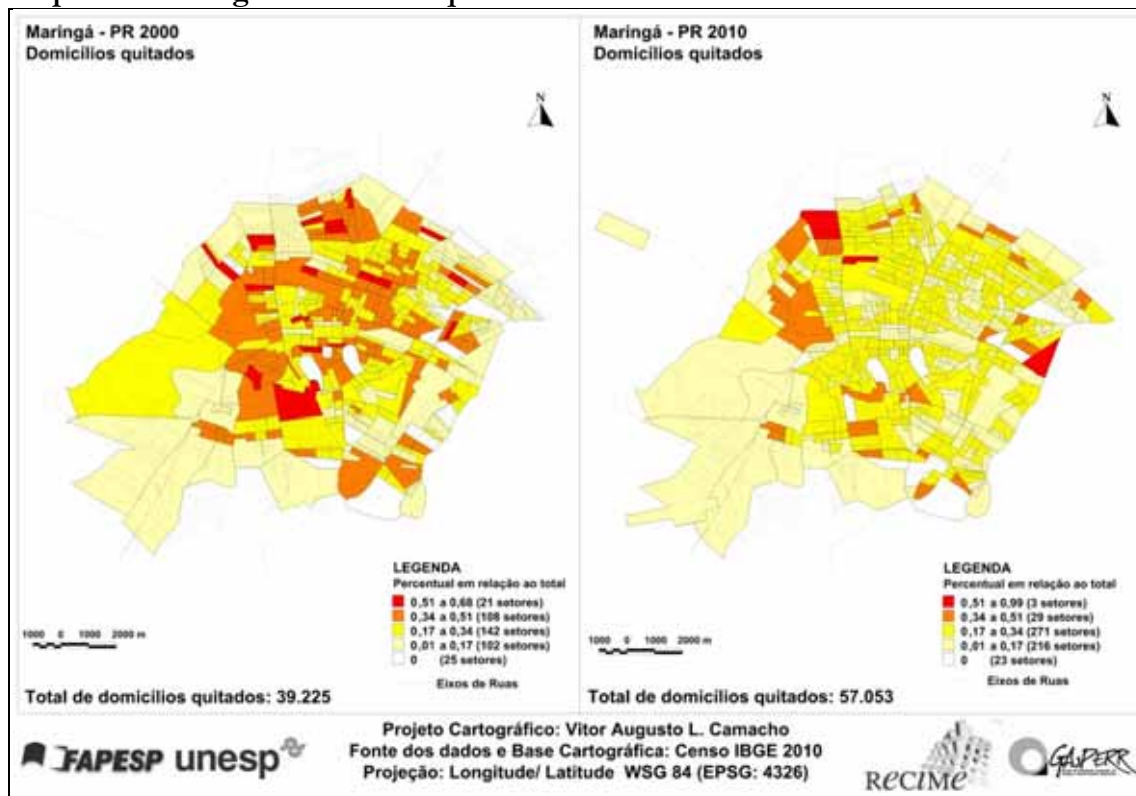
Com relação ao número de domicílios quitados entre os anos de 2000 e 2010, constatamos que em Londrina eles passaram de 57.884 para 86.485, registrando um aumento de 49,41%. Já em Maringá, este aumento foi de 39.225 para 57.053 domicílios, ou seja, um aumento de 45,45%.

Em Londrina, as alterações na distribuição dos domicílios quitados resultaram numa maior distribuição espacial de domicílios nesta condição em 2010, se compararmos à situação verificada no ano de 2000 (Mapa 32). Notamos a redução do número de classes em 2010, o que se, por um lado, indica a dispersão desta variável, por outro, indica sua concentração nos intervalos inferiores. Já em Maringá, no ano de 2000, havia uma maior expressividade nos setores centrais, ao norte e ao sul da área central. Em 2010, houve um maior destaque da quantidade de domicílios quitados nos setores situados ao noroeste, sul e nordeste da área central, e uma relativa perda de expressividade frente aos outros setores por parte daqueles setores situados na área central (Mapa 33).

Mapa 32 - Londrina. Domicílios quitados. 2000 e 2010.



Mapa 33 - Maringá. Domicílios quitados. 2000 e 2010.



As mudanças identificadas no conjunto residencial total londrinense e maringaense na década de 2000 foram carregadas, em menor ou maior magnitude a depender do segmento de renda considerado, pela evolução do estoque de dívida de financiamentos imobiliários realizados em todos os tempos nas duas cidades. No subitem seguinte, demonstraremos essa evolução entre os anos de 2000 e 2014.

5.4. O financiamento imobiliário local

Para identificar essa evolução e demonstrar o comportamento do volume de crédito imobiliário, recorreremos aos dados referentes aos valores constantes ao estoque de dívida corrente de financiamentos imobiliários realizados em todos os tempos nas duas cidades. Estes dados estão disponibilizados pelo Banco Central do Brasil, na página *web* de Estatística Bancária por Município. A somatória dos dados mensais demonstrou a evolução desse estoque. Desse modo, realizamos o cálculo dos totais anuais para os últimos 14 anos.

Foi possível identificar as variações sintomáticas das mudanças no volume dos mesmos, sobretudo após o ano de 2008, carregadas com a atuação do PMCMV. Na Tabela 19 apresentamos os valores constantes do financiamento imobiliário, referentes a todo estoque de dívida corrente e acumulada de financiamentos realizados, ou seja, estoque de dívida e não fluxo. Os valores correspondem a Londrina e Maringá, entre os anos 2000 e 2014, em valores nominais – conforme disponibilizados na página do ESTBAN –, e em valores deflacionados¹⁶¹.

Tabela 19 - Londrina e Maringá. Evolução do estoque de dívida corrente referente aos financiamentos imobiliários acumulados. 2000 e 2014.

	Londrina		Maringá	
Ano	Valores Nominais	Deflacionados	Valores Nominais	Deflacionados
2000	R\$ 4.010.130.106,00	R\$ 11.980.572.788,54	R\$ 2.736.893.574,00	R\$ 8.192.516.385,94
2001	R\$ 2.442.830.992,00	R\$ 6.714.646.341,13	R\$ 1.275.645.750,00	R\$ 3.525.708.461,08
2002	R\$ 718.849.418,00	R\$ 1.815.510.417,95	R\$ 288.500.017,00	R\$ 725.906.328,00
2003	R\$ 366.954.502,00	R\$ 702.333.635,35	R\$ 150.516.165,00	R\$ 287.630.759,28
2004	R\$ 1.225.214.096,00	R\$ 2.181.888.461,44	R\$ 558.049.451,00	R\$ 993.006.546,52
2005	R\$ 854.800.918,00	R\$ 1.424.134.835,10	R\$ 438.442.970,00	R\$ 730.282.478,25
2006	R\$ 1.047.140.476,00	R\$ 1.564.617.919,58	R\$ 600.132.388,00	R\$ 982.477.747,67
2007	R\$ 1.255.327.808,00	R\$ 1.962.273.380,21	R\$ 876.743.541,00	R\$ 1.370.019.451,66
2008	R\$ 1.717.791.547,00	R\$ 2.412.067.420,75	R\$ 1.288.485.008,00	R\$ 1.807.956.803,92

¹⁶¹ Toda a série de dados mensais foi deflacionada pelo Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas¹⁶¹, tomando como mês base novembro de 2014, último mês da série.

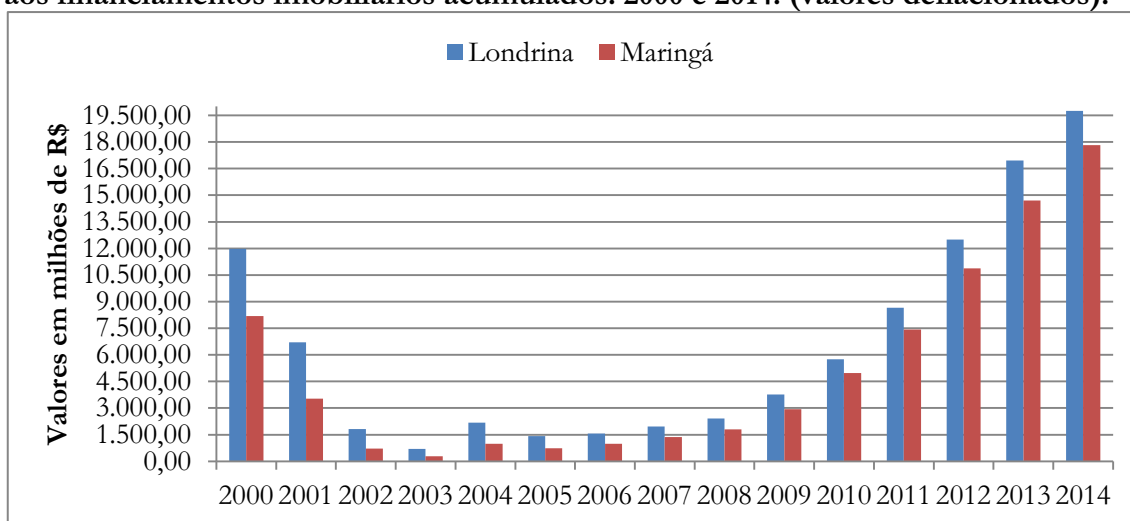
A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: LONDRINA E MARINGÁ/PR

2009	R\$ 2.739.035.366,00	R\$ 3.760.057.854,52	R\$ 2.142.320.278,00	R\$ 2.940.859.280,06
2010	R\$ 4.405.138.903,00	R\$ 5.750.677.466,17	R\$ 3.819.526.577,00	R\$ 4.982.743.400,61
2011	R\$ 7.202.666.820,00	R\$ 8.652.600.919,01	R\$ 6.184.769.778,00	R\$ 7.429.961.214,72
2012	R\$ 11.017.945.600,00	R\$ 12.506.313.907,28	R\$ 9.573.691.013,00	R\$ 10.871.238.745,68
2013	R\$ 15.851.116.903,00	R\$ 16.948.925.032,84	R\$ 13.757.265.123,00	R\$ 14.708.545.525,48
2014	R\$ 19.456.328.735,00	R\$ 19.762.010.112,85	R\$ 17.556.183.718,00	R\$ 17.830.289.030,60
Total	R\$ 74.311.272.190,00	R\$ 98.138.630.492,72	R\$ 61.247.165.351,00	R\$ 77.379.142.159,48

Fonte dos dados: Banco Central do Brasil - ESTBAN. Disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/fis/cosif/estban.asp>. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Por meio do Gráfico 9 demonstramos a evolução do estoque de dívidas em Londrina e em Maringá, cujos valores deflacionados para novembro de 2014 possibilitam a apreensão de sua magnitude. A dinâmica expressa pela variação dos valores num formato de curvatura indica a disposição cíclica do crédito imobiliário, bem como do seu adimplemento, seja daquele voltado à aquisição de um imóvel novo ou daquele voltado à aquisição de um imóvel usado. O crescimento expressivo a partir do ano de 2008 também nos possibilita inferir a influência do pacote habitacional trazido com o PMCMV. A intermediação desses financiamentos está concentrada nas duas cidades pelos seguintes bancos: Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal.

Gráfico 9 - Londrina e Maringá. Evolução do estoque de dívida corrente referente aos financiamentos imobiliários acumulados. 2000 e 2014. (valores deflacionados).



Fonte dos dados: Banco Central do Brasil - ESTBAN. Disponível em: <http://www4.bcb.gov.br/fis/cosif/estban.asp>. Índice de deflação: IGP-DI base 11/2014. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Os valores demonstrados na Tabela 19 e no Gráfico 9 correspondem ao estoque de dívida historicamente acumulada pelos financiamentos imobiliários concedidos nas duas cidades via carteiras do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Com relação a essa aglutinação de diferentes carteiras nos montantes computados e informados anteriormente, Royer (2009, p. 39) enfatiza que predomina no país uma indistinção entre financiamento imobiliário e financiamento habitacional, que parte, na verdade, de um equívoco uso do que é feito em termos de “imobiliário” e “habitacional”, e “ainda que os sistemas financeiros atualmente existentes, o Sistema Financeiro de Habitação, SFH, e o Sistema Financeiro Imobiliário, SFI, possuam denominações distintas, a confusão costuma ser frequente” (ROYER, 2009, p. 39).

A curva acentuada que ascende a partir de 2008 no gráfico anterior – embora no país sua ascensão se apresentasse desde meados de 2003 e 2004 (ROYER, 2009) – reflete a importância das instituições “[...] na montagem e articulação de um sistema nacional de crédito destinado à habitação”. De acordo com Royer (2009, p. 93), “os números, a evolução institucional, a arquitetura financeira, todos os aspectos demonstram o papel fundamental que o Estado tem na estruturação da política de crédito visando conformar uma política pública”.

Sendo o objeto específico que nos ocupa neste capítulo o mercado de terras em Londrina e Maringá, de modo complementar recorreremos aos dados da oferta de imóveis disponibilizados pelo INPESPAR, referente ao período que vai de agosto de 2004 a dezembro de 2014, objetivando melhor situar nossa análise no escopo do período em questão. Após isso analisaremos o comportamento dos preços da terra urbana em três anos específicos: 2000, 2008 e 2012, selecionados em razão da conjuntura macroeconômica da década de 2000 – demonstrada aqui a partir dos volumes de financiamentos concedidos – e do início da operação do PMCMV em 2009.

5.5. A oferta de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos no mercado imobiliário londrinense e maringaense

No contexto da pesquisa a partir dos classificados de imóveis há que se ter em mente que se trata de um olhar para o passado, de pesquisar o que já foi lançado no mercado, há muito ou pouco tempo. Estamos observando mercadorias que podem estar dispostas à venda em momentos diferentes daquele datado de sua origem. Elas compõem

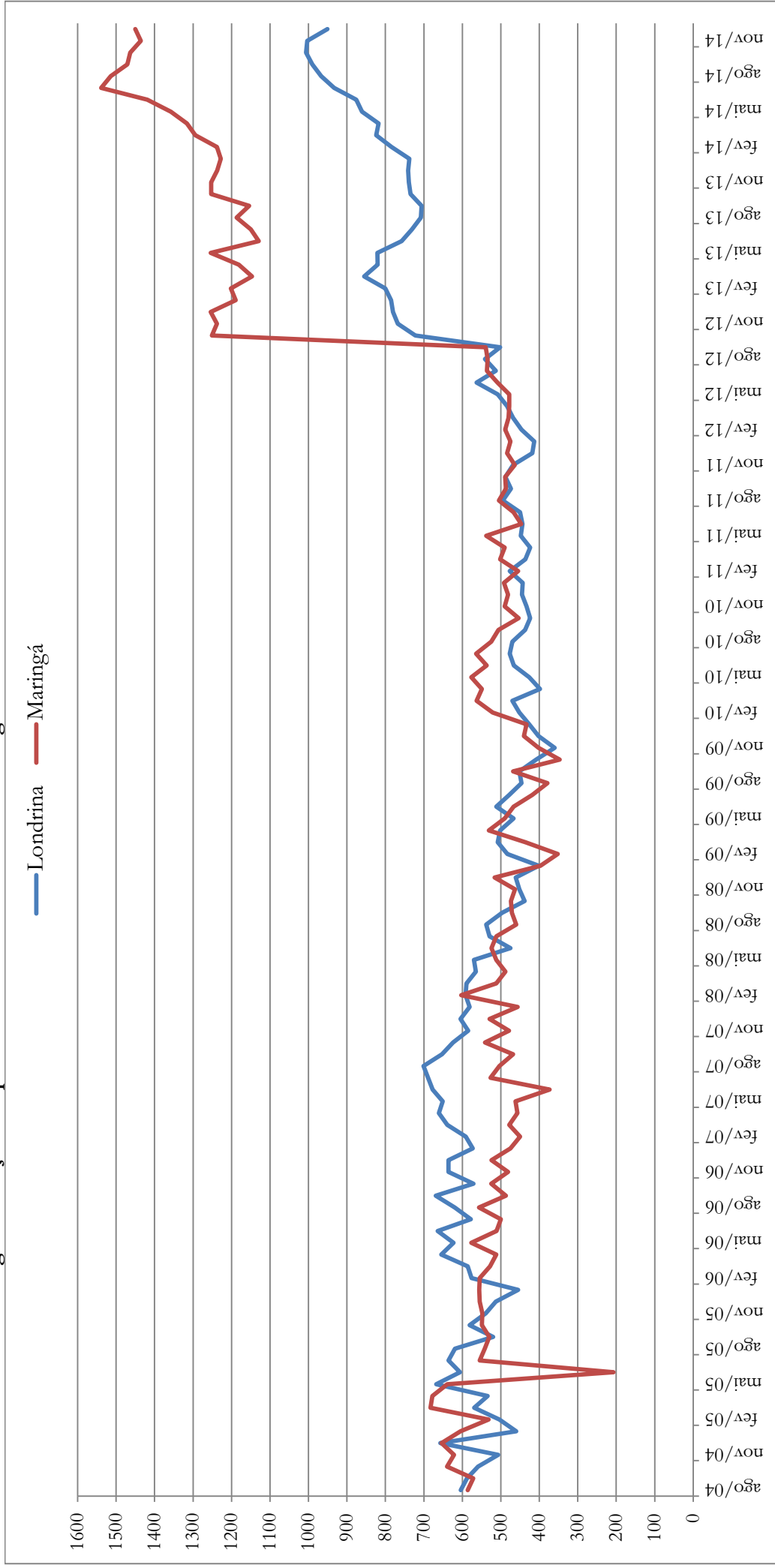
um estoque residencial, resultantes de decisões tomadas no passado e este estoque corresponde comumente à maior parte dos imóveis ofertados nas cidades. Para ilustrar essa relação tomamos como exemplo a quantidade total de projetos de obras aprovados em Londrina no ano 2013, que foi de 3.778 novos projetos, referentes à totalidade dos projetos de edificações de diversos tipos: residencial, comercial, misto, industrial, prestação de serviços, instituições, templos e outros. Por outro lado, de acordo com os dados da pesquisa mensal do INPESPAR, somente no mês de dezembro de 2013 foram ofertados 6.460 imóveis, dentre comerciais e residenciais usados e terrenos nessa cidade. Tais dados sugerem relações importantes entre fluxo e estoque e como os estoques influenciam os fluxos.

Antes de aprofundarmos na análise específica do banco de dados por nós elaborado e processado, faremos uso do banco de dados da pesquisa realizada pelo INPESPAR. Trata-se de um instituto que coleta anúncios mensais das imobiliárias filiadas aos SECOVIs regionais, em várias cidades paranaenses e disponibiliza-os aos seus associados como modo de parametrizar as ações tomadas pelos agentes ofertantes no que diz respeito à evolução dos preços no mercado imobiliário. Com base no histórico completo¹⁶² dessa pesquisa mensal, organizamos a sequência dos Gráficos 10, 11, 12 e 13, a fim de dimensionar os números do mercado imobiliário nas duas cidades e, assim, parametrizar nosso próprio levantamento.

Conforme observamos no Gráfico 10, impera nas duas cidades uma tendência decrescente na oferta de terrenos de agosto de 2004 a setembro de 2012, cujos patamares oscilaram entre 360 e 701 ofertas para Londrina, e entre 207 e 683 para Maringá, obtendo uma média de 525 e 504 ofertas, respectivamente para cada cidade. A partir de outubro de 2012 verifica-se um crescimento expressivo na quantidade de terrenos ofertados, cujos patamares descenderam apenas no segundo semestre de 2013, quando então tornaram a ascender, apresentando uma alta por quase todo o ano de 2014. Ao longo de todo o período, a média mensal da quantidade de terrenos ofertados foi de 589 e 673, para Londrina e Maringá, respectivamente.

¹⁶² A coleta e o processamento dos dados referentes às cidades de Londrina e Maringá iniciaram-se em agosto de 2004.

Gráfico 10 - Londrina e Maringá: Evolução da quantidade de terrenos ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.



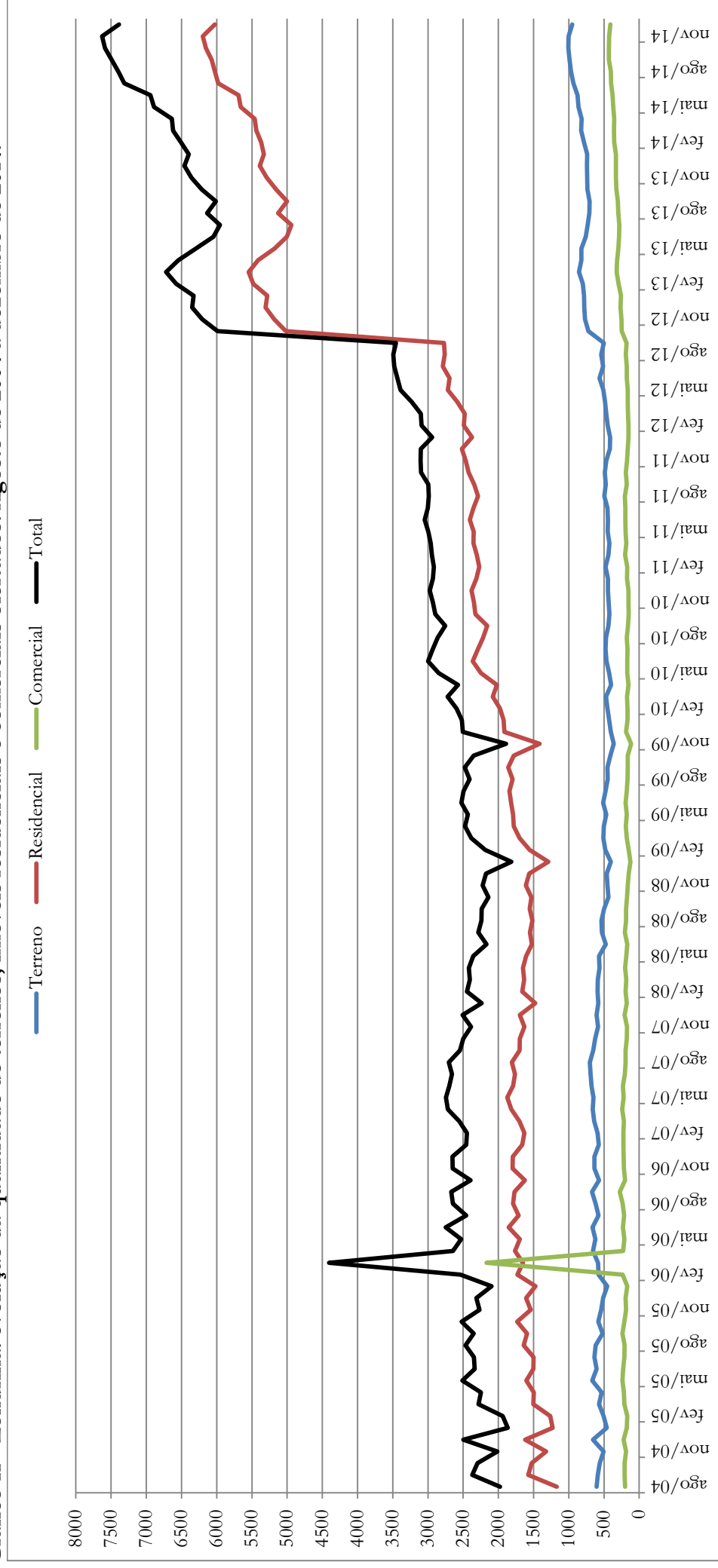
A alta na oferta de terrenos verificada a partir de outubro de 2012 foi mais expressiva no caso maringaense, cujos patamares ultrapassaram os de Londrina, atingindo a marca das 1539 ofertas mensais, em julho de 2014, enquanto o pico de ofertas em Londrina foi de 1.006, em outubro de 2014. Entre outubro de 2012 e dezembro de 2014, a média da quantidade de terrenos ofertados foi de 822 e 1.289 para Londrina e Maringá, respectivamente. Os patamares oscilaram entre 706 e 1.006 ofertas para Londrina, e 1.129 e 1.539 para Maringá.

Antes de aventar quaisquer hipóteses a respeito do aumento vertiginoso verificado na oferta de terrenos, e principalmente de imóveis edificadas, como veremos nos Gráficos 11 e 12, é necessário ponderar que estes aumentos podem resultar de mudanças na metodologia da coleta de dados implementada pelo referido instituto, bem como de um aumento expressivo no número de informantes associados. De todo modo, seja a partir da análise do volume de financiamentos imobiliários concedidos, do volume de projetos de obras aprovados e/ou da área acrescida pelos novos loteamentos, considera-se que houve um intenso crescimento na produção imobiliária como um todo nos últimos dois anos (2013-2014), refletindo positivamente na quantidade total de imóveis edificadas e não edificadas ofertadas nas duas cidades.

Ainda que esse expressivo aumento no número de ofertas constatado a partir de outubro de 2012 escape ao escopo do nosso próprio levantamento nos classificados imobiliários, é importante ressaltar que fatores de ordem conjuntural influenciaram a dinamização da atividade imobiliária, ademais daqueles fatores de ordem local, correlatos às mudanças na legislação do parcelamento e uso e ocupação do solo, que no caso maringaense dataram de julho de 2011, e no londrinense, de julho de 2012, à exceção da lei de uso e ocupação do solo, aprovada em Londrina somente em janeiro de 2015.

O Gráfico 11 a seguir apresenta a evolução do número total de ofertas de terrenos, de imóveis residenciais e de imóveis comerciais em Londrina, entre agosto de 2004 e dezembro de 2014. Tal como afirmado anteriormente, houve expressivo crescimento no volume de ofertas a partir de outubro de 2012, sobretudo no caso dos imóveis edificadas para fins residenciais. Contrariamente à evolução da oferta de terrenos, os residenciais apresentaram uma tendência crescente em todo o período observado, salvo curtas descendentes no segundo semestre de 2007, no primeiro de 2008 e de 2013.

Gráfico 11 - Londrina: evolução da quantidade de terrenos, imóveis residenciais e comerciais ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.

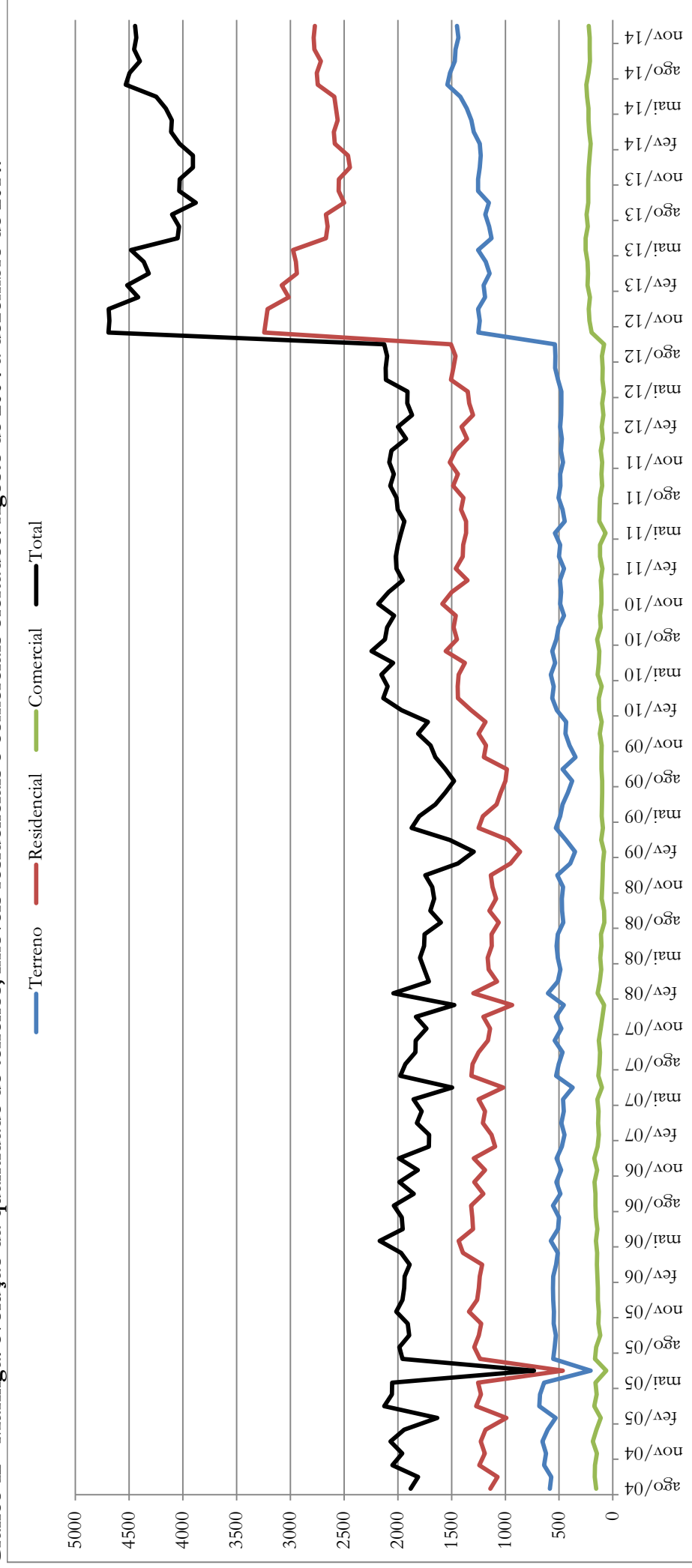


A média de imóveis residenciais ofertados foi de 2.659, enquanto dos imóveis comerciais foi de 236 para todo o período. Se levarmos em consideração o período de agosto de 2004 a setembro de 2012, constatamos uma média de 1.884 imóveis residenciais ofertados e de 208 comerciais, enquanto que entre outubro de 2012 a dezembro de 2014, essas médias corresponderam a 5.471 e 334 ofertas, respectivamente. Os picos de ofertas entre outubro de 2012 e dezembro de 2014 atingiram a casa dos 6.198 imóveis residenciais e 429 imóveis comerciais. A supremacia do volume de ofertas de imóveis residenciais sobre os comerciais também foi constatada por Melazzo (2012b, p. 253), em pesquisa realizada na cidade de Marília, o que atesta que o mercado é formado pela articulação entre os tipos de uso do solo, ora demonstrando a supremacia de determinado uso, ora de outro.

Os dados também demonstram uma clara dominância dos imóveis edificadas sobre os terrenos ao longo de todo o período analisado, seja para Londrina como para Maringá. No cômputo dos imóveis residenciais constam os multifamiliares e os unifamiliares – apartamento e casas, embora essas últimas em bem menor proporção que os primeiros. Um rápido olhar sobre os Gráficos 11 e 12 desvela que o aumento evidenciado no início de 2013 fez dobrar nas duas cidades o volume total de ofertas de imóveis residenciais edificadas, cujos patamares se afastaram bastante daqueles dos terrenos, principalmente na cidade de Londrina. Essa tendência de aumento no volume de ofertas dos imóveis edificadas sobre os não edificadas, também foi observada por Melazzo (2012b, p. 254) para o caso de Marília. Não obstante, Melazzo (2012b, p. 254 e 255) assevera que a menor proporção do volume de ofertas de terrenos não pode ser associada “[...] à diminuição de lotes ofertados ou ao esgotamento de áreas disponíveis, uma vez que as estratégias dos agentes desse mercado (como em vários outros) é antecipar-se à demanda, conduzindo-a”.

O crescimento intenso observado na oferta de imóveis residenciais edificadas e terrenos está intimamente relacionado ao aumento na mobilidade residencial favorecida pelas condições creditícias que vigoraram nos últimos anos. A partir dos dados também é possível verificar mudanças proporcionais significativas no gradiente das ofertas. No caso maringaense (Gráfico 12), por exemplo, verificamos uma alta na oferta dos terrenos a partir de setembro de 2012, que em números absolutos foi maior que a de Londrina, verificada para o mesmo período. Já no caso da oferta dos imóveis residenciais edificadas, Maringá apresentou elevado crescimento a partir de outubro de 2012, mas uma redução mais acentuada que a de Londrina em meados de 2013, mantendo uma tendência declinante até dezembro de 2014, ao contrário, portanto, da tendência observada em Londrina.

Gráfico 12 - Maringá: evolução da quantidade de terrenos, imóveis residenciais e comerciais ofertados. Agosto de 2004 a dezembro de 2014.



Fonte: INPESPAR. Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

De acordo com o Gráfico 12, ao longo de todo o período as médias de ofertas de imóveis residenciais e comerciais foram de 1.580 e 143, respectivamente. Os mínimos foram de 465 e 61, em junho de 2005, enquanto os máximos foram 3.243 ofertas de imóveis residenciais, em outubro de 2012 e de 254 ofertas de imóveis comerciais, em maio do ano de 2013. Se considerarmos apenas o período compreendido entre agosto de 2004 e setembro de 2012, as médias de ofertas de imóveis residenciais e comerciais foram 1.254 e 120, frente às médias de 2.763 e 226 do período compreendido entre outubro de 2012 e dezembro de 2014. Os picos de ofertas registrados no primeiro período foram de 1.587 e 185, respectivamente para residenciais e comerciais, enquanto no segundo período esses picos foram da ordem de 3.243 e 254.

O gradiente de preços dos terrenos apresentou um crescimento linear em todo o período analisado (Gráfico 13)¹⁶³. Na cidade de Londrina, os preços começaram a crescer somente a partir de agosto de 2005, pois, entre agosto de 2004 e agosto de 2005 a variação não foi maior que aquela da base, registrada em agosto de 2014. Mas a partir de setembro de 2005 os preços começaram a crescer, chegando a um aumento real de 182,98% registrado em dezembro de 2014.

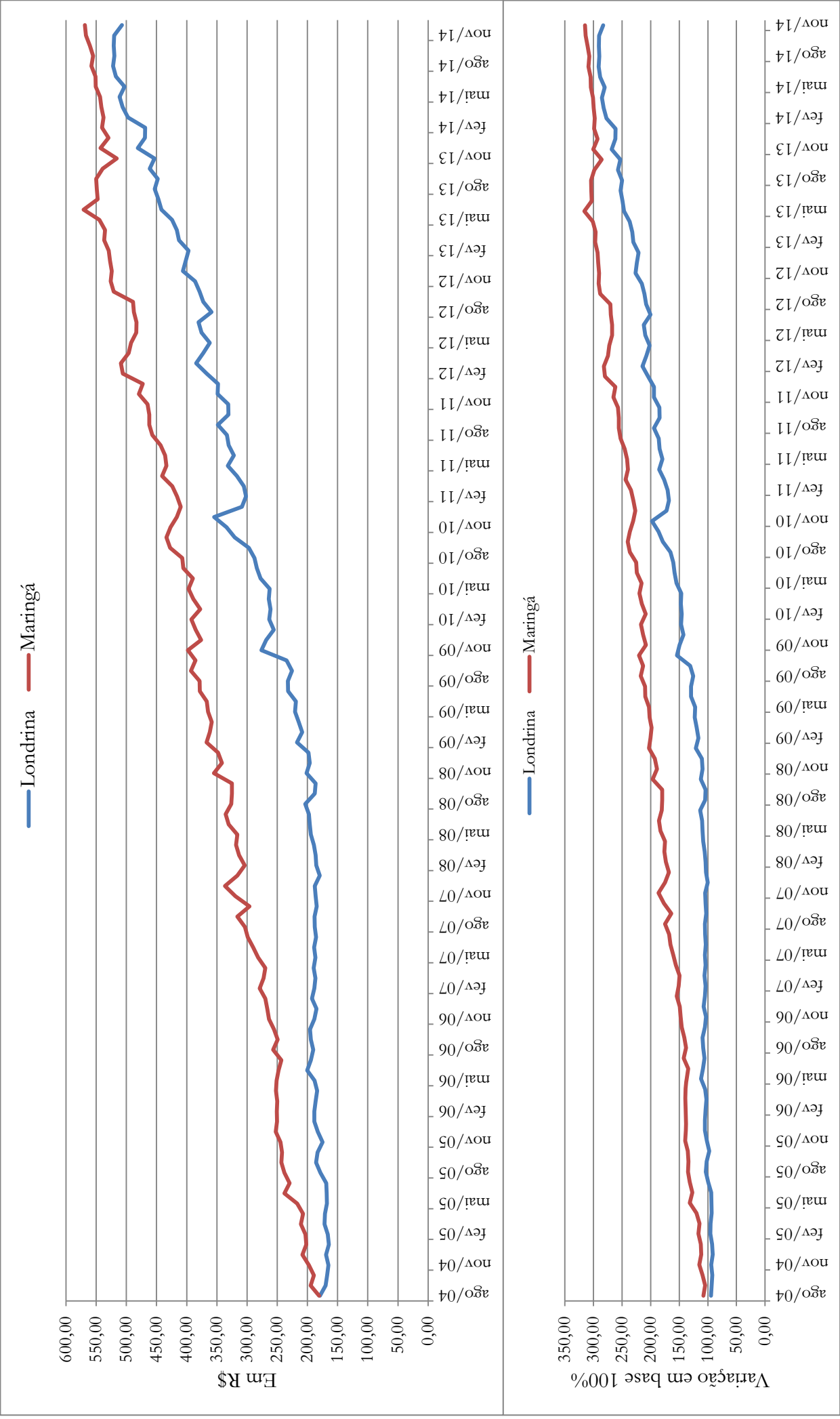
Já em Maringá, a curva de ascensão dos preços foi mais elevada ao longo de todo o período, estando sempre acima do preço inicial, observado em agosto de 2014, tomado aqui como base. Este aumento real total foi da ordem de 215%. Os preços do metro quadrado dos terrenos urbanos registraram aumento de 100% já em maio de 2009, quando em Londrina esse aumento acima dos 100% foi registrado apenas em fevereiro de 2012.

É evidente que em Maringá os terrenos urbanos são mais caros que na cidade de Londrina. Por essa razão nos propomos a investigar o ‘comportamento’ dos preços dos terrenos nas duas cidades, e inquirir as razões das diferenças observadas ao longo de toda esta Tese. Esta análise específica será agora aprofundada a partir dos levantamentos das ofertas de terrenos que realizamos junto aos classificados imobiliários dos anos 2000, 2008 e 2012.

¹⁶³ Todos os valores nominais mensais foram deflacionados pelo IGP-DI para o último mês informado, de modo que estamos analisando preços corrigidos até dezembro de 2014. Portanto, as variações registradas nos preços são referentes a aumentos reais.

CAPÍTULO V. O DESLOCAMENTO E A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAIS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Gráfico 13 – Londrina e Maringá: evolução do preço do m² do terreno. Agosto de 2004 a dezembro de 2014. Dados deflacionados para dez./2014.



Fonte: INPESPAR. Organização: Wagner Vinícius Amorim (2015).

5.6. A oferta de terrenos nos classificados imobiliários das cidades de Londrina e Maringá: volumes e preços médios

Podemos destacar duas grandes preocupações quando voltamos nossas atenções à coleta e organização de material para análise da oferta imobiliária. A primeira decorre da carência de fontes para aquisição de dados e informações sistematizadas e padronizadas. Este fato é resultante, de um lado, da constituição de um mercado pouco transparente, marcado pela escassez e precariedade das informações registradas nas prefeituras municipais, e pelo acesso restrito a informações rápidas e atualizadas, acerca dos tipos, da localização e do preço de venda do produto imobiliário. De outro, da opacidade existente neste mercado, o que leva à quase ausência de dados atualizados atinentes às transações em fontes oficiais.

Ademais, além das dificuldades de obtenção deste material, sua organização exige grande cuidado, ainda mais quando se destina a uma análise comparativa, isto porque, carece inicialmente da escolha de uma fonte confiável e suficientemente ampla para a constituição de um estudo abrangente e criterioso, que possa oferecer comparabilidade destes dados em diferentes anos e em diferentes cidades. Esta preocupação é central no entendimento da composição do mercado imobiliário, já que se trata predominantemente de um mercado localizado, ou seja, condicionado às variáveis localizadas.

Algumas pesquisas conduzidas no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) convergiram na construção de técnicas analíticas voltadas ao estudo do mercado imobiliário, dentre as quais podemos citar Amorim (2011a), Pereira dos Santos (2011), Alcantara (2013), Coimbra (2013), Abreu (2011, 2014), Silva (2015), além da própria contribuição metodológica de Melazzo (2010, 2013).

Antes do contexto de criação da ReCiMe no ano de 2007, Sposito (1983) pesquisou a lógica da expansão territorial urbana em Presidente Prudente/SP a partir do estudo do aumento do número de loteamentos e da sua comercialização. Sposito (1990) analisou a produção e a apropriação da renda fundiária urbana nessa cidade, manejando variáveis atinentes à propriedade fundiária e ao mercado da terra urbana.

Em Abreu e Amorim (2014) encontram-se sintetizados os procedimentos pertinentes ao estudo da oferta no mercado imobiliário em cidades médias, destacando as limitações e as possibilidades oriundas do uso dos classificados de imóveis como principal fonte de dados. Discutimos as formas de tratamento, de análise e de interpretação dos dados, através da mediação empírica e o modo de sua representação cartográfica. Por essa

razão, sintetizaremos a descrição dos procedimentos para coleta e sistematização dos dados e das técnicas analíticas empregadas ao mínimo necessário, já que as pesquisas e os trabalhos mencionados se concentraram em tais explicações.

Em Londrina e Maringá existem serviços voltados à divulgação dos classificados imobiliários, os quais circulam na forma de jornais – impressos ou em meio digital – especializados e reúnem anúncios de diferentes imobiliárias. Porém, eles são muito mais expressivos em Maringá, conforme explicamos no quarto capítulo desta Tese. No entanto, a cobertura e o alcance deste tipo de divulgação variam de cidade para cidade, como é o caso londrinense, onde as ofertas imobiliárias continuam concentradas no principal jornal local de circulação diária, a Folha de Londrina, não havendo serviço especializado de expressão semelhante ao de Maringá. É importante também destacar a tendência com que o conjunto das ofertas em jornais especializados pode ser orientado pela influência das grandes empresas locais, ganhando destaque e peso os interesses das principais imobiliárias, no tocante aos ‘vetores’ espaciais de expansão imobiliária ou em relação aos novos produtos e nichos de mercado.

Apoiando-nos no suporte metodológico desenvolvido pelas citadas pesquisas realizadas no âmbito da ReCiMe, partimos para a elaboração de uma base de dados pautada nos anúncios publicados nos classificados de jornais de circulação local nas cidades estudadas – embora para o caso maringaense utilizamos as duas fontes citadas: os classificados do jornal O Diário do ano 2000 e o jornal especializado em ofertas imobiliárias dos anos 2008 e 2012.

Em nossa investigação optamos pela escolha dos seguintes anos base para a implementação dos levantamentos nas duas cidades: 2000, 2008 e 2012. Esta escolha foi condicionada pelos seguintes fatores:

- partimos da análise mais detida do momento atual do mercado imobiliário e da produção imobiliária no país e nas duas cidades, e a primeira década de 2000 comporta acontecimentos – institucionais, financeiros, econômicos, políticos etc. –, que deflagraram mudanças conjunturais muito significativas no conjunto das últimas três décadas;
- as últimas duas décadas são também significativas no contexto local, e apesar de muitos empreendimentos terem sido implantados com mais expressividade a partir de meados da década de 1990, as influências desses empreendimentos nas alterações dos preços se confirmaram na década de 2000, e assim, vislumbramos

um recorte temporal plausível e possível para a implementação do levantamento dos dados;

- a escolha do ano de 2008 deveu-se ao fato de que no Brasil houve abertura de capital na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) por parte das “empresas imobiliárias”¹⁶⁴, majoritariamente entre os anos de 2006 e 2008, repercutindo posteriormente na produção imobiliária em diferentes contextos espaciais, numa conjuntura que foi intensificada ainda mais a partir do lançamento do PMCMV no ano de 2009;
- por este último motivo, além de outros pertinentes à escala local, tal como a inauguração de grandes empreendimentos imobiliários e aprovação de novas leis dos planos diretores, optamos pela escolha do ano de 2012, além de podermos captar as influências do PMCMV e da maior intensidade dos negócios imobiliários ensejada, tendo em mãos, assim, um ‘antes’ e um ‘depois’.

Na Tabela 20 dispomos os anúncios de ofertas de terrenos coletados mensalmente nas cidades de Londrina e Maringá, ao longo dos três anos analisados. No caso londrinense, selecionamos os classificados imobiliários do primeiro domingo de cada mês, do jornal Folha de Londrina. No caso maringaense, para o ano 2000, efetuamos o mesmo procedimento a partir do jornal O Diário do Norte do Paraná, mas para 2008 e 2012 coletamos os anúncios da primeira quinzena do Jornal de Ofertas Imobiliárias, da CNI.

Tabela 20 - Londrina e Maringá. Quantidade de anúncios de terrenos coletados. 2000, 2008 e 2012.

	2000		2008		2012	
	Londrina	Maringá	Londrina	Maringá	Londrina	Maringá
Janeiro	109	212	478	162	547	290
Fevereiro	151	332	512	203	574	316
Março	88	271	475	210	634	327
Abril	130	336	529	233	521	304
Mai	184	278	461	243	584	274
Junho	117	284	437	233	616	344
Julho	165	278	469	233	570	311
Agosto	195	296	442	220	526	352
Setembro	198	285	491	220	474	352
Outubro	208	273	438	265	525	357

¹⁶⁴ Nomenclatura genérica utilizada pela Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), para classificar as empresas do setor imobiliário de capital aberto (MELAZZO, 2013, p. 6).

Novembro	170	200	452	265	508	399
Dezembro	167	131	461	231	520	403
Total	1.882	3.176	5.645	2.718	6.599	4.029

Fonte: Classificados Imobiliários da Folha de Londrina - primeiro domingo de jan. a dez. de 2000, 2008 e 2012; Classificados Imobiliários do jornal O Diário do Norte do Paraná - primeiro domingo de jan. a dez. de 2000; e Jornal de Ofertas Imobiliárias da Central de Negócios Imobiliários - primeira quinzena de jan. a dez. de 2008 e 2012. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Ao todo foram coletados 24.049 anúncios de terrenos, sendo 14.126 referentes à Londrina e 9.923 referentes à Maringá. É preciso observar também que foram necessárias duas fontes de extração dos dados no caso maringaense, uma vez que houve uma migração a partir do ano de 2004 de parte das imobiliárias anunciantes do jornal O Diário para o Jornal de Ofertas Imobiliárias da CNI, e a partir de 2007, os anunciantes remanescentes no O Diário migraram para o Jornal Folha de Imóveis. Esse fato impossibilitou o uso de apenas uma fonte de dados ao longo da série histórica analisada. Por conta do Jornal de Ofertas Imobiliárias atuar na cidade a mais tempo que o seu concorrente, optamos pelo uso dessa fonte. Ademais, este Jornal centraliza as ofertas das mais importantes imobiliárias e de algumas grandes construtoras da cidade.

Em função da mudança de fonte de extração dos dados houve uma variação no montante de ofertas compiladas. Isso porque, até o ano de 2004 a maior parte dos anunciantes de Maringá centralizava suas ofertas no O Diário. Porém, a partir daí a oferta foi descentralizada entre três mídias, sendo duas delas exclusivas dos classificados imobiliários.

Com base ainda na Tabela 20 e na série histórica do INPESPAR, não foi possível observar uma regularidade na divulgação mensal das ofertas, exceção feita aos cinco últimos meses de 2012 em Maringá, os quais registraram as maiores ocorrências em ordem crescente de agosto para dezembro.

As variáveis extraídas dos anúncios dos terrenos foram registradas de acordo com a sua localização – loteamentos/bairros/zonas –, tornando possível a identificação da intensidade das ocorrências em cada uma das áreas da cidade, enquadrando no conjunto das informações processadas, diversas possibilidades de análise da espacialização das ofertas.

Maringá e Londrina estão institucionalmente subdivididas em zonas fiscais urbanas e “bairros”, respectivamente, sendo que, em Maringá, esta subdivisão encontra-se na gênese da concepção do seu plano, e em Londrina trata-se de uma subdivisão recente, contudo

oficial. São 53 as zonas fiscais urbanas em que se subdivide a cidade de Maringá, e 57 os “bairros” em Londrina.

Os termos “bairros” e zonas fiscais – na acepção aqui mencionada – são delimitações espaciais oficiais equivalentes nas duas cidades, apesar de possuírem nomenclaturas distintas – já que o termo bairro possui uma dimensão sociológica, e de fato existe enquanto tal em Londrina e Maringá.

A respeito do emprego desse recorte espacial e analítico, sugerimos a contribuição de Souza (2013, p. 135-162), em que o autor explica que o que aqui é denominado oficialmente como bairro, na verdade, consiste no “setor geográfico”, que é “[...] um conjunto de bairros com características próprias e ‘personalidade’ definida” (SOUZA, 2013, p. 159), podendo, o “setor geográfico [...], às vezes, ser confundido com um bairro ou tratado como se fosse um ‘bairro muito grande’” (SOUZA, 2013, p. 162).

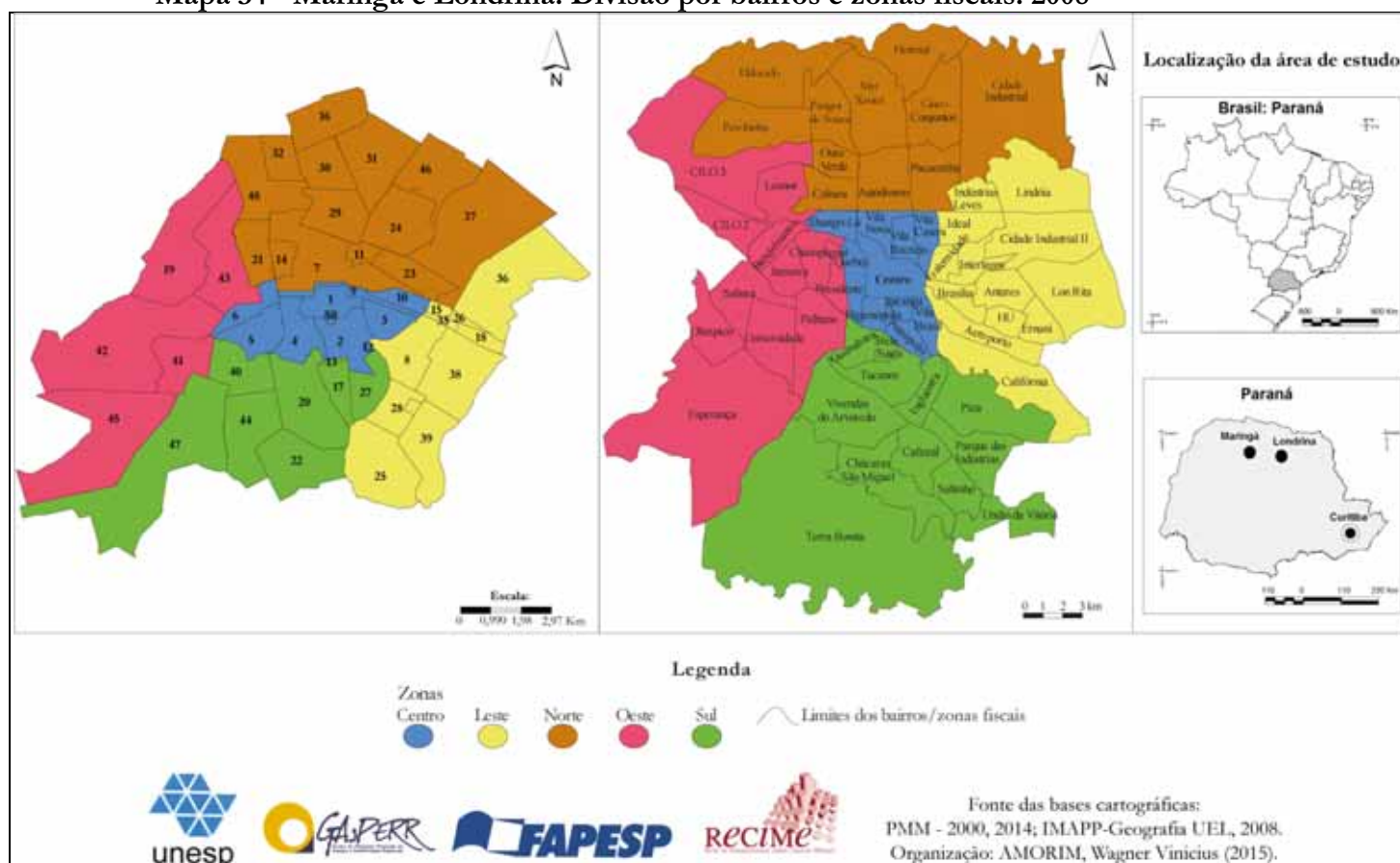
A subdivisão da cidade de Londrina em “bairros” foi desenvolvida segundo uma tipologia da PML, que levou em conta as semelhanças socioeconômicas e os nomes dos bairros mais populares e conhecidos, que herdaram nomes atribuídos às glebas em que foi subdividido o sítio urbano no início da ocupação. Menor que as zonas – Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro – são os referidos “bairros”, os quais agrupam setores censitários do IBGE – como também, logicamente, vilas, jardins, residenciais, conjuntos habitacionais, parques industriais, loteamentos, condomínios horizontais e loteamentos fechados etc. –, a partir de uma estruturação ‘reconhecida’ e ‘aceita’ pelos londrinenses, de acordo com o Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) (AMORIM, 2011a, p. 50).

Tomando por base essa subdivisão apresentada no Mapa 34, realizamos o mapeamento de todas as variáveis levantadas. Consideramos esta escolha apropriada, ainda que com limitações, uma vez que em Maringá é consensual e constante sua utilização nos meios de comunicação e divulgação do mercado imobiliário e, em Londrina o emprego na ocasião da nossa dissertação de mestrado (AMORIM, 2011a), resultou satisfatoriamente para a leitura espacial das variáveis.

As limitações decorrentes do emprego dessa subdivisão para os mapeamentos aqui realizados referem-se às generalizações, que são resultantes da aglutinação da informação referida aos mais de mil loteamentos existentes na cidade de Londrina e mais de 360 em Maringá, dentre jardins, residenciais, condomínios e loteamentos fechados. Se, por um lado, as subdivisões adotadas são oficiais, por outro, elas são impostas sobre espacializações atinentes ao pontual, ao específico, ao local, de uma avenida, de uma quadra, da

proximidade de uma área valorizada etc., próprias da dinâmica de valorização diferencial do mercado imobiliário, que opera seletivamente nas cidades, em segmentações que escapam ao normativo e ao recorte institucional. Em Maringá essa perda devido à generalização é menor do que em Londrina, pois a cidade foi projetada segundo diretrizes que tinham por base o princípio da homogeneidade sócio-ocupacional das zonas, sendo que, no interior de muitas dessas zonas fiscais não existem outras subdivisões menores, como loteamentos, jardins e residenciais, tal como há em Londrina.

Mapa 34 - Maringá e Londrina. Divisão por bairros e zonas fiscais. 2008



A variável preço, que completa o banco de dados em seu conjunto, oferece a base relacional principalmente com a variável referente à metragem do imóvel. Entretanto, alguns critérios são necessários para que sejam evitadas as distorções temporais quando comparados temporalmente, por isso eles foram deflacionados pelo IGP-DI, tomando-se por base o último mês levantado na pesquisa, dezembro de 2012.

Este procedimento, como já explicado, visa corrigir os preços do passado para podermos compará-los aos preços atuais, já que a taxa de inflação de nossa economia

‘corrói’ os preços passados – especialmente até 1994 de maneira muito mais intensa – e, sem essa correção, compará-los em termos reais seria impossível. Assim, se pode discernir o aumento inflacionário no preço de uma valorização real do imóvel. Após a extração das médias por bairros/zonas, para cada planilha separadamente e a partir das bases cartográficas de Londrina e Maringá, procedemos com o mapeamento destes dados¹⁶⁵.

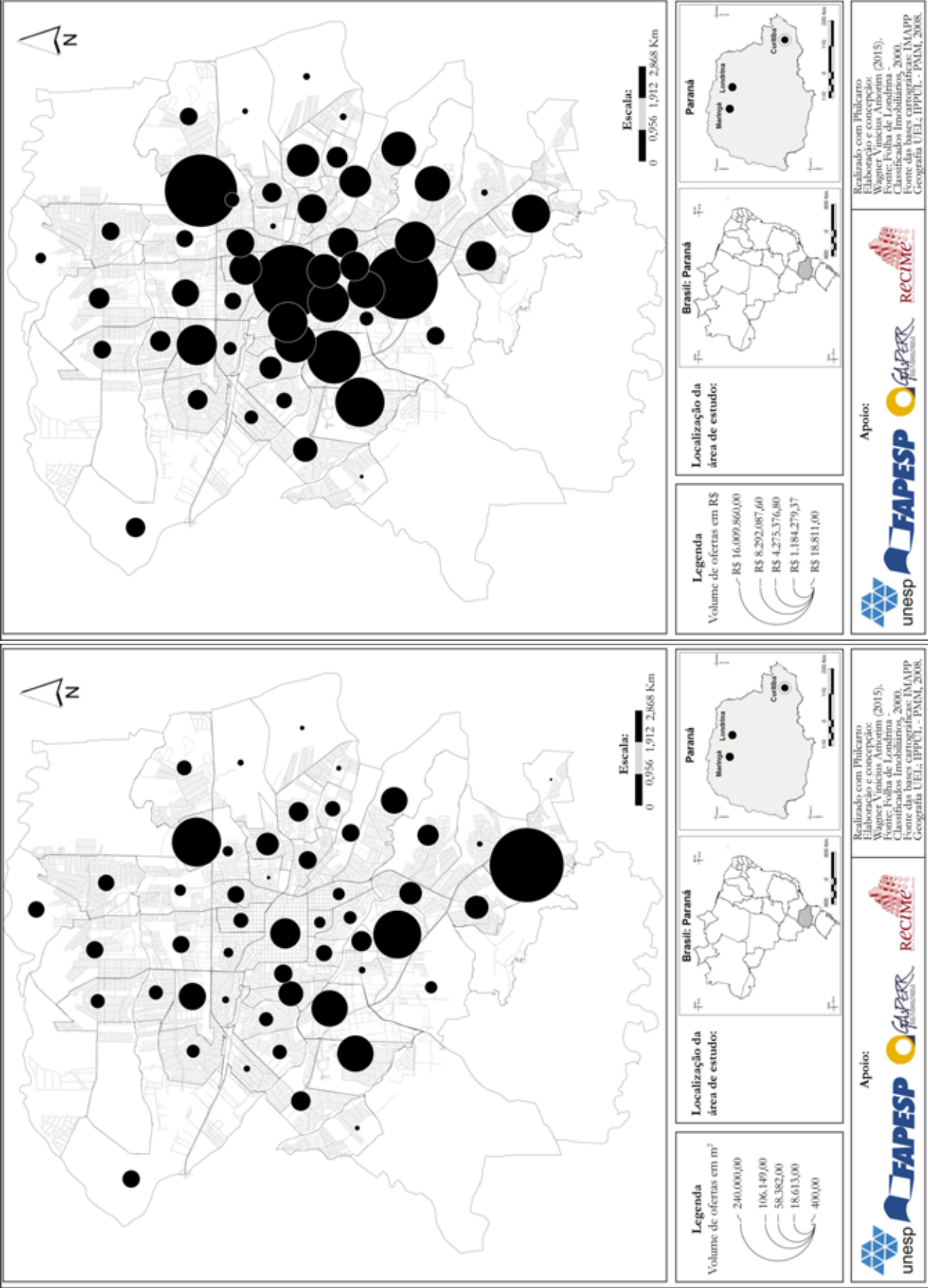
As variáveis utilizadas para a elaboração de todos os mapas aqui apresentados foram agrupadas de acordo com a localização dos loteamentos e endereços informados nos classificados. Os preços mapeados correspondem aos preços médios dos bairros e das zonas fiscais, uma vez que a soma do preço dos terrenos em R\$ foi dividida pela soma total da área. Assim, ofertas em diferentes loteamentos e endereços, mas que estavam situadas num mesmo bairro/zona fiscal, foram agrupadas sob estas últimas subdivisões, e a soma total do preço informado foi dividida pela soma total da área dos terrenos. Deste modo, generalizamos um mesmo patamar de preços para diferentes loteamentos, mas as perdas de proximidade em relação aos preços individuais de cada terreno não foram discrepantes, já que, em quase todos os casos, esse produto final ficou próximo do preço médio dos terrenos ofertados nestes loteamentos. Contudo, frequentemente, a média a que chegamos por meio dessa técnica ficou abaixo das médias aritméticas particulares dos bairros/zonas fiscais. Isso se deve ao fato de que muitos proprietários ofertam seus terrenos a um preço muito acima da média, seja por expectativa de que possa auferi-lo, seja por uma melhor localização no interior destes loteamentos, seja porque isso também se constitui numa prática trivial, já que se espera que, no ato da transação, o preço realizado seja menor que o preço divulgado inicialmente.

Na sequência dos Mapas 35 ao 46, apresentados a seguir, dispomos o mapeamento do volume total de terrenos ofertados em metros quadrados e em R\$ e do preço médio do metro quadrado de terrenos urbanos, para o caso da cidade de Londrina e da cidade de Maringá, ao longo dos anos 2000, 2008 e 2012.

¹⁶⁵ Todos os mapas foram elaborados com o software livre *Philcarto*. Trata-se de um completo e versátil programa de cartografia temática, cujo princípio de funcionamento se baseia no cruzamento de uma base de dados tabulada com uma base cartográfica em formato “.ai” (*Adobe Illustrator*®). As bases cartográfica foram vetorizadas pelo usuário no software acessório *Phildigit*. O *Philcarto* permite criar mapas coropléticos, mapas de círculos proporcionais, mapas de pontos e mapas de fluxos, sendo os dois primeiros tipos mais interessantes aos nossos objetivos – para mais informações sobre o uso do *Philcarto* consultar Girardi (2007) e Archela e Théry (2008). Além do uso do software *Philcarto*, utilizamos os programas *Adobe Illustrator CC 2014*® e *Corel Draw*® X5 na elaboração do layout final dos mapas, como, por exemplo, inserção de elementos cartográficos – organização da legenda, orientação, escala, localização no mapa do município, do estado e do país – e outras informações necessárias.

CAPÍTULO V. O DESLOCAMENTO E A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAIS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Mapa 35 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.



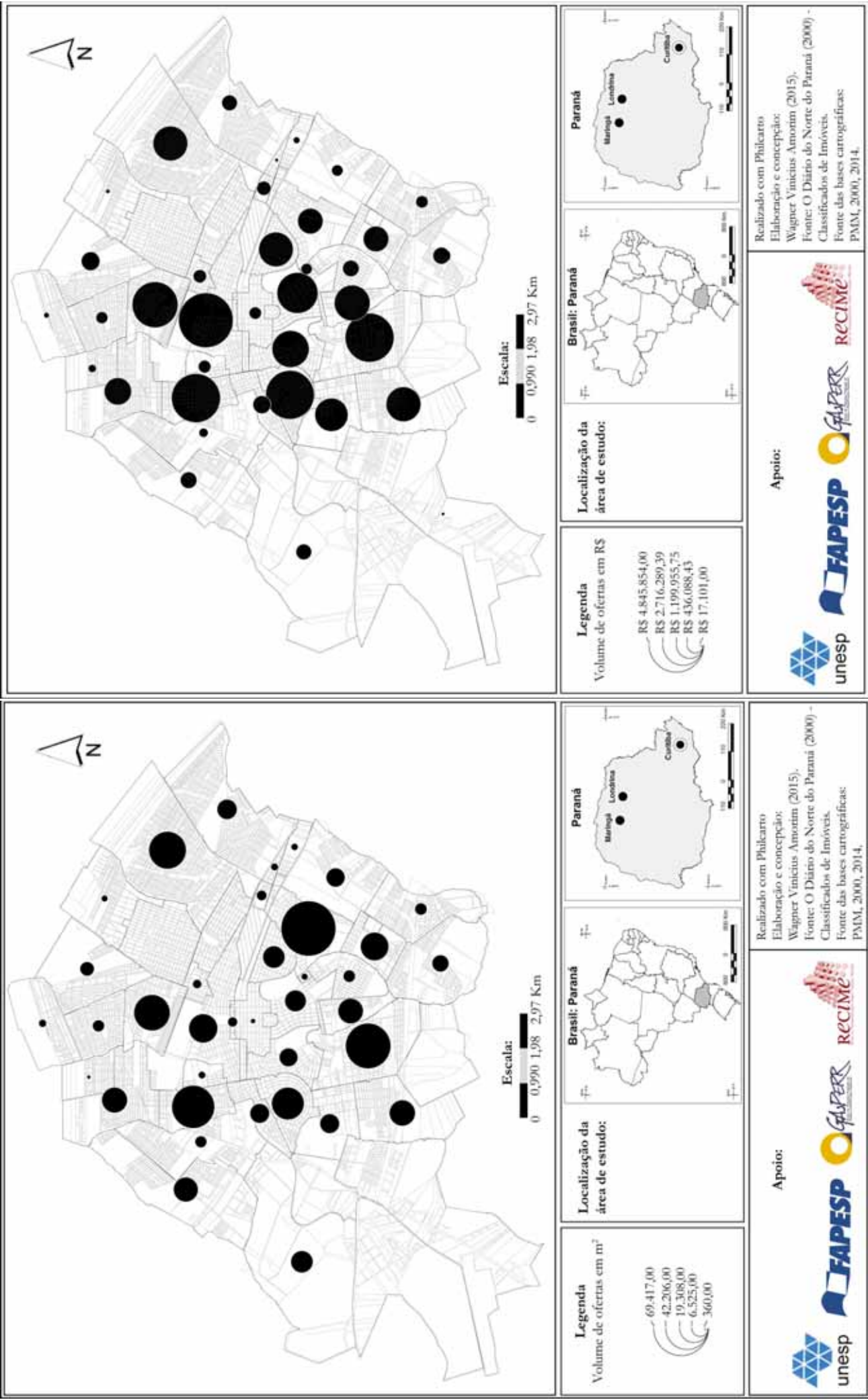
Os mapas de volume total de terrenos ofertados em metros quadrados e em R\$ possibilitam identificar em quais bairros estão concentradas as ofertas, e a leitura de ambos evidencia que a concentração do volume de ofertas em R\$ não está necessariamente ligada à concentração do volume de ofertas em metros quadrados. Essa distinção decorre da diferencial valorização da terra na cidade.

Os Mapas 35 e 36 dispõem os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R\$, no ano de 2000. No primeiro caso (Mapa 35), verificamos como as ofertas estão dispersas pela cidade, havendo concentrações ao nordeste e ao sudeste da área central e, em menor monta, ao sul e ao sudoeste. Entretanto se analisarmos o mapeamento dessas ofertas em R\$ percebemos o quanto a valorização estava concentrada na área central e ao sudoeste desta, especificamente no bairro Palhano e Tucanos. Esses bairros dispunham de grandes áreas, muitas delas próprias ao parcelamento e à incorporação de loteamentos e/ou de “espaços residenciais fechados”. Ainda que percebamos uma concentração ao nordeste, ela está intimamente relacionada aos terrenos existentes numa área de zoneamento industrial da cidade, nas proximidades da BR 369.

No Mapa 36 estão dispostos os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R\$ na cidade de Maringá, no ano de 2000. O caso maringaense é enfático em demonstrar como a valorização urbana está concentrada nas zonas fiscais centrais e pericentrais da cidade. Ainda que haja menor oferta de terrenos em metros quadrados nestas áreas, os círculos proporcionais das ofertas em R\$ atestam como são altos os preços aí cobrados pelo metro quadrado da terra, corroborando a hipótese da valorização diferencial das áreas. As zonas fiscais situadas ao sul da zona central se destacam nos montantes em R\$. Nestas zonas estão muitos “espaços residenciais fechados” da cidade. Também se destacam as zonas ao norte da área central, que, devido à proximidade em relação à UEM, são valorizadas no mercado imobiliário local em função da procura para fins de edificações residenciais.

CAPÍTULO V. O DESLOCAMENTO E A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAIS DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Mapa 36 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná. 2000.



No Mapa 37 expomos o preço médio dos terrenos ofertados na cidade de Londrina ao longo do ano 2000. O mapeamento foi realizado a partir da análise de amplitude classes (Tabela 21), com o maior número possível de classes de preços a fim reduzir os intervalos e permitir menores generalizações, além de demonstrar como a valorização é pontual e, em alguns casos, ‘salta áreas’, apresenta descontinuidades. Sendo muito seletiva, ela nem sempre segue a forma de eixos ou ‘vetores’, como frequentemente afirmam os agentes do mercado imobiliário.

A técnica utilizada para a geração da distribuição das classes nos mapas coropléticos consistiu na amplitude de classes, produto do número de valores pelo número de classes. Assim, demonstramos classes com o mesmo número de unidades espaciais, neste caso, com cinco e seis ocorrências para cada classe. Essa classificação mantém as proporções, situa as médias intraclasses e minimiza o desvio padrão.

Mapa 37 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.

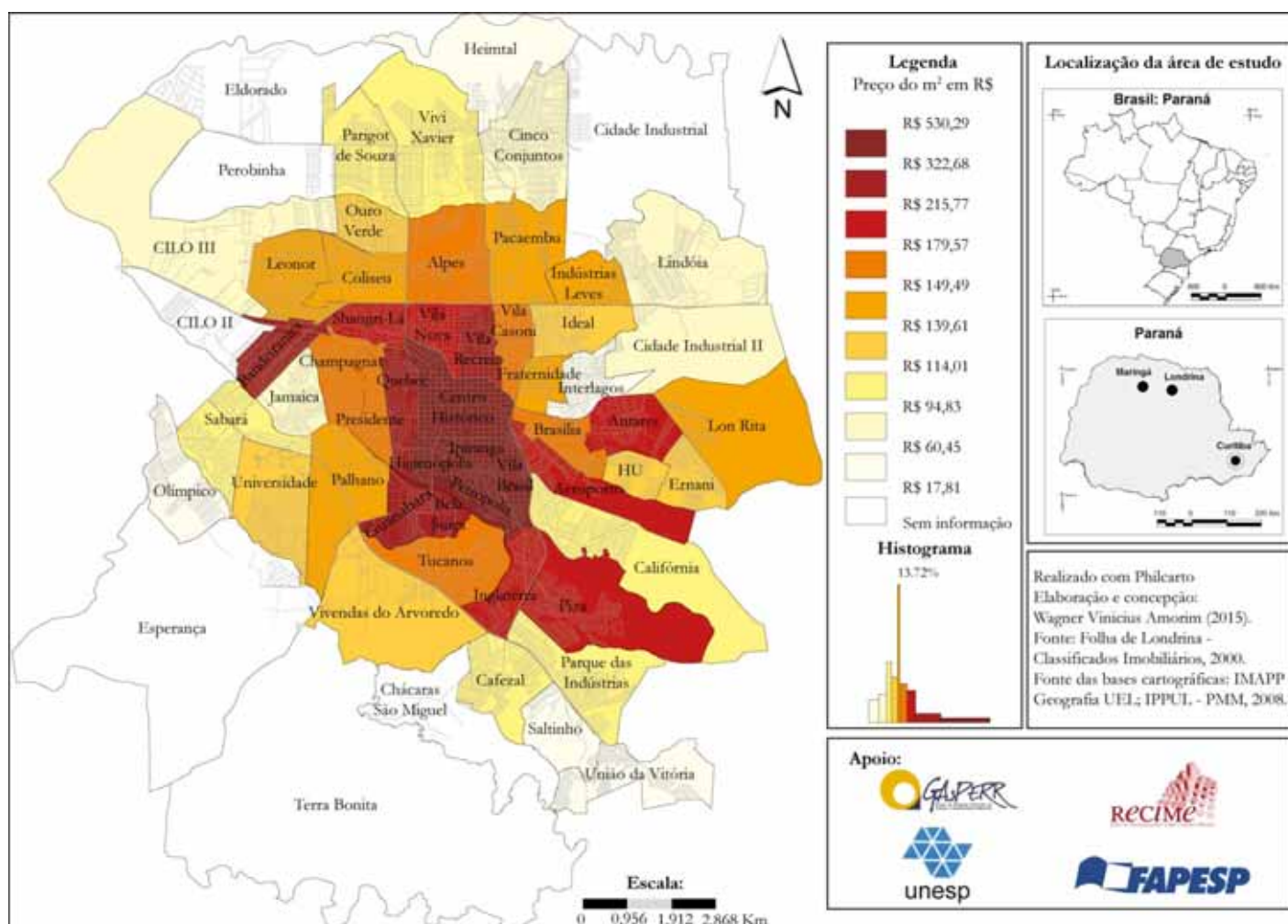


Tabela 21 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2000.

	Classes de preços em R\$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	530,29 a 322,68	322,68	530,29	406,86	68,46	5
2ª	322,68 a 215,77	215,77	297,57	264,34	30,45	5
3ª	215,77 a 179,57	179,57	213,84	197,15	13,99	6
4ª	179,57 a 149,49	149,49	177,59	167,50	9,44	6
5ª	149,49 a 139,61	139,61	149,25	144,07	2,72	7
6ª	139,61 a 114,01	114,01	137,52	125,97	8,30	6
7ª	114,01 a 94,83	94,83	110,78	102,60	5,79	6
8ª	94,83 a 60,45	60,45	92,93	78,92	10,52	5
9ª	60,45 a 17,81	17,81	48,79	38,11	12,54	5

Fonte: Classificados Imobiliários - Folha de Londrina, jan. a dez. de 2000. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

A primeira constatação a partir do Mapa 37 é que o maior preço do metro quadrado concentrava-se estritamente na área central, embora não estivesse na área central o maior volume de terrenos ofertados. A ocorrência dos anúncios nas zonas centrais deve-se à existência de antigos terrenos não edificadas ou com antigas casas de madeira, resistindo seja pelo alto preço exigido pelo proprietário, seja pela tipo de uso potencial futuro mais adequado do terreno em função da localização central.

Outras áreas também situadas nas proximidades do centro apresentam preços elevados como é o caso dos bairros identificados na segunda classe. Além da proximidade em relação ao centro há a presença do Lago Igapó, ao sudoeste, como fator de valorização diferencial da terra urbana, seja para finalidades residenciais e/ou comerciais.

Na terceira e quarta classes de preços, aparecem os terrenos situados ao leste. São os casos dos bairros Aeroporto, Brasília e Antares. Os dois primeiros situados nas proximidades do aeroporto e o último na área mais consolidada da Zona Leste, onde inclusive, em fins da década de 1990 e início da década de 2000, ocorreu a incorporação dos seus primeiros “espaços residenciais fechados”.

O Mapa 38 apresenta o preço médio dos terrenos ofertados em Maringá ao longo do ano 2000. Igualmente ao procedimento adotado para o cálculo das médias de preço dos bairros em Londrina, aqui foram extraídas as médias de preços por zonas fiscais, as quais estão numeradas no Mapa 38. Por sua vez, a Tabela 22 contém a análise estatística das classes de preços dos terrenos.

Observamos que em algumas zonas fiscais da cidade não ocorreram ofertas de terrenos em 2000. É o caso das zonas 9, 10, 13, 22, 23, 24, 35, 41, 45 e 47, enquanto noutras zonas, como na zona fiscal 32, houve uma única oferta que, no entanto, por se tratar de um lote a R\$ 285,03 o metro quadrado inseriu-a na primeira classe de preços, embora tal ocorrência, supostamente localizada no ponto mais valorizado da zona 32, destoe do conjunto dessa zona como um todo e do conjunto das zonas norte da cidade. Não obstante, a valorização esteve concentrada nas zonas centrais 1, 2, 3, 4, 5 e nas zonas 7, 11, 14, 15 e 40.

Mapa 38 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná. 2000.

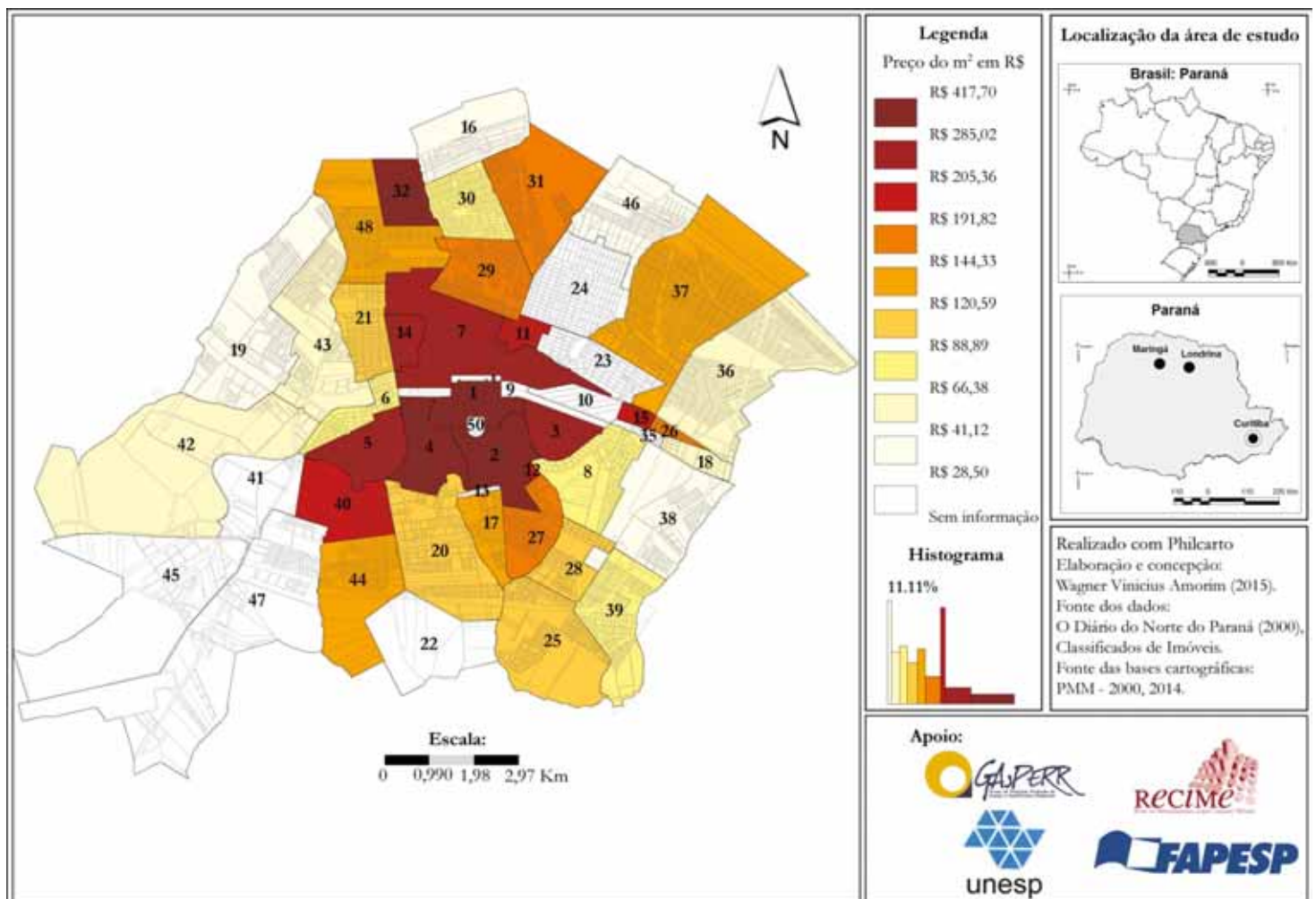


Tabela 22 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do jornal O Diário do Norte do Paraná, segundo classes de preços. 2000.

	Classes de preços em R\$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	417,70 a 285,02	285,02	417,70	353,12	58,84	4
2ª	285,02 a 205,36	205,36	242,92	228,16	14,47	4
3ª	205,36 a 191,82	191,82	203,50	198,67	4,67	4
4ª	191,82 a 144,33	144,33	165,88	154,51	8,18	4
5ª	144,33 a 120,59	120,59	132,47	126,20	4,21	4
6ª	120,59 a 88,89	88,89	103,63	95,80	5,27	4
7ª	88,89 a 66,38	66,38	87,16	80,08	8,08	4
8ª	66,38 a 41,12	41,12	62,53	56,54	8,96	4
9ª	41,12 a 28,50	28,50	34,63	32,27	2,40	4

Fonte: Classificados Imobiliários - O Diário do Norte do Paraná, jan. a dez. de 2000.

Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

A utilização de um maior número de classes permite aglutinar e identificar zonas com preços os mais próximos entre si, cujo baixo desvio padrão designa que os preços dentro dessas classes estão muito próximos das médias centrais intraclasses. Já no caso da classe de maior preço, o maior desvio padrão deve-se ao fato de que a distância entre tais preços com relação à média intraclasses é maior e há, por consequência, uma dispersão maior dos preços dentro dessa classe. Esse desvio padrão será ainda maior na classe mais alta, quanto maior for a escala de preços analisados, como são os casos dos mapas de preços de 2008 e 2012.

Nos Mapas 39 e 40 estão representados os volumes de ofertas de terrenos em metros quadrados e em R\$ em Londrina e Maringá, ao longo do ano 2008. A primeira observação é com relação aos montantes de ofertas em R\$ que praticamente dobraram em Londrina (Mapa 39) em relação ao ano de 2000 (Mapa 35), enquanto o montante de ofertas em metros quadrados permaneceu basicamente muito pouco alterado.

A alta nos preços em bairros fora do eixo principal de valorização imobiliária apresentou uma maior equalização no montante de ofertas em R\$ com relação ao seu montante em metros quadrados, embora o montante de ofertas em R\$ no bairro Centro Histórico foi alto. Diferentemente do quadro observado no ano de 2000, houve em 2008 uma grande oferta de lotes no bairro Esperança e Palhano, em função da dinâmica induzida na área, atrelada ao uso residencial de alto padrão.

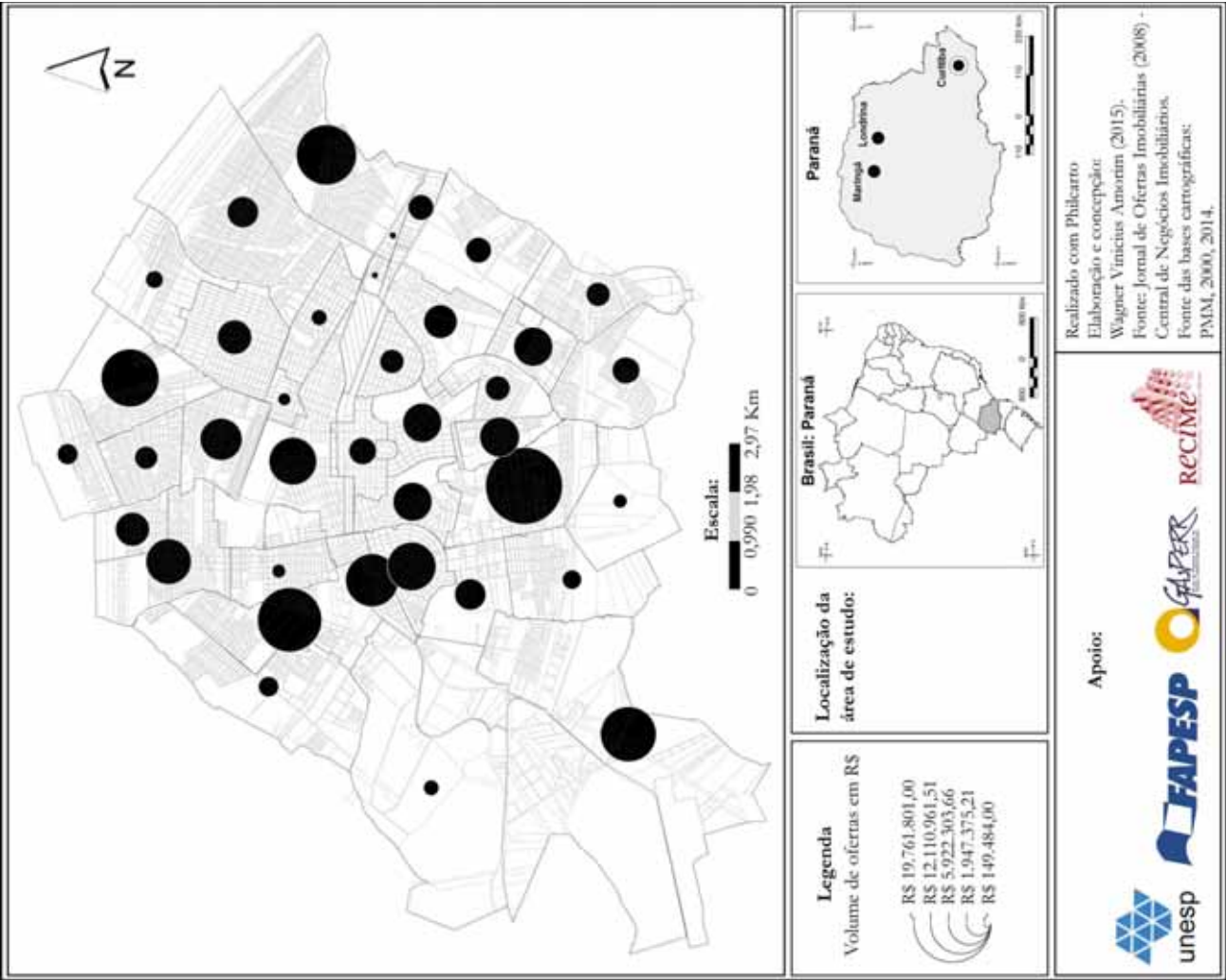
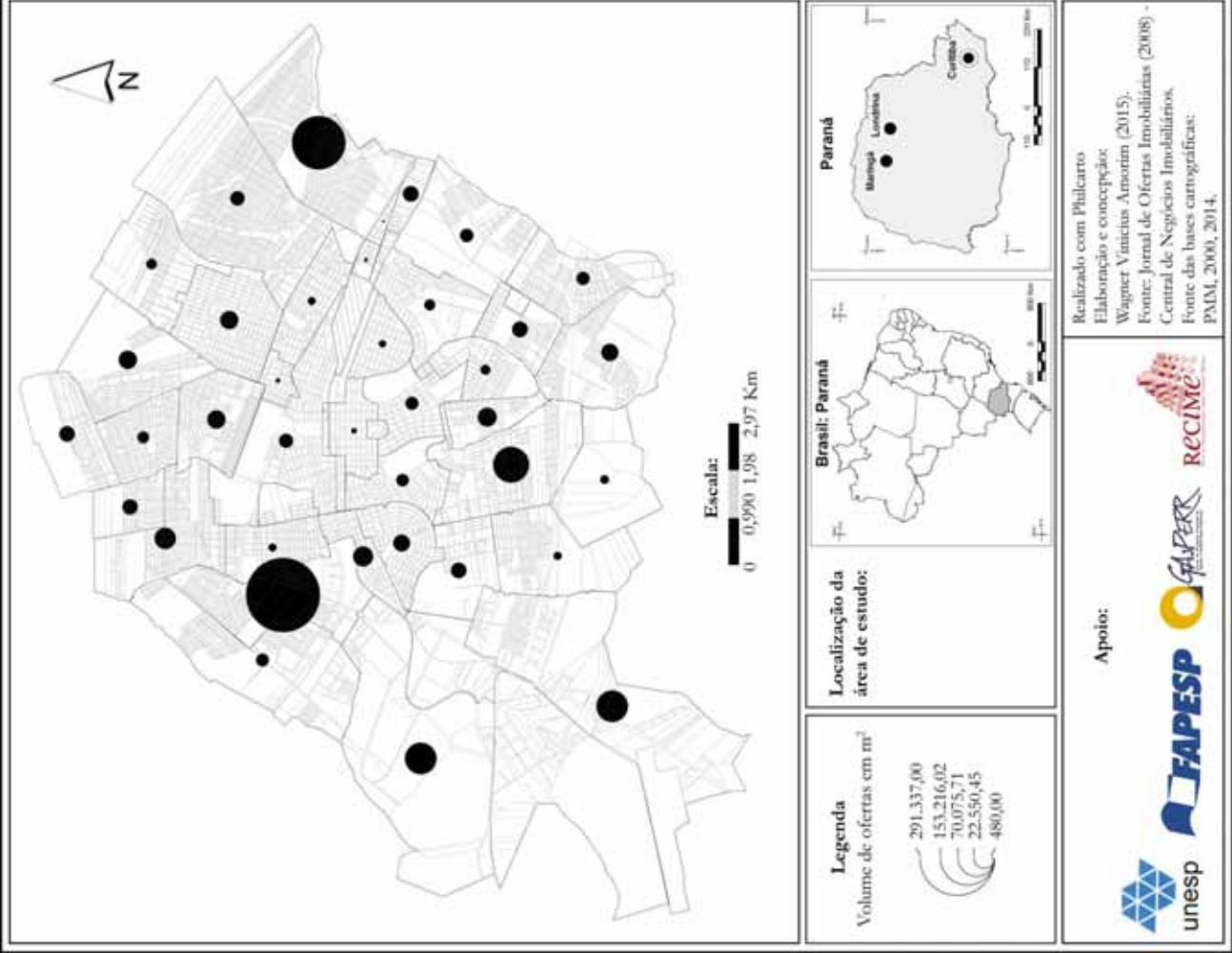


Já no caso maringaense, o Mapa 40 continua demonstrando o mesmo ‘padrão’ de concentração da valorização em determinadas zonas, pois, por menor que seja a oferta da metragem de lotes nas zonas centrais ela se destaca quando observada em R\$. Diferentemente do quadro londrinense, a área ofertada em Maringá aumentou vertiginosamente, sendo que os montantes mais que triplicaram. Do mesmo modo, o montante em R\$ sofreu um grande aumento.

A oferta de terrenos em Maringá aproximou-se muito da oferta constatada em Londrina nesse mesmo ano, ao contrário do cenário apresentado em 2000, cujos valores absolutos em R\$ ficaram muito aquém dos de Londrina. As ofertas em R\$ tiveram maior destaque nas zonas fiscais 20, 5, 6, 31, 29 e 7 onde os respectivos montantes em metros quadrados não foram tão significativos, portanto demonstrando aí um alto preço dos terrenos.

O caso maringaense assim desvela as nuances das estratégias dos agentes do mercado imobiliário, que constantemente pressionam o poder público local para alargar o perímetro urbano da cidade na justificativa de rebaixarem os preços da terra na medida em que passam a ofertar em maior quantidade. Porém, as evidências empíricas vão na contramão dessa afirmação.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: LONDRINA E MARINGÁ/PR
Mapa 40 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2008.



No Mapa 41, estão representados os preços médios dos terrenos ofertados em Londrina ao longo de 2008. Em apenas seis bairros, especialmente muito periféricos, não houve oferta de terrenos, são eles: Eldorado, Perobinha, Cidade Industrial, CILO III, Chácara São Miguel e Terra Bonita. Com exceção do bairro Heimtal que apresentou somente uma oferta, em todos os demais bairros o número de ofertas foi significativo.

Mais uma vez o problema da representação de uma ocorrência fez destoar no conjunto a inserção de um bairro, nesse caso junto à classe mais alta. Trata-se, nesse caso específico do Heimtal, de apenas uma oferta de terreno, ao preço de R\$ 395,32 o metro quadrado; oferta esta localizada às margens da avenida principal que perpassa este bairro, que se destaca também pela proximidade com a Avenida Saul Elkind – que cruza toda a Zona Norte de Londrina –, com os supermercados ali existentes e um pequeno *shopping center* situado nas imediações do bairro, exatamente no cruzamento de sua principal avenida com a Avenida Saul Elkind.

Nos demais casos a valorização seguiu concentrada e as maiores médias recaíram nos bairros centrais, daí deslocando-se nos sentidos sudoeste, leste e norte. Nestes mapeamentos optamos por computar o preço dos terrenos em “espaços residenciais fechados” no cálculo das médias dos bairros. Essa escolha se justifica em função de que em alguns bairros há predomínio e quase completa dominância da oferta de terrenos dentro de empreendimentos fechados e o alto preço auferido nessas mesmas zonas está intimamente relacionado a esse fato, por um lado. Por outro lado, a média acaba sendo diluída, já que comumente existem nesses bairros grandes lotes de terra não fracionada em terrenos menores, cujo preço médio de oferta é baixo em função da grande dimensão da área vendida. Ao observarmos essas ocorrências e essas correlações, optamos por computar os preços dos terrenos de dentro e de fora dos “espaços residenciais fechados” nas médias dos seus respectivos bairros. Há inclusive, alguns bairros na porção sudoeste da cidade de Londrina que apresentam quase que completamente ofertas de terrenos somente em “espaços residenciais fechados”.

Conforme a Tabela 23, que ajuda na compreensão do Mapa 41, as nove classes delimitadas apontam coerência na forma de representação dos preços. Embora a amplitude de preços em algumas classes seja muito pequena, elas se referem ao número de ocorrências dentro do universo amostral, e privilegia sua maior distribuição, evitando generalizações e induzindo à leitura das áreas específicas dos preços em que foram ofertados os terrenos na cidade. Ainda que sejam muitas, elas não prejudicam a leitura dos preços, mas favorecem a identificação mais aproximada dos preços médios em cada bairro.

Mapa 41 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2008.

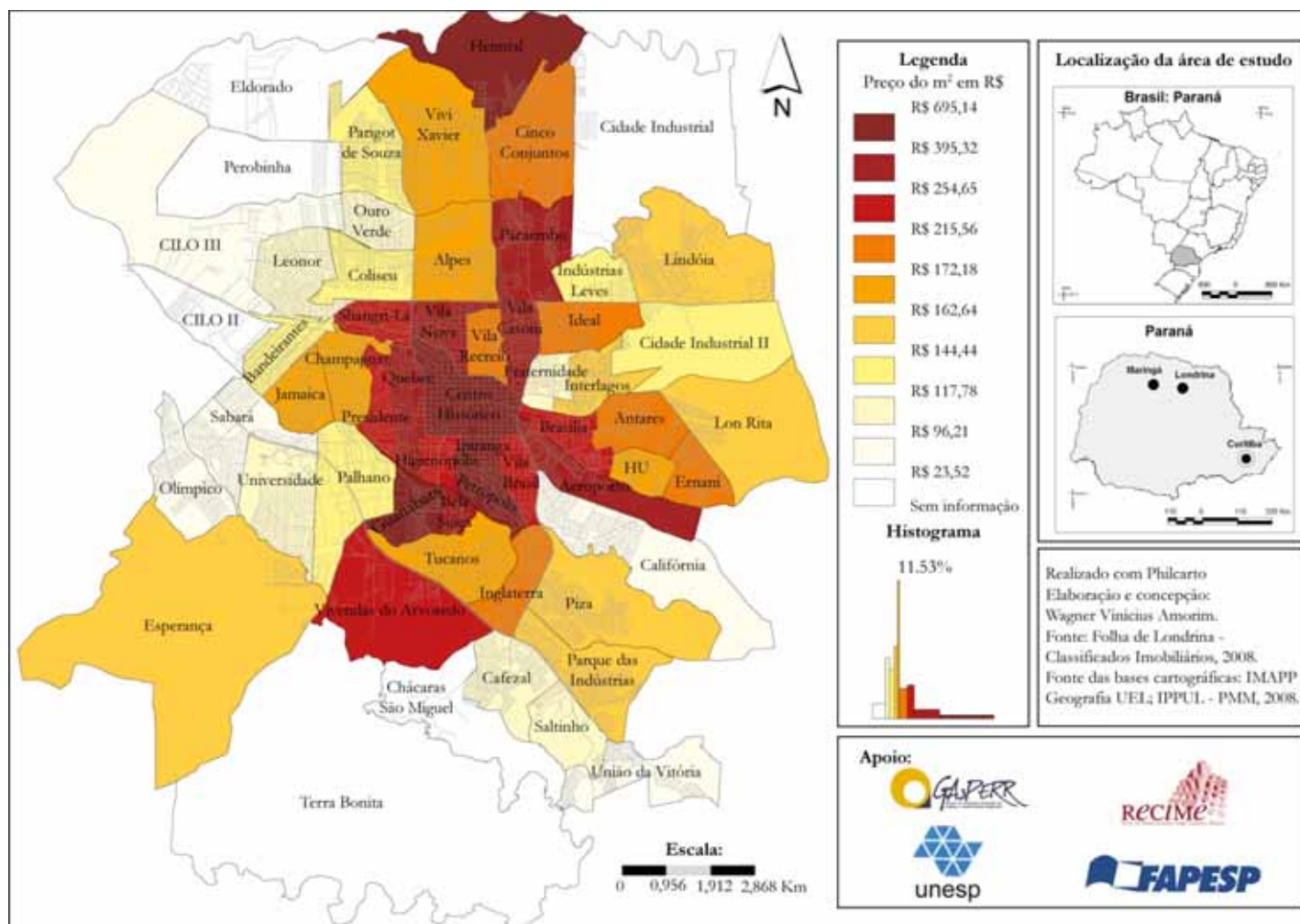


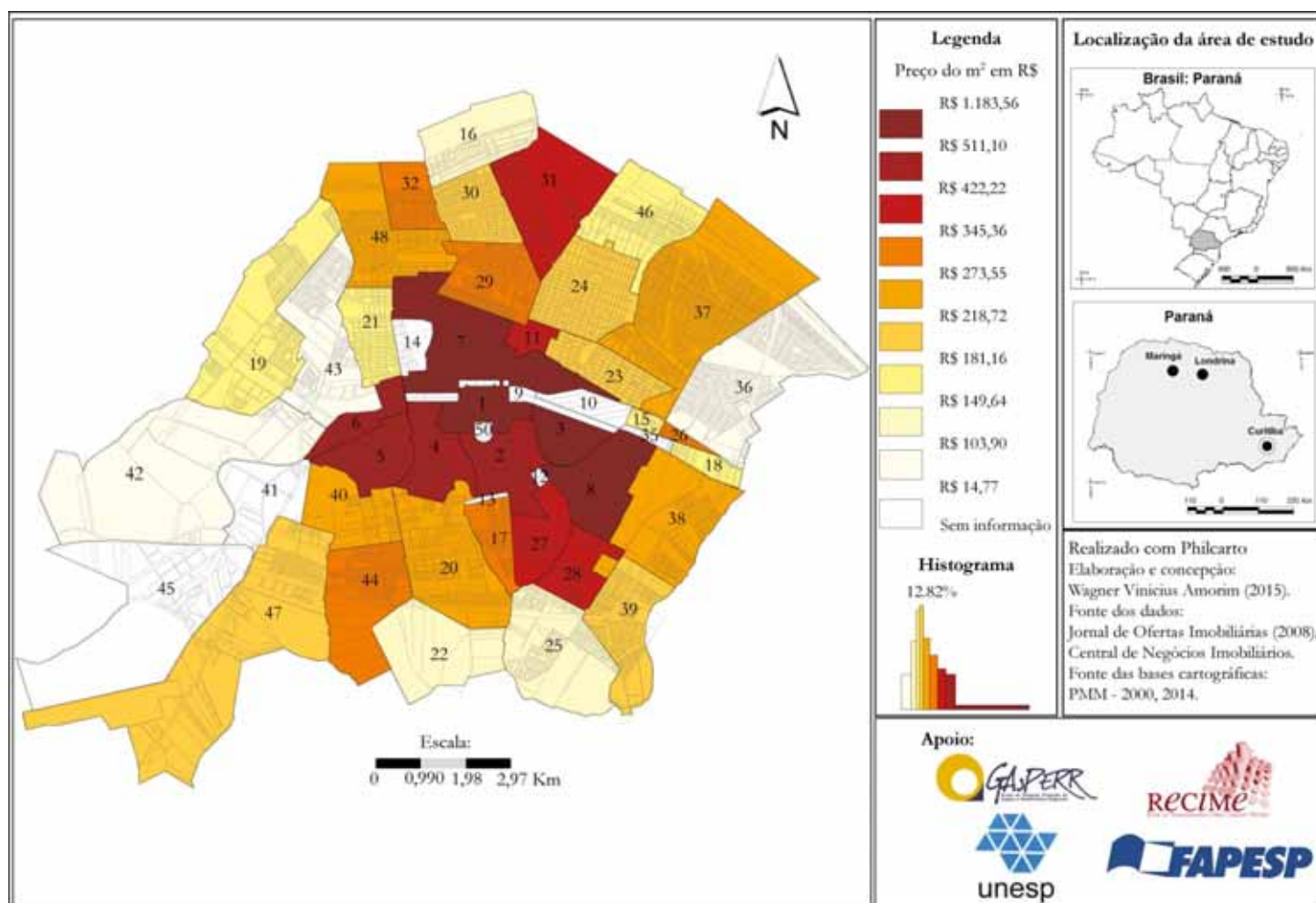
Tabela 23 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2008.

Classes de preços em R\$		Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	695,14 a 395,32	395,32	695,14	517,27	112,67	5
2ª	395,32 a 254,65	254,65	317,8	280,65	25,89	6
3ª	254,65 a 215,56	215,56	246,76	232,02	11,29	6
4ª	215,56 a 172,18	172,18	202,14	188,20	10,60	6
5ª	172,18 a 162,64	162,64	166,09	164,83	1,08	6
6ª	162,64 a 144,44	144,44	158,25	153,09	4,29	6
7ª	144,44 a 117,78	117,78	132,13	124,38	4,74	6
8ª	117,78 a 96,21	96,21	115,92	109,24	6,60	6
9ª	96,21 a 23,52	23,52	93,44	65,05	26,45	5

Fonte: Classificados Imobiliários - Folha de Londrina, jan. a dez. de 2008. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

No Mapa 42, dispomos os preços médios de terrenos ofertados em Maringá ao longo do ano de 2008. Eles continuaram concentrados nas zonas fiscais centrais: 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e nas zonas fiscais sul, leste e norte mais próximas da zona central: 27, 28, 7, 11 e 31. As zonas fiscais 9, 10, 12, 13, 14, 35, 41 e 45 não apresentaram ofertas de terrenos no mencionado ano. A Zona 31, que se destaca das demais zonas com preços mais altos, porque situada no extremo norte da cidade, apresentou significativo número de ofertas no ano. Isso correspondeu às atividades das loteadoras na área em questão, onde ainda há quantidade expressiva de lotes vazios, abertura de novos loteamentos, além de ser também por onde passa uma importante via de acesso à cidade pela entrada norte, a Avenida Morangueira.

Mapa 42 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2008.



Na Tabela 24 a análise estatística das classes de preços de terrenos ofertados em 2008 evidencia como a classe mais alta se distancia das demais, embora a maior ocorrência aí registrada seja para a zona fiscal 1, cujo preço do metro quadrado foi de R\$ 1.183,56, enquanto as demais ocorrências situaram-se abaixo da média da classe.

Tabela 24 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, segundo classes de preços. 2008.

	Classes de preços em R\$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	1.183,56 a 511,10	511,10	1183,56	714,64	273,09	4
2ª	511,10 a 422,22	422,22	499,57	468,58	30,46	4
3ª	422,22 a 345,36	345,36	374,48	358,81	11,74	4
4ª	345,36 a 273,55	273,55	339,73	299,30	23,15	5
5ª	273,55 a 218,72	218,72	268,17	248,94	19,30	5
6ª	218,72 a 181,16	181,16	211,04	198,31	10,58	5
7ª	181,16 a 149,64	149,64	159,62	154,18	3,97	5
8ª	149,64 a 103,90	103,90	147,85	131,13	16,54	4
9ª	103,90 a 14,77	14,77	78,64	48,53	22,75	4

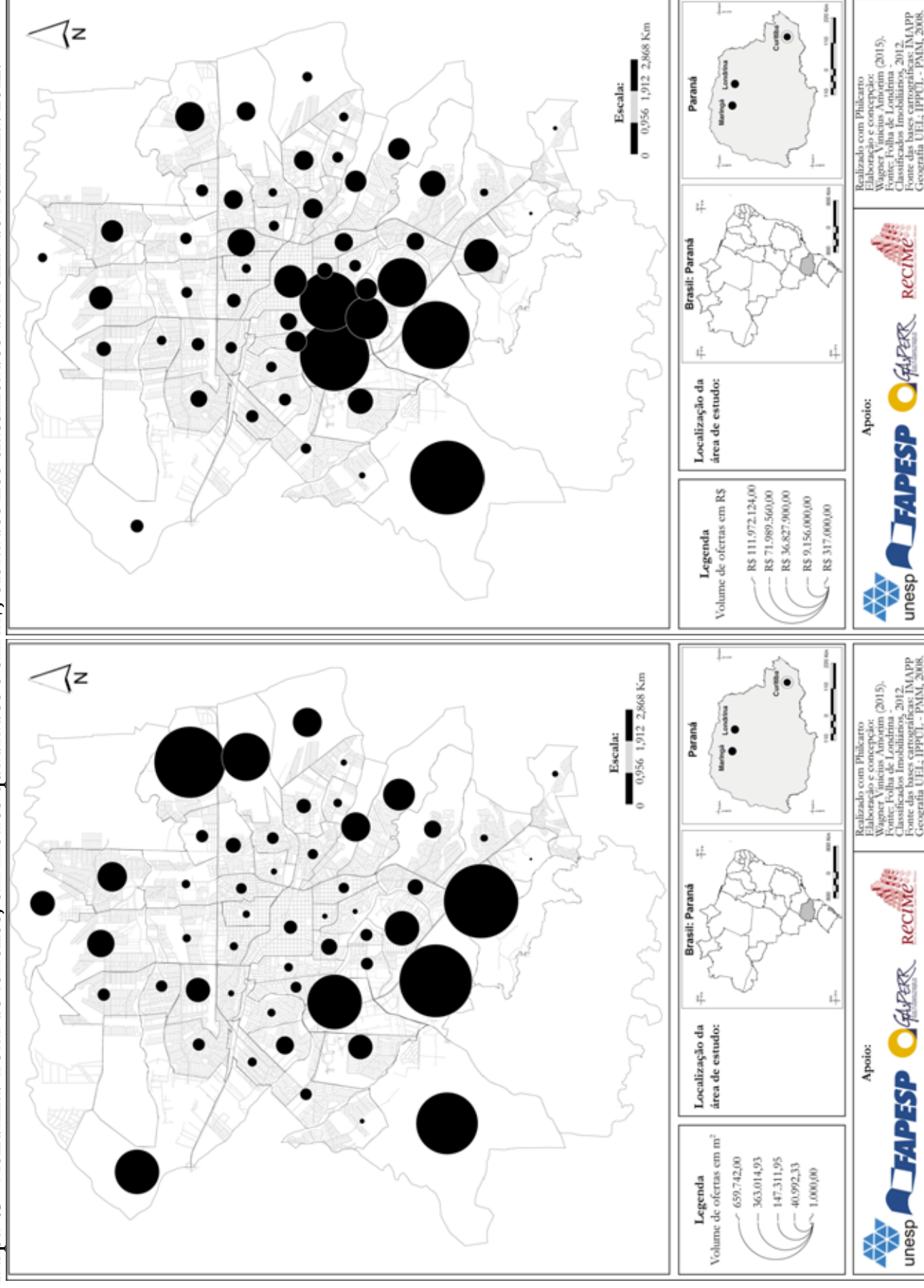
Fonte: Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, jan. a dez. de 2008. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Nos Mapas 43 e 44, apresentamos o volume de ofertas de terrenos, em termos de área ofertada e em R\$, ao longo do ano de 2012. Estes dois mapas apresentam as possibilidades mais atuais de leitura do mercado de terras nestas duas cidades proporcionadas por esta pesquisa.

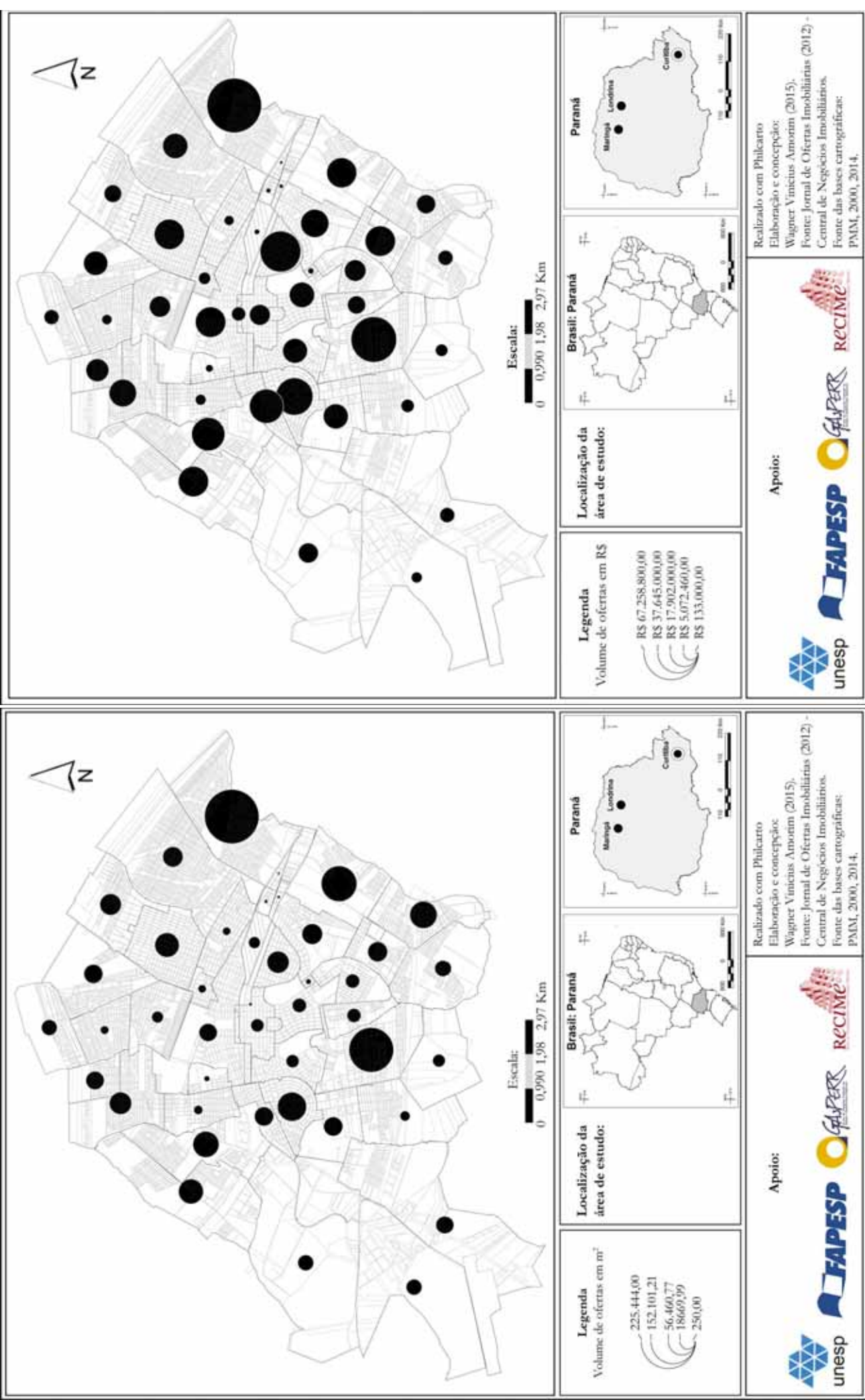
No caso londrinense (Mapa 43), os montantes ofertados em área quase triplicaram se os compararmos aos montantes registrados em 2008 (Mapa 39). Eles estavam concentrados em bairros localizados nas Zonas Sul, Oeste e Leste da cidade, havendo pouca expressão por parte daqueles ofertados nos demais bairros, principalmente na Zona Centro. Por outro lado, a sua representação em R\$ segue uma tendência concentrada nos bairros centrais e na porção sudoeste da cidade, cujos montantes mais que triplicaram se os compararmos aos de 2008 (Mapa 39).

Já o caso maringaense (Mapa 44), apontou uma ligeira maior distribuição dos montantes ofertados em metros quadrados e em R\$, aludindo à ideia comum de que toda a cidade está valorizada, tal como afirmou um dos corretores entrevistados. Mas essa ideia é generalizada, por que a valorização é seletiva e segmentada, ainda que a cidade de Maringá apresente uma tendência de valorização imobiliária mais concentradora que Londrina.

Mapa 43 - Londrina. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2012.



A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS: LONDRINA E MARINGÁ/PR
Mapa 44 - Maringá. Total de terrenos, em metros quadrados e em R\$, ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2012.



A oferta de terrenos urbanos em área total permaneceu quase inalterada com relação a 2008, por um lado, chegando até mesmo a diminuir, se compararmos a área de maior oferta de 2012 com a de 2008, que foi de 225.444 metros quadrados em 2012 (Mapa 44), contra 291.337 metros quadrados em 2008 (Mapa 40). E mesmo nas demais áreas apontadas no Mapa 44, a metragem ofertada permaneceu basicamente constante ou foi menor que aquelas registradas em 2008. Por outro lado, a oferta computada em R\$ sofreu um aumento de mais de três vezes quando comparada à de 2008. Embora tenha ocorrido melhor distribuição desses montantes pela cidade, os maiores picos ainda se concentraram nas zonas fiscais centrais e ao sul.

Os Mapas 45 e 46 finalizam essa análise da variação dos preços médios dos terrenos urbanos em Londrina e Maringá. Em Londrina (Mapa 45) os preços tiveram uma grande alta nesse intervalo de quatro anos, e em quatro bairros os preços médios ultrapassaram a casa dos R\$1.000,00 por metro quadrado. São os casos dos bairros Higienópolis, Guanabara, Ipiranga e Centro Histórico. Três desses bairros estão localizados na Zona Centro e um deles, o bairro Guanabara, na Zona Sul, nas proximidades do Lago Igapó.

Alguns bairros depreciaram, apresentando médias menores do que aquelas registradas em 2008, o que demonstra como a valorização está segmentada e apresenta modulações interbairros, resultante da abertura de novas frentes de empreendimentos imobiliários, carreadas por investimentos públicos e privados.

Na Tabela 25, podemos observar como foi grande a amplitude dos preços observada em Londrina em 2012, uma vez que o desvio padrão registrado foi maior que o dos anos anteriores, havendo maior dispersão nas classes de maior preço, mas também estando presente na classe do menor preço. A amplitude dos preços entre cada classe e entre as próprias classes indica como as mudanças da produção imobiliária repercutiram no rearranjo do gradiente de preços no espaço urbano, segmentando-os ainda mais. Enquanto alguns bairros são privilegiados na dinâmica de valorização imobiliária, outros são aliados desses 'prêmios'. Aqui podemos conjecturar como o ativo terra se comporta e é manejado na órbita da valorização imobiliária. À medida que alguns ativos são premiados com os bônus do processo de produção do espaço urbano, a outros competem os seus ônus, os quais se depreendem a partir dos preços ofertados.

Mapa 45 - Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2012.

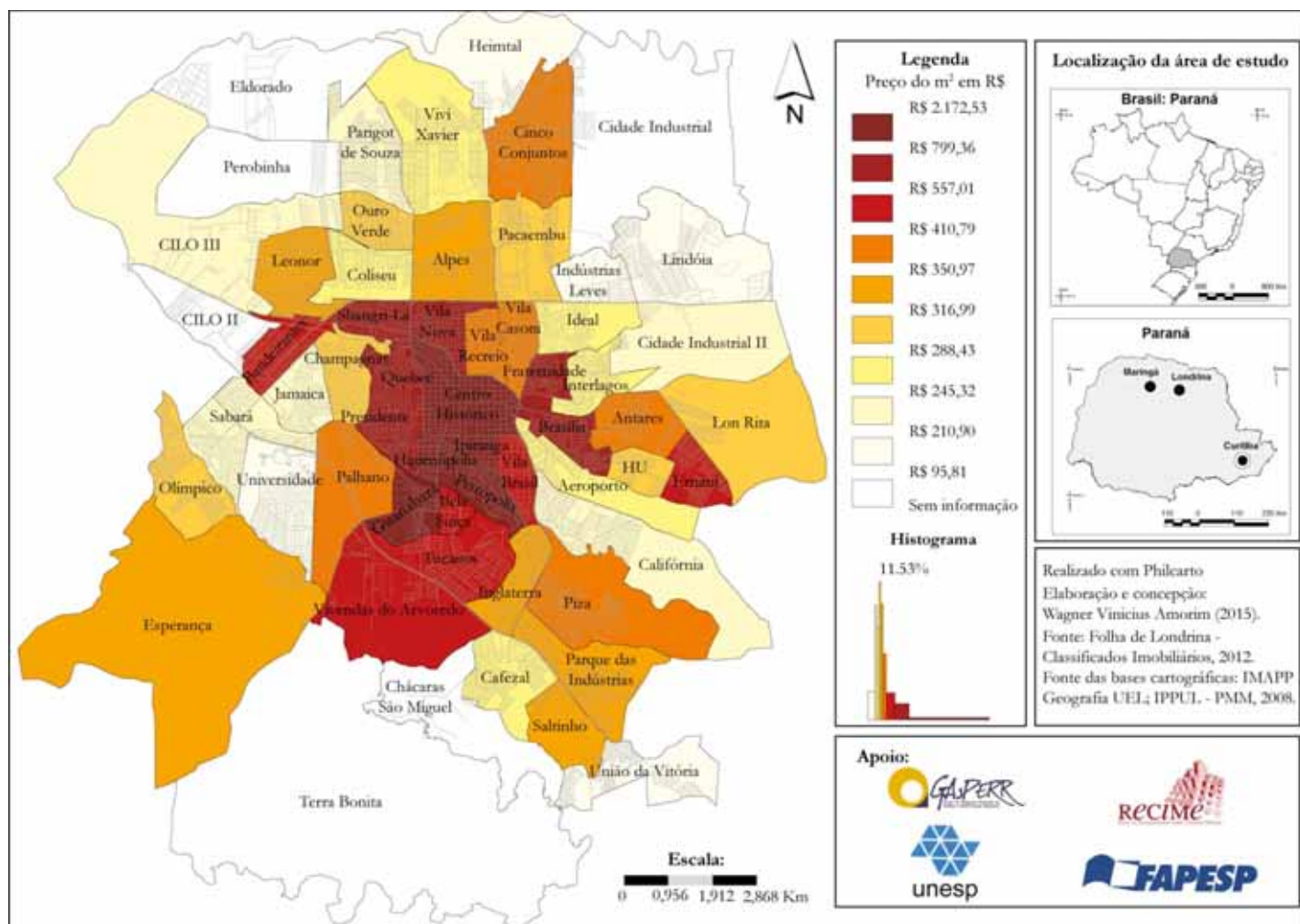


Tabela 25 - Londrina. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, segundo classes de preços. 2012.

	Classes de preços em R\$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª	2.172,53 a 799,36	799,36	2172,53	1433,88	516,85	5
2ª	799,36 a 557,01	557,01	745,51	635,07	64,91	6
3ª	557,01 a 410,79	410,79	542,25	484,05	43,76	6
4ª	410,79 a 350,97	350,97	404,76	376,73	18,43	6
5ª	350,97 a 316,99	316,99	340,99	329,25	8,56	6
6ª	316,99 a 288,43	288,43	313,76	299,25	9,39	6
7ª	288,43 a 245,32	245,32	261,86	252,48	5,45	6
8ª	245,32 a 210,90	210,90	241,21	225,41	9,93	6
9ª	210,90 a 95,81	95,81	204,47	170,49	39,38	5

Fonte: Classificados Imobiliários - Folha de Londrina, jan. a dez. de 2012. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

No caso dos bairros espacialmente mais periféricos da cidade de Londrina, que apresentaram preços médios entre as quatro classes de preços mais altos, eles sobressaíram-se por causa daqueles terrenos localizados em pontos muito valorizados desses bairros, como avenidas onde são permitidos usos comerciais do solo urbano, ou devido à proximidade com relação aos elementos estruturadores do espaço urbano, que agregam valor às suas imediações, como hipermercados, *shopping centers*, centros comerciais e mesmo com “espaços residenciais fechados”.

Chama atenção também o pico dos preços máximos registrados em Maringá (Mapa 46 e Tabela 26), que passou dos R\$ 5.000,00 o metro quadrado. Nesse caso em particular trata-se de um terreno comercial de 800 metros quadrados à venda no Novo Centro (Zona 9), por R\$ 4.500.000,00. Mas esse é o único preço nessa classe que ultrapassou os R\$ 2.000,00 por metro quadrado, estando todas as demais médias de preços das zonas fiscais dessa classe abaixo de R\$ 1.545,00 o metro quadrado. É interessante observar que em Maringá as médias de preços inferiores a R\$ 100,00 registradas em 2012 não estão localizadas no perímetro urbano, e por isso não puderam ser mapeadas. Diferentemente, em Londrina um bairro apresentou preço médio abaixo dos R\$ 100,00 no ano de 2012, o que decorre da descontinuidade entre os loteamentos e da existência de extensos vazios urbanos não fracionados, resultando na inserção dessas grandes áreas no interior do perímetro urbano, cujos baixos preços de ofertas, ainda que sejam maiores que o da terra rural pelo simples fato de serem urbanas, permaneceram muito aquém das médias dos terrenos em área loteadas.

A compacidade do plano urbano da cidade de Maringá também exprime sua influência na formação dos preços, mantendo as médias em patamares elevados mesmo em bairros espacialmente periféricos. Se em Londrina podemos observar estas ocorrências em função dos subcentros existentes – tal como é o caso do “Cinco Conjuntos”, na Zona Norte –, em Maringá elas apresentam-se mais contíguas à porção central da cidade, e estendendo-se a partir dela.

Se considerarmos que ao ‘substrato’ de preços ‘superpõe-se’ os empreendimentos habitacionais, as suas localizações variam em função da disponibilidade de área a um preço satisfatório, a fim de que os mesmos possam ser implantados. Quando analisamos a inserção dos empreendimentos do PMCMV em Londrina (Mapa 18) e em Maringá (Mapa 19)¹⁶⁶ à luz do mapa dos preços médios da terra urbana, constatamos como as faixas do

¹⁶⁶ Consultá-los no Capítulo III desta Tese, nas páginas 192 e 194, respectivamente.

PMCMV ‘obedecem’ à hierarquia desses preços. Desse modo, consideramos que as especificidades dos mercados imobiliários locais influenciam na implementação dos empreendimentos habitacionais.

Mapa 46 - Maringá. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias - CNI. 2012.

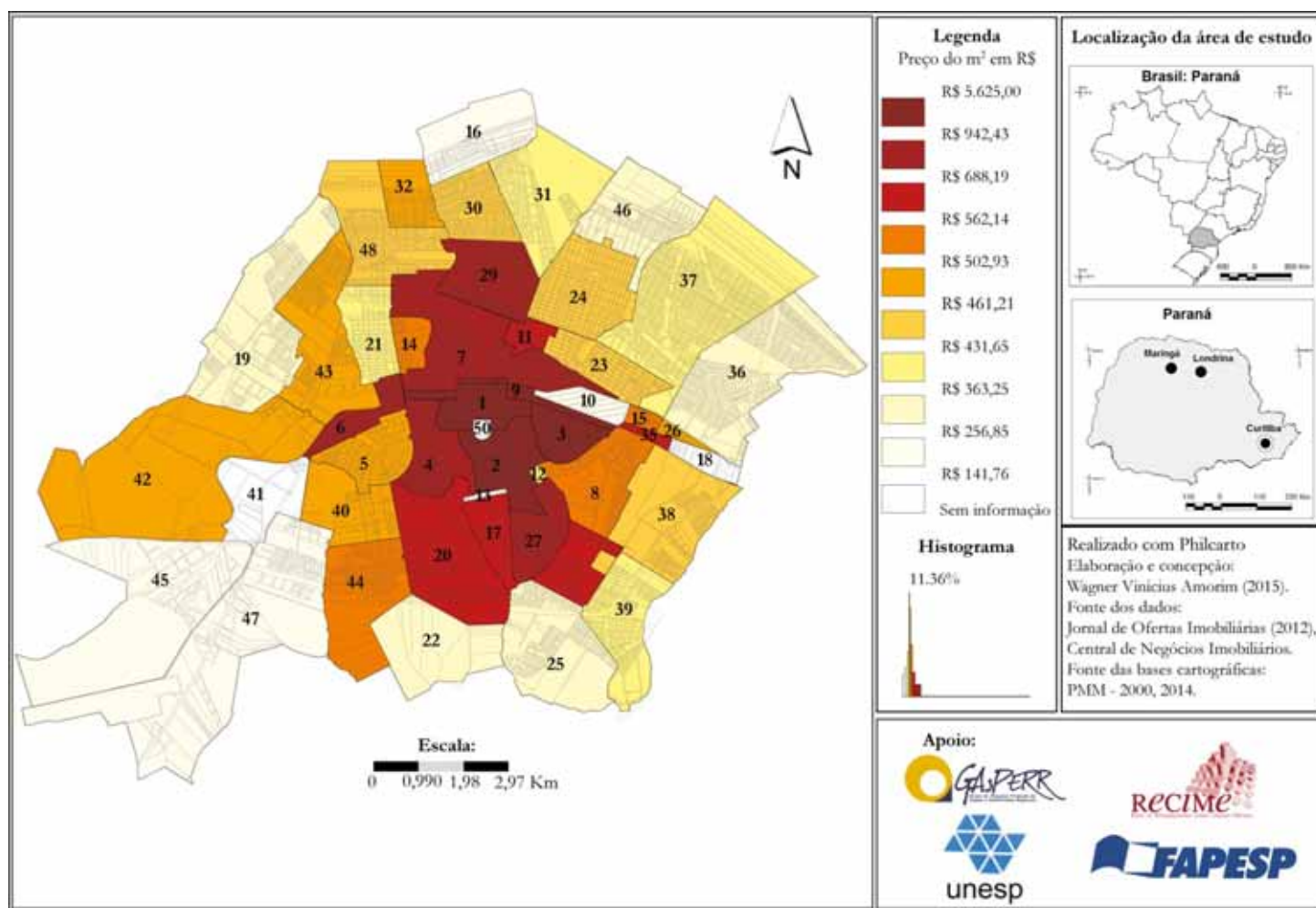


Tabela 26 - Maringá. Análise estatística dos terrenos ofertados nos classificados do Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, segundo classes de preços. 2012.

Classes de preços em R\$	Preço menor	Preço maior	Preço médio	Desvio padrão	Nº de ocorrências na classe
1ª 5.625,00 a 942,43	942,43	5625,00	2270,19	1951,88	4
2ª 942,43 a 688,19	688,19	917,92	805,00	85,94	5
3ª 688,19 a 562,14	562,14	673,11	609,55	48,48	5
4ª 562,14 a 502,93	502,93	552,54	527,97	19,40	5
5ª 502,93 a 461,21	461,21	499,27	479,42	12,82	6
6ª 461,21 a 431,65	431,65	458,88	443,27	9,04	5
7ª 431,65 a 363,25	363,25	420,44	396,56	26,96	5

8ª	363,25 a 256,85	256,85	353,03	295,65	36,94	5
9ª	256,85 a 141,76	141,76	252,42	205,71	40,50	4

Fonte: Jornal de Ofertas Imobiliárias – CNI, jan. a dez. de 2012. **Organização:** Wagner Vinicius Amorim (2015).

Em 2012 a presença de oferta de terrenos foi registrada em quase todas as zonas fiscais urbanas, com exceção das zonas 13, 18 e 41. Também em 2012 compareceu um maior número de ofertas em zonas fiscais rurais nos classificados, o que indica que essas áreas vão sendo gradativamente incorporadas à dinâmica de valorização urbana, uma vez que a simples oferta de lotes e/ou glebas nessas áreas já indica a pressão por parte dos agentes pela conversão de uso e ocupação do solo e aumento na sua valorização. Especificamente no caso maringaense, destacam-se as ofertas em “espaços residenciais fechados” em zona rural. O caso mais enfático e atual é o do loteamento fechado Jardins de Monet (Figura 32), que, segundo seus divulgadores, trata-se do maior empreendimento imobiliário do sul do Brasil, contendo mais de 69,5 alqueires paulistas¹⁶⁷.

Figura 32 - Maringá. Loteamento fechado Jardins de Monet. 2015.



Disponível em: <http://www.jardinsdemonetresidence.com.br/new/img/phases/7954-vista-aerea.jpg>. Acessado em 17 de abril de 2015.

¹⁶⁷ Ver: "Conceito inédito une Eco Resort e condomínio". **O Diário** - versão online, de 19 de setembro de 2009. Disponível em: <http://maringa.odiario.com/imoveis/2009/09/conceito-inedito-une-eco-resort-e-condominio/226052/>. Acessado em 17 de abril de 2014.

Da área total de 1.681.900 metros quadrados, 242.000 foram destinados à preservação da mata local, 9.000,00 à construção de obras reservadas aos espaços de convivência e as demais subdividas em 715 lotes, distribuídos em quatro “subcondomínios”. O empreendimento está sendo construído pelas construtoras Cantareira, Monolux e pela incorporadora Bra (CASTILHO, 2009).

Já em Londrina o caso das ofertas fora da zona urbana é explicado também pela comercialização de lotes em “espaços residenciais fechados” de chácaras, na Zona de Expansão Urbana. Mais recentemente, o caso do *The Euro Royal* também comparece similarmente ao caso do Jardins de Monet, de Maringá, por se tratar de um luxuoso loteamento fechado & resort, localizado na Zona de Expansão Urbana de Londrina, no sentido sul. Todavia, suas ofertas não puderam ser mapeadas, devido às mesmas razões pelas quais não mapeamos as ofertas imobiliárias em área rural de Maringá.

Com relação aos agentes anunciantes do mercado imobiliário, o primeiro aspecto a enfatizar é o de que há uma pluralidade de agentes atuando distintamente, seja com relação às práticas, estratégias ou ao *marketing* e publicidade adotados. Diferem também com relação à sua organização profissional e empresarial: as imobiliárias, as construtoras, as incorporadoras, os corretores particulares e demais formas de atuação, nas quais, por exemplo, pode-se verificar uma mesma empresa assumindo duas ou mais funções, trabalhando individualmente ou em parceria com outras empresas.

As empresas também se diferenciam no que diz respeito às suas origens, sendo que muitas delas constituíram-se de modo muito particular. Por exemplo: há casos em que um proprietário de muitos imóveis abriu uma imobiliária para administrar sua própria carteira de ativos, expandindo daí seus negócios, como é o caso da imobiliária Santamérica, em Londrina. Há ainda casos de empresas que diversificaram suas estratégias, atuando também em outros ramos, mas desdobrando suas atividades ao mercado imobiliário. Os níveis de capitalização e de inserção dependem da capacidade de acesso ao capital de giro, das operações e lucros alcançados, da liquidez em seus negócios, das políticas voltadas ao setor imobiliário no país e dos incentivos governamentais específicos ao mercado imobiliário.

Na sequência dos Gráficos 14, 15, 16, 17, 18 e 19 dispomos quantidade de ofertas anuais de terrenos por imobiliárias em números absolutos, para o período dos três anos analisados: 2000, 2008 e 2012.

A análise dos gráficos referentes à Londrina indica um crescente achatamento da concorrência, posto que, à medida que se aproxima da base dos gráficos ela vai ficando

abruptamente mais larga, enquanto o restante do gráfico vai ficando mais estreito. Isso revela uma crescente concentração das ofertas no mercado por um número menor de empresas e, assim, maior capacidade de influência sobre as variáveis mais básicas de funcionamento do mercado que são preços, localizações e quantidades.

No caso maringaense não podemos afirmar isso com base nos Gráficos 17 e 19, pois, somente o Gráfico 18, referente às ofertas coletadas no jornal O Diário do Norte do Paraná, no ano 2000, apresentou um grande número de agentes ofertantes. Os demais, referente às ofertas coletadas no Jornal de Ofertas Imobiliárias, em 2008 e 2012, referem-se a um número restrito de agentes ofertantes, que fazem parte do quadro de integrantes da CNI. Para averiguar a real concentração, necessitaríamos partir da análise das ofertas coletadas nos outros dois principais meios de divulgação dos classificados imobiliários.

A intermediação das imobiliárias é bastante presente no comércio de terrenos, embora os anúncios particulares se destaquem mais no caso londrinense ao longo dos três anos analisados. Em Maringá, tais anúncios foram consideráveis no ano de 2000 (Gráfico 15), muito pouco expressivos no ano de 2008 (Gráfico 17), e se destacaram no ano de 2012 (Gráfico 19). A variação da participação dos anúncios particulares em Maringá deve-se à existência de três classificados imobiliários nessa cidade, por essa razão ocorreram alterações substanciais nos três anos analisados. Já em Londrina, devido ao fato de utilizarmos o mesmo classificado ao longo dos três anos, a variação dos particulares foi menor que aquela verificada em Maringá para o conjunto dos três anos.

Gráfico 14 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2000.



Fonte: Classificados Imobiliários da Folha de Londrina – primeiro domingo de jan. a dez. de 2000.

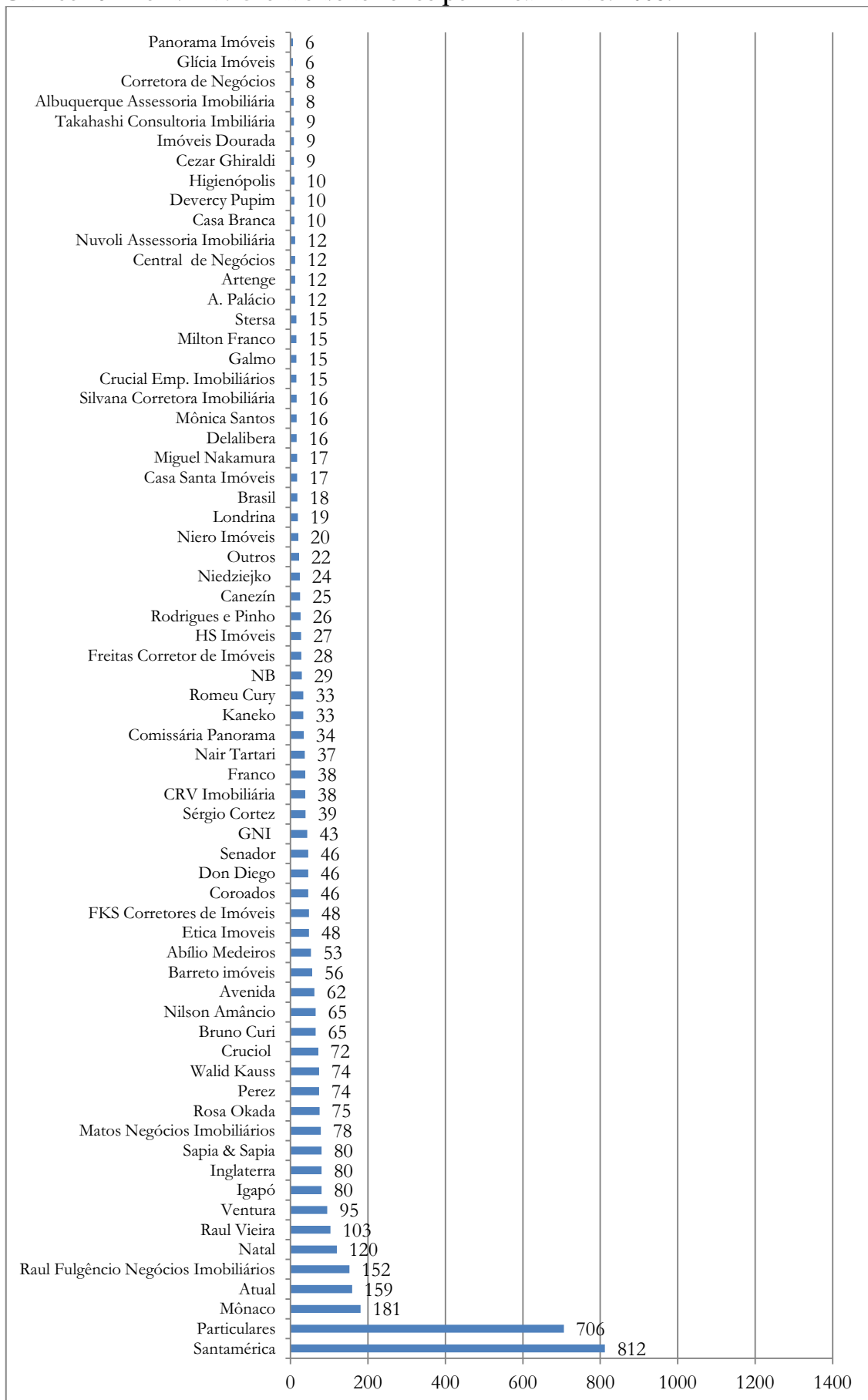
Como se depreende do Gráfico 14, as imobiliárias Abílio Medeiros Imóveis, Raul Fulgêncio e a HS foram as que mais se destacaram no ano de 2000, mas a maior parte das ofertas foi proposta por anunciantes particulares, diferentemente de Maringá, onde se destacaram as imobiliárias Silvio Iwata, Sol, Lélo, Arca e Bellakaza (Gráfico 15).

Gráfico 15 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2000.



Fonte: Classificados Imobiliários d'O Diário do Norte do Paraná - primeiro domingo de jan. a dez. de 2000.

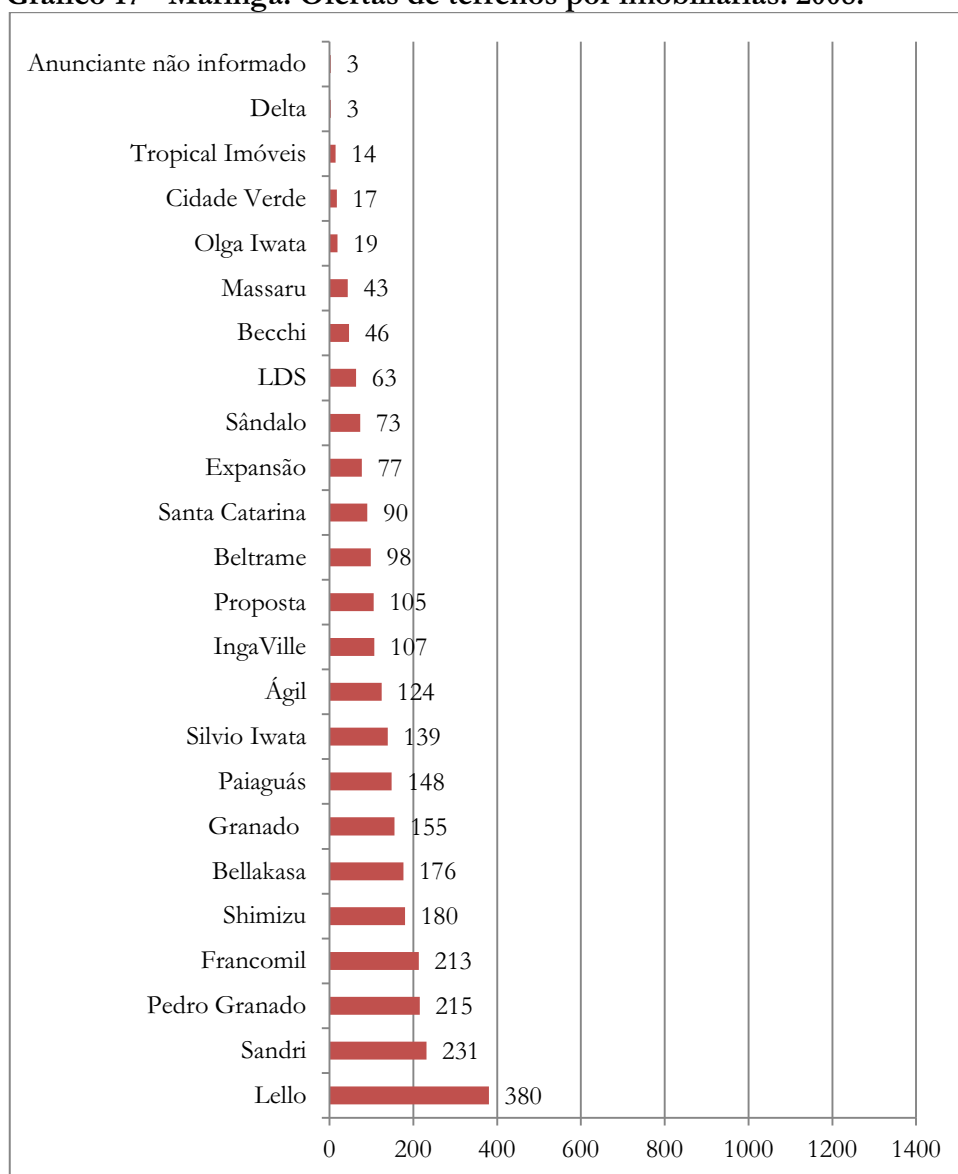
Gráfico 16 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2008.



Fonte: Classificados Imobiliários da Folha de Londrina - primeiro domingo de jan. a dez. de 2008.

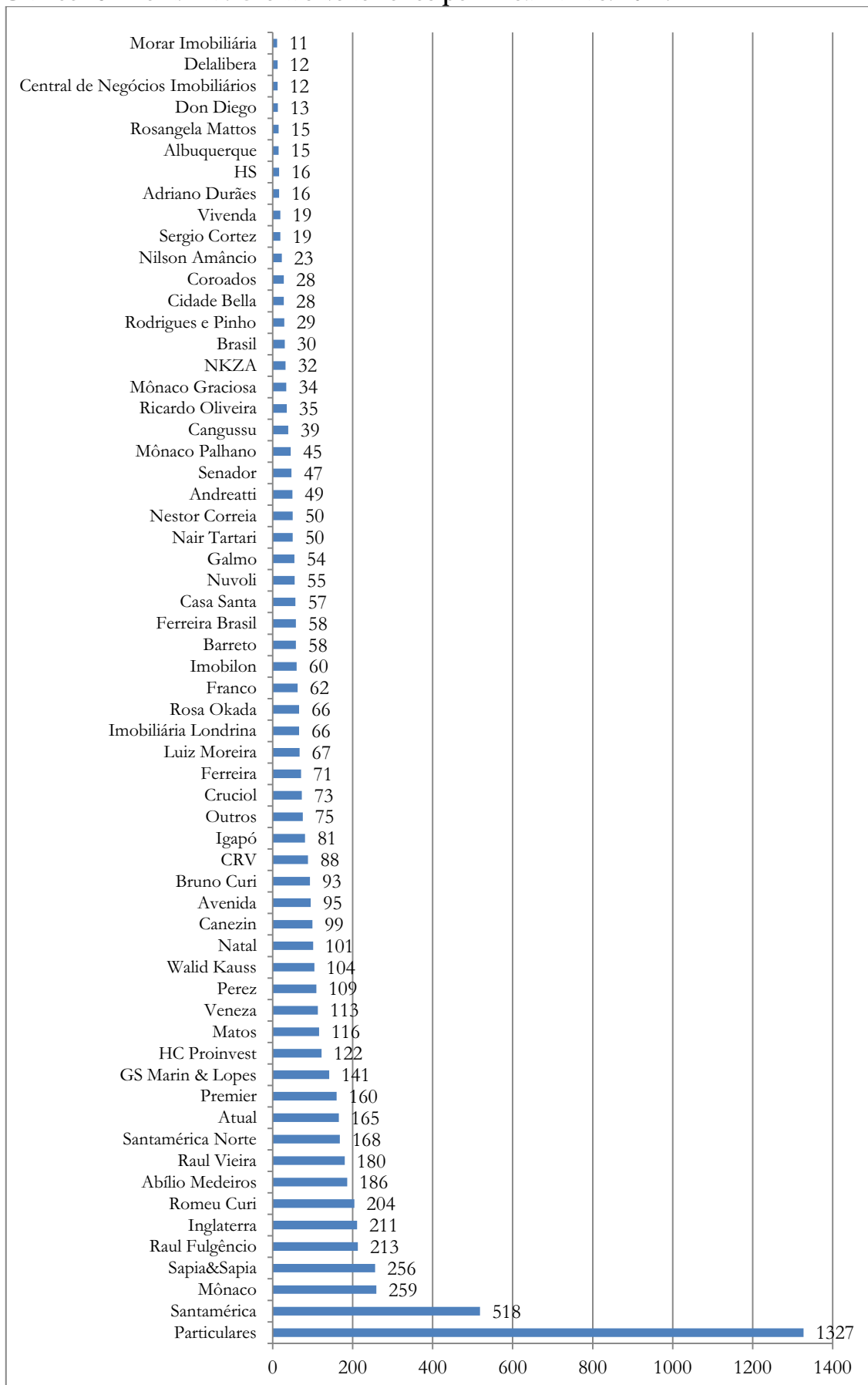
Conforme o Gráfico 16, no ano de 2008 destacaram-se na cidade de Londrina as imobiliárias Santamérica, Mônaco, Atual e a Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, embora as ofertas dessa última tenham sido mais atinentes aos “espaços residenciais fechados”. Já em Maringá (Gráfico 17), foram as imobiliárias Lello, Sandri, Pedro Granado e Francomil. Vale mencionar que essas ofertas foram coletadas do Jornal de Ofertas Imobiliárias e por isso o número reduzido de agentes ofertantes, se o compararmos aos do ano de 2000.

Gráfico 17 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2008.



Fonte: Jornal de Ofertas Imobiliárias da Central de Negócios Imobiliários - primeira quinzena de jan. a dez. de 2008.

Gráfico 18 - Londrina. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2012.

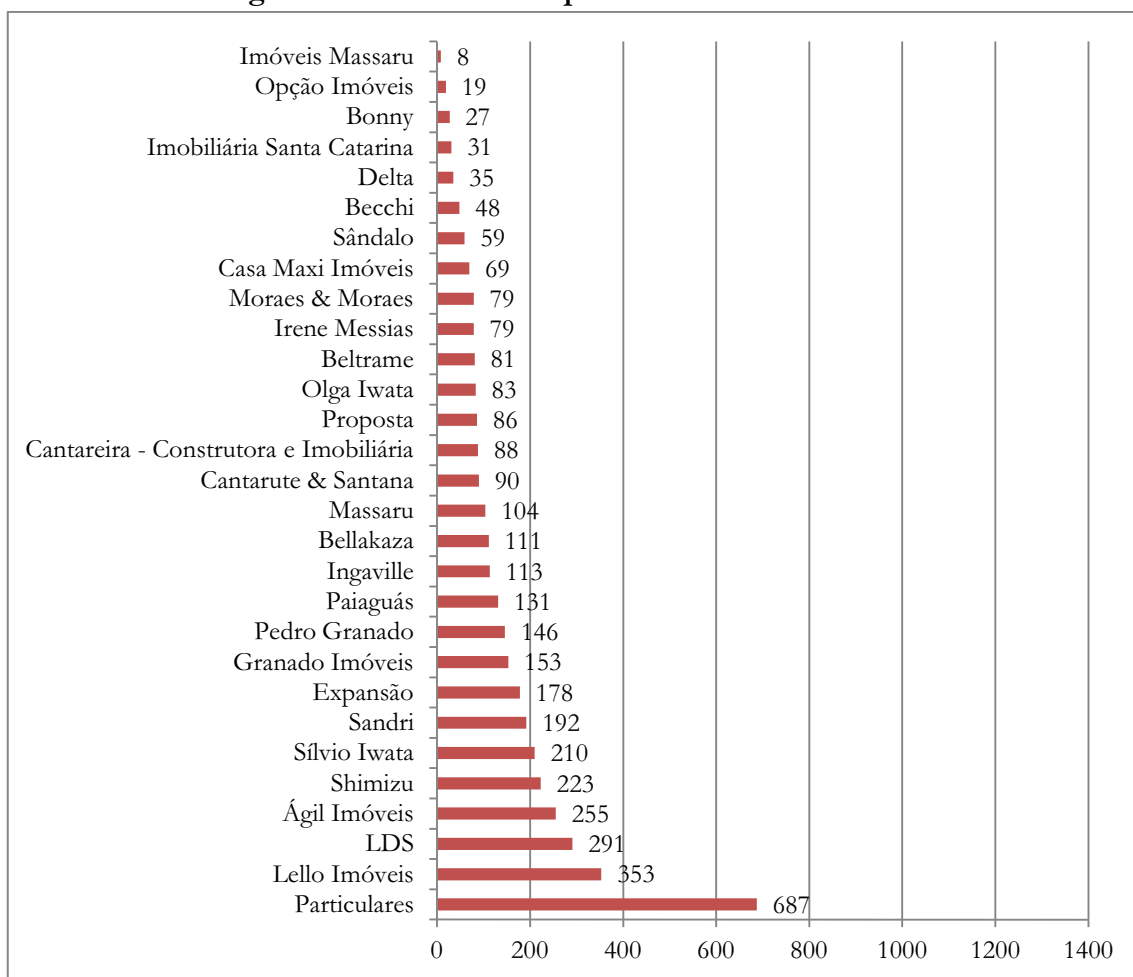


Fonte: Classificados Imobiliários da Folha de Londrina - primeiro domingo de jan. a dez. de 2012.

De acordo com o Gráfico 18 destacaram-se ao longo do ano de 2012 em Londrina os anúncios particulares, seguidos pelos anúncios das imobiliárias Santamérica, Mônaco, Sapia&Sapia, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Inglaterra e a Romeu Curi. No caso das imobiliárias Santamérica e Mônaco, elas inauguraram outras centrais de atendimento na cidade, localizadas em áreas dinâmicas e ‘emergentes’ do ponto de vista imobiliário.

Em Maringá (Gráfico 19) destacaram-se os anúncios particulares, seguidos pelos anúncios das imobiliárias Lello, LDS, Ágil Imóveis, Shimizu e Silvio Iwata.

Gráfico 19 - Maringá. Ofertas de terrenos por imobiliárias. 2012.



Fonte: Jornal de Ofertas Imobiliárias da Central de Negócios Imobiliários - primeira quinzena de jan. a dez. de 2012.

Tendo em vista o grande volume de dados coletados, digitalizados, digitados, processados, analisados estatística e cartograficamente, tal tarefa longa e demorada não pôde ser reproduzida para anos mais recentes, como 2013 e 2014. O desafio em atualizar tais dados e/ou manejar uma maior série temporal consiste em reduzir a amostragem, recortar os meses de coleta

de dados e definir outras técnicas analíticas, que possibilitem resultados abrangentes a partir de amostras mais reduzidas. Seguramente os gradientes de preços seriam ainda maiores, atestando aumentos reais na valorização da terra urbana, assim como indicaram os dados cedidos pelo INPESPAR.

Sem embargo, o volume de dados analisado está intimamente relacionado às dinâmicas do mercado imobiliário em cidades médias que, diferentemente das metrópoles, possibilitam estudos cujo escopo abarque toda a cidade, sem necessariamente incorrer em ‘recortes espaciais’. Ademais, as limitações na representação dos dados podem ser superadas a partir do emprego de bases cartográficas que contenham os loteamentos/jardins/residenciais como unidade de representação da informação produzida.

5.7. Síntese do capítulo. A produção imobiliária como momento-mediação da reprodução e valorização do capital circulante

Por meio desse capítulo procuramos demonstrar a distribuição e o deslocamento espaciais da valorização imobiliária no ambiente construído como um momento e uma expressão da “produção imobiliária” e da diferenciação dos espaços. A apreensão do papel desempenhado pela terra urbana na estruturação e na valorização urbana dá-se pela compreensão de um conjunto de processos aglutinados em torno da “produção imobiliária” – tomada aqui em seu sentido mais amplo, conforme tratamos no quarto e quinto capítulos –, processos esses ensejados diferenciadamente em função das condicionantes escalares. Foi justamente essa diferenciação escalar que nos compeliu ao estudo dessas transformações, a partir dos exemplos das cidades médias de Londrina e Maringá.

A perspectiva adotada, que valoriza as condições impostas pela produção e apropriação da renda da terra, não se furtou a enfrentar, entretanto, suas limitações. Antes, procurou demonstrar no plano analítico as questões ainda mal compreendidas e/ou pouco valorizadas, uma vez que suas limitações esbarram em considerações dos campos da teoria, do método, da metodologia, bem como operacionais. Não obstante, não optamos pela sua substituição (da teoria da renda da terra). Se as respostas oportunas ao questionamento da propriedade privada da terra e da renda que ela possibilitava e/ou ainda possibilita auferir decantaram no vácuo teórico-metodológico e na dispersão da classe denominada como proprietários fundiários, não por isso a essencialidade desse mecanismo perdeu força e/ou deixou de ser operacionalizada por aqueles que dela se apropriaram.

Em tempos de uma acumulação cada vez mais rentista e do revigoramento dos aspectos patrimonialistas vigentes na sociedade, a essencialidade da propriedade privada de uma ou mais parcelas da cidade não se desmancha em função da alteração dos seus adjetivos, mas apenas se vê deslocada em relação aos sujeitos que historicamente constituíram-se neste exercício e a ele conduziram, como agentes econômicos e políticos. Se num período passado, os sujeitos reconhecidos como tais reproduziam-se sob ritmos, expedientes e rotinas distintas, não por tais sujeitos e temporalidades serem outros, significa que as possibilidades que emanam da propriedade urbana tenham se dissipado.

O deslocamento social não implica na perda do poder de impor que emana da propriedade e de seus direitos, compreendidos aqui enquanto fonte de obrigações, deveres, mas, sobretudo direitos, segundo a interpretação civilista e administrativa hegemônicas entre as doutrinas do Direito. Por essa razão, sublinhamos a essencialidade da renda da terra enquanto categoria própria da constituição da propriedade privada a partir da qual se constitui um preço e que, no conjunto da cidade capitalista, possui valor.

De acordo com Villaça (2012a, p. 33): “se considerarmos um lote vago, vemos que não há duas partes envolvidas (um proprietário e alguém querendo fazer uso de sua terra), mas apenas uma parte: o proprietário. Sua terra se valoriza, aparentemente sem a segunda parte”, isso porque o trabalho realizado fora de um lote cria valor nesse lote, de tal modo que a apropriação do valor decorre sempre de “um tributo possibilitado pelo poder de monopólio representado pela propriedade jurídica da terra” (VILLAÇA, 2012a, p. 32) em sua relação com os outros lotes e em sua relação com o conjunto da cidade.

Em nossa formação econômica e, mais especificamente em nossas formações socioespaciais, a propriedade da terra sempre possuiu centralidade e notoriedade econômicas, constituindo-se como capital. As ditas formações socioespaciais atribuíram a esse capital maior ou menor peso na composição de suas economias. A diferenciação entre cidades e regiões também concorreram para que seus proprietários auferissem rendas por meio desse capital em distintas intensidades.

A manutenção e a reposição dos seus estoques reverberaram no papel e no desempenho histórico das possibilidades de acumulação daí derivadas. O encontro desse capital, com as distintas formações econômicas, formações socioespaciais, regiões, situações geográficas, cidades e rítmicas diferenciadas expressaram qualidades também distintas, que foram materialmente arranjadas nas escalas por meio das quais esses “encontros” foram produzidos.

Aqui a relevante natureza do capital circulante (DEÁK, 1985, p. 4) – que é aquela parte de capital adiantada “[...] pelas condições de produção por um só período de produção, ou seja, por um período ao final do qual o valor de troca das mercadorias produzidas durante este período é realizado em forma monetária” – tratou, e ainda, trata de ensejar – ao ser retido nos e pelos espaços ao mesmo tempo em que os alcançam – as qualidades e as materialidades resultantes das construções escalares produzidas no âmago dos “encontros” apontados anteriormente. Ao mesmo tempo em que enseja, ele é também ensejado pelos agentes que atuam nas diversas escalas espaciais que, habitualmente, lançam-se numa disputa interescalar e generalizada pelo capital circulante. Santos (2011, p. 1) afirma que “isso, contudo, não significa que tais entidades deverão assumir indistintamente a mesma estratégia, os mesmos pressupostos e os mesmos objetivos [...]”, por outro lado, projeta-se uma disputa, a princípio, entre escalas não concorrentes, mas articuladas (SANTOS, 2001, p. 5), disputa na qual o papel das políticas públicas, dos governos local e federal e das elites econômicas (locais, regionais, nacionais...) concorrerão à consecução dos resultados.

Em função da diferenciação entre estes espaços e entre estas “formações”, “situações” e “entidades”, a feição assumida pelas condicionantes capitalistas repõem os aspectos de natureza qualitativa e quantitativa inerentes aos ‘recortes’ temporais que, por sua natureza localizacional, sempre serão objetos de disputa e, como afirma Villaça (2012b, p. 268), “[...] essa disputa será não só pelo produto, mas também pelos elementos mais importantes que participam de sua produção”, isto é, localização no espaço e tempo de deslocamento.

Tais “elementos” citados, constituídos sob a forma de contornos e atributos fundiários, materiais, patrimoniais, financeiros, mercantis, mercadológicos, imobiliários e socioeconômicos correspondem, dentre outros, à lógica da produção do espaço urbano, à lógica da “produção imobiliária”. Por meio do escrutínio de cada um deles, nessa investigação objetivamos compreender e apreender a distribuição e o deslocamento espaciais recentes da valorização imobiliária em cidades médias, especificamente em Londrina e Maringá, defendendo a ideia de uma reprodução capitalista diferenciada entre escalas e situações geográficas, própria à presença da terra como ativo que se inscreve no espaço e no tempo e reescreve os movimentos espaciais e históricos de agentes econômicos por entre as estruturas urbanas e a reestruturação do espaço e das cidades.

Conclusões

CIDADES E POLÍTICA DO ESPAÇO NA ORTODOXIA DO MERCADO

Ao longo dessa pesquisa muito lemos, investigamos e escrevemos sobre as dinâmicas de funcionamento do mercado imobiliário, ainda que não se trate esta Tese de uma investigação unicamente sobre ele. A quase completa onipresença deste “tipo ideal fictício” (o mercado), tal qual escreveu Fiori (2003 [1984], p. 45-54), parece unicamente querer orientar a compreensão que se faz da “atividade humana racional” como “modelo”, no qual estariam atenuadas as “[...] diversidades, assincronias e heterodoxias da subjetividade individual [...]”, que “[...] tenderiam à homogeneidade devido a uma situação de interesse comum”. Mas não é exatamente isso o que se constata de acordo com o autor mencionado (FIORI, 2003) e de acordo com as interpretações críticas da dimensão espacial presente na expansão do capitalismo. Tal dimensão historicamente ensejada por e entre estruturas, processos, conteúdos, escalas, agentes, formas, lógicas, ações e práticas exige a superação de uma leitura única ou, para retomar uma ideia que empregamos na introdução desta Tese, teleológica.

Se, por um lado, a primazia política dada atualmente ao econômico desvela a captura da política pelo mercado e reclama uma análise de conjunturas e de ciclos, necessariamente históricos, por outro, a dimensão espacial amplia as contingências contextuais do desenvolvimento capitalista e coloca-se ao lado da necessária incorporação analítica do tempo longo, fundindo-se a ele, porque “o espaço é uma acumulação desigual de tempos”, tal como afirmou Santos (2007 [1982]). Na órbita dessa acumulação, o adjetivo espacial estende-se a todas as atividades e relações humanas, sociais, econômicas etc. Engendra mais que uma adjetivação e, como espaço, substantiva a produção, inclusive a produção do tempo, porque situa seu acontecer e não simplesmente sua passagem. A produção, assim, torna-se central e explicativa da duração e da compreensão dessa mediação. O desprezo por essa dimensão crucial da produção é a porta de entrada para toda sorte de interpretações truncadas, enviesadas e incompletas da sociedade, da economia e das escalas.

Sobremodo, a preocupação em incorporar a leitura econômica da “produção imobiliária” à apreensão da dimensão espacial principiou todo o nosso plano de trabalho, culminando na valorização das particularidades das cidades. Tais particularidades reproduzem-se no escopo do ‘encontro’ dessas dimensões e não se ausentam, quer seja num exame contextual, de conjuntura ou de tempo longo. Dessa maneira, a leitura das cidades médias implicitamente incorporada ao desenvolvimento desta Tese buscou sedimentar o percurso metodológico e o horizonte investigativo pretendido, não como um fim em si mesmo, mas como um meio.

Assim, superando as visões dominantes de lógicas hegemônicas, próprias ao mercado, aos vetores da “mundialização do capital” (CHESNAIS, 1996) e às correntes teóricas que classificam os espaços segundo uma hierarquia rígida, buscamos compreender as particularidades dos espaços estudados desde uma mirada espacial não hierárquica, contingente e contextual, própria aos “espaços em transição” (SPOSITO, 2007), levando na devida consideração que daquelas:

[...] determinações que desejam se impor como hegemônicas, mesmo que nunca se realizem como tal, e interesses gerais que, ao serem colocados em curso, compõem os vetores do modo capitalista de produção, não se pode supor que a produção do espaço urbano ocorra igualmente, apenas com intensidade maior ou menor, em diferentes formações socioespaciais e níveis diversos das redes e sistemas urbanos (SPOSITO, 2014, p. 25).

Se essas foram as nossas escolhas, não parecem serem elas as adotadas pelos agentes hegemônicos que operam nestas cidades. Tampouco parece importar à sua gestão – devidamente distinguindo-a de planejamento (SOUZA, 2011) – a dimensão espacial mais que os reclamos do mercado autoproclamado como meio e finalidade comum na era do “determinismo econômico” e do “empresarialismo urbano” (SOUZA, 2006). Ainda que as instâncias locais de governo não devam ser compreendidas como um bloco monolítico, imperaram historicamente as influências desejosas por um tipo de gestão que prime pelo econômico, fiscal, tributário e financeiro, reiterando a produção do espaço urbano por sua dimensão cada vez mais submetida e subsumida aos imperativos de um “capital doméstico”, “mercantil” de diferentes faces (imobiliário, comercial, transportes, serviços, não-industrial) (BRANDÃO, 2002, p. 8; BRANDÃO, 2011, p. 209).

De acordo com Brandão (2002, p. 8), tais capitais se reproduzem e:

[...] sobrevivem econômica e politicamente ancorados em uma pactuação singular de órbitas e circuitos reprodutivos, que se entrecruzam, porém passam sempre pela propriedade fundiária monopolista (rural e urbana) como alicerce do poder político, pelos circuitos imobiliários capciosos, pela manutenção patrimonialista, pela especulação legitimada e bancada pela ação estatal, etc. [...] Sobretudo, entendemos que desconhecemos grande parte da dinâmica e dos “segredos” e idiosincrasias e da natureza da subordinação destas órbitas e circuitos não-industriais. Não desvendamos sua lógica de valorização fundada nos lucros extraordinários diferenciais ancorados na “esfera da circulação” e que tiveram sempre uma articulação genética com o Estado. Os circuitos se interpenetram, mesclando os circuitos especulativo, imobiliário, comercial e “bancário”/usurário, determinados por sua dupla face mercantil e financeira, requerendo recorrentemente algum privilégio público.

Tal como demonstramos, ao longo dessa pesquisa, a expressão de capitais dessa natureza é recalcitrante nas cidades estudadas e seus movimentos históricos e órbitas de acumulação demonstram a preservação clientelística dos interesses mercantis mais arcaicos em torno da expansão urbana (BRANDÃO, 2011). Desse modo, conforme afirma Brandão (2011, p. 309) “as

cidades e seus entornos vão enredando-se na malha desses interesses patrimonialistas e especulativos e se firmam como uma espécie de “estufa”, campo fértil para o cultivo destas frações do capital mercantil”. Elabora-se uma “equação político-econômica eficaz entre os proprietários fundiários, o capital de incorporação, o capital de construção e o capital financeiro, que passam a desfrutar de condições vantajosas a auferir ganhos extraordinários” (BRANDÃO, 2011, p. 309), assegurados pela rede de relações existente entre empreendedores privados, agentes notariais, associações e sindicatos patronais e empresariais, poderes legislativo, judiciário e executivo. Nos diversos contextos locais, esse amplo arco de alianças ganha ares mais modernos, participa ativamente na reestruturação urbana e das cidades e orquestra a produção imobiliária de mercado, bem como estende sua influência sobre a execução local da política habitacional (BRANDÃO, 2011).

Esta ‘trama’ foi historicamente ‘tecida’ desde a implantação dessas cidades pelas companhias colonizadoras, cujos localismos e particularidades foram sedimentando-se ao passo da formação dessas frações de capitais e da produção do espaço urbano e regional. Geneticamente, a gestão e o planejamento urbanos estiveram mais inclinados ao mercado, ora mais enredados por uma tecnocracia elitista e conservadora, ora por um “tecnocratismo de esquerda”, como diz Souza (2006, p. 135) – discursivamente mais progressista, mas limitado às influências locais dos grupos dominantes –, porém com preponderância do primeiro tipo. Deste modo, grandes parcelas destas cidades foram se tornando objetos de negócios imobiliários e a própria cidade um meio para alcançá-los.

Com o primeiro capítulo desta Tese procuramos demonstrar tais lógicas ao longo das décadas de existência dessas cidades, lógicas essas compreendidas desde a formação histórica de Londrina e Maringá no processo de ocupação da área norte-central do Estado do Paraná. Perpassando da estruturação do espaço à reestruturação urbana, da reestruturação da cidade à reestruturação imobiliária, esta última foi analisada à luz das transformações e permanências da produção imobiliária no Brasil. Deste conjunto articulado de determinações concluímos que as diferenças espaciais e históricas intrínsecas às cidades médias possibilitam-nos deslindar movimentos diferenciados, ensejados a partir da relação espaço-temporal distintiva das elites locais, quando comparadas (as relações) à atuação de elites próprias a outras escalas da urbanização brasileira. O papel do capital mercantil foi central na formação dos agentes econômicos e na composição das estruturas de poder que engendraram a estruturação urbana e o *modus operandi* do mercado imobiliário nessas cidades. As particularidades históricas das duas cidades tornaram-se também centrais ao processo de expansão territorial urbana bem como no deslocamento e no movimento da valorização imobiliária.

No segundo capítulo, tratamos das escalas e dos agentes dos grandes negócios imobiliários, incorporando o papel do poder público local e do planejamento urbano. Procuramos demonstrar como o empreendedorismo urbano e as ações do poder público local convergem no sentido do deslocamento dos epicentros de valorização da cidade, acionando novos dispositivos da mobilidade-continuidade do capital circulante nas estratégias pontuais dos grandes empreendimentos imobiliários e, para tal tarefa, elencamos quatro exemplos: o Novo Centro e o Novo Centro Cívico Eurogarden, em Maringá, a Gleba Palhano e o Complexo Marco Zero, em Londrina.

Ainda do segundo capítulo em especial faz-se necessário enfatizar uma conclusão que subsidiou todas as posteriores análises: se, por um lado, os exemplos mencionados parecem assemelhar-se aos grandes projetos urbanos e/ou grandes empreendimentos imobiliários comumente observados e estudados a partir dos espaços metropolitanos, por outro, as articulações, estratégias e práticas espaciais que eles ensejam os fazem diferir quantitativa e qualitativamente daqueles primeiros. Diferem quantitativamente na medida em que se trata de projetos e intervenções únicas nestas cidades, contrastando com vários e concomitantes projetos que se desenvolvem nas metrópoles. E qualitativamente, por serem os primeiros a serem implantados também nestas cidades, sugerindo transformações espaciais nelas ainda não experimentadas. De todo modo, essa produção imobiliária não se constitui automaticamente como uma tradução de repertórios urbanos ou de *cases* de sucesso num espaço palco, mas constitui relações que se diferenciam a partir de articulações e ações locais contingenciadas multiescalarmente.

No terceiro capítulo, a nossa análise recaiu sobre a expansão territorial urbana e a produção habitacional nas duas cidades, destacando as generalidades, as particularidades e as escalas das políticas habitacionais. Demonstramos como a atual política habitacional estendeu os sentidos espaciais e possibilitou a reprodução ampliada de algumas formas de atuação dos agentes locais, reiterando a expansão periférica e segmentada dessas cidades ao postergar e/ou submeter aos desígnios do mercado a realização dos PLHIS como peça fundamental para a implementação local de uma política habitacional. A partir do desenvolvimento desse capítulo e de sua problematização, nos questionamos se o PMCMV tornou-se a política habitacional e, em caso afirmativo, há uma redução da política habitacional ao contexto do programa atual e aos imperativos dos agentes econômicos que se apropriam indiretamente das fontes de recursos públicos e do crédito habitacional subsidiado.

No quarto capítulo, incorporamos uma escala mais ampla à leitura da produção imobiliária engendrada pelos agentes locais. Analisamos suas tipologias e como e em quais

espaços e municípios eles atuam. Assim, pudemos demonstrar uma geografia da produção imobiliária das cidades médias nos espaços não metropolitanos. Ao procurarmos desenvolver uma análise tipológica das principais empresas ligadas às atividades imobiliárias e à construção na e da cidade, ‘ouvimos’ as ‘vozes’ do ‘coro’ das “convenções” e da “máquina de crescimento urbano” e aprofundamos nos exemplos empíricos dos empresários entrevistados.

Conjecturamos que houve uma alternância de tipologias de produtos e nichos de mercado, especificamente entre empreendimentos verticais de alto padrão e “espaços residenciais fechados”, como produtos imobiliários mais demandados pelos consumidores mais capacitados, embora, o mercado de terrenos em loteamentos e nos “espaços residenciais fechados” apresente temporárias desacelerações nas duas cidades, mobilizando seus capitais para outras cidades e outras regiões. Contudo, é significativo o nível de capitalização alcançado pelas loteadoras locais, voltadas a estes nichos de mercado, cuja dinâmica temporal nos ocupou a reflexão.

O ‘remate’ desse momento da execução da pesquisa levou-nos à importância da terra como um tipo “mercadoria especial” e como um ativo, central à compreensão e análise comparativa do mercado imobiliário e da produção imobiliárias nessas duas cidades. Assim, vislumbramos as possibilidades do debate atinente às suas especificidades e das análises desenvolvidas no último capítulo da Tese, o capítulo cinco.

Por fim, no quinto capítulo nos detivemos no estudo do mercado da terra e do debate sobre a formação do seu preço, apreciando as perspectivas teóricas e as categorias analíticas. A compreensão da produção da terra urbana perpassa o conhecimento do que orbita em torno dela, tal como o financiamento imobiliário e a patrimonialização do imobiliário, transformando a função desse último de retenção da riqueza mercantil para um ativo de valor. A partir disso, então, obtivemos os atributos mais essenciais para apreender a distribuição e o deslocamento espaciais da valorização imobiliária no ambiente construído e, finalmente, analisamos a oferta de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos no mercado imobiliário, examinando detida e especificamente a oferta de terrenos a partir dos classificados imobiliários das cidades de Londrina e Maringá.

Definitivamente, consideramos que o volume de dados analisados está intimamente relacionado às dinâmicas do mercado imobiliário específicas das cidades médias que, diferentemente das metrópoles, possibilitam estudos cujo escopo abarque toda a cidade, sem necessariamente incorrer em ‘recortes’. Ademais, as limitações decorrentes da generalização na representação dos dados podem ser superadas a partir do emprego de bases cartográficas que contenham unidades de representação mais específicas em relação à natureza da informação

produzida, tal como os loteamentos, e não os bairros ou as zonas fiscais que congregam vários loteamentos.

Compreendemos como a segmentação do e no mercado imobiliário – expressa na dinâmica do preço da terra urbana – está articulada à segmentação socioespacial – que pode ser representada por meio de indicadores socioeconômicos, de rendimento, por exemplo, tal como expusemos no Apêndice desta Tese – e como ambas reiteram-se mutuamente. Sem reduzi-las a si mesmas, ciente de que são condicionadas por elementos mais complexos, estas segmentações são operacionalizadas pelos agentes privados e públicos e, no caso dos primeiros, tais segmentações encampam boa parte das suas decisões que, quando pactuadas e articuladas entre um ‘grupo local’ de agentes, reorganizam a estruturação urbana e impõem à cidade e aos cidadãos uma ‘matriz espacial imobiliária’. Ainda que a palavra matriz, aqui tomada como metáfora, carregue um sentido rígido, tal qual seu uso nas “ciências duras”, compreendemos que os agentes do mercado imobiliário agem no sentido de que o manejo da estrutura espacial urbana seja tão manipulável e controlável como uma variável física comportada num sistema. Não fossem as “assimetrias”, “diversidades”, “assincronias” e “heterodoxias” (FIORI, 2003) dos agentes do mercado a metáfora seria precisa. Além do mais, a disputa permanente e desequilibrada entre distintos e desequilibrados capitais, proprietários e agentes particulares contesta os ideais da conversão da metáfora em ‘verdade absoluta’.

Retomamos aqui uma ideia que compareceu no quinto capítulo, segundo a qual em determinadas formações socioespaciais e em determinados municípios a figura histórica do proprietário da terra é importante, porque a existência de imensas parcelas de terras vazias em localizações legalmente urbanas e/ou muito próximas dessas áreas contribui para que a presença do proprietário exerça relativa influência sobre os negócios imobiliários, cujos empresários necessitam articular-se de algum modo com aquele primeiro e/ou à forma jurídica da propriedade da terra. Assim, compreendemos que foi dessa maneira que a terra se expressou e se expressa diferenciada e elementarmente em distintos municípios, e ainda exprime um *modus operandi* de relações em constante transformação, reposição, atualização e readequação.

Essa inquietação partiu do seguinte conjunto de questionamentos:

- Seriam as mudanças históricas das formas e lógicas em seus processos mais elementares ou seriam as formas e as lógicas transformadas e os processos ‘mais desenvolvidos’ os condicionantes das formas e conteúdos urbanos em sua dinâmica atual?
- Se for o caso das mais atuais, ‘dinâmicas’ e ‘desenvolvidas’, temos que considerar que essas tenham suplantado as formas ‘menos desenvolvidas’?

- Ou, diferentemente, se é o caso das ‘menos desenvolvidas’, elementares, porque se radicam na gênese do processo em questão, cujo processo ainda inconcluso, estaríamos, realmente e de fato, diante de uma situação que mudou e se transformou em ‘formas, conteúdos e lógicas superiores’?
- Porém, não sendo o caso em que essas mudanças suplantaram completamente suas formas anteriores, importaria reconhecer e identificar os processos, cuja essencialidade precede ao protagonismo das formas, conteúdos e lógicas ‘mais desenvolvidas’, embora nunca independentes delas.

Como ponto de chegada, entendemos que a realidade comporta processos e lógicas, estruturas e formas, cuja diferença não elimina e/ou hierarquiza terminantemente tempos e espaços pretéritos, pois, de outro modo, seríamos obrigados a aceitar a ideia de uma ubiquidade formal e processual, que igualaria as condições gerais da produção, os espaços, as cidades etc. O fato aqui representado pela diacronia dos movimentos combinados nessa tessitura das profundas heranças locais e regionais reforça as contingências contextuais e específicas do urbano em sua diversidade e em suas simultaneidades e temporalidades igualmente diversas, e assim reclamam a compreensão da intensificação das múltiplas articulações que levam ao reposicionamento e ao reescalonamento das cidades médias. Ademais, a própria estruturação dos espaços secreta diferenças e contingências imanentes à espacialidade do cidadão e à espacialização dos agentes, reforçando a dimensão espacial inexorável às práticas espaciais, ações e estratégias públicas e privadas.

Insistimos assim na construção de um planejamento territorial e urbano como meio de se gerir as disputas assimétricas e os conflitos inter e intraescalares, de modo que façam frente ao gerenciamento de forte influência privada e ao empresariamento da cidade, e nesse aspecto concordamos com Abramo (2007, p. 315) ao evidenciar o fato de que:

[...] o mercado da localização residencial às vezes produz regularidades (ordem por convenção) e [...] essas regularidades afastam-se muito dos pressupostos de eficiência urbana que são sugeridos pela teoria da economia liberal neoclássica, [portanto] acreditamos que a política urbana ainda tem um papel a desempenhar: o de permitir a redução da incerteza urbana com a definição das normas mais estáveis do que as estabelecidas pelas convenções resultantes de um jogo especular mercantil; assim, ela proporcionaria maior visibilidade ao futuro urbano e diminuiria os perigos do mecanismo de coordenação espacial por antecipações cruzadas.

Se, por um lado, no irromper dos momentos de amplitude dessas “incertezas urbanas”, *mutatis mutandis*, também encontramos a reestruturação urbana e a reestruturação da cidade, que comparecem como profundas alterações que orientam a estruturação urbana e das cidades (SPOSITO, 2007a, p. 248), embotando a “visibilidade do futuro urbano” e ampliando as

desigualdades socioespaciais, tal como vem demonstrando muitas pesquisas desenvolvidas no âmbito da ReCiMe (MELAZZO, 2014). Por outro, a leitura que buscamos desenvolver das cidades médias encarou-as como espaços em e dessa “transição”, encontrando na reestruturação urbana e na reestruturação das cidades os termos explicativos das rupturas e das continuidades que estendem e reproduzem suas especificidades enquanto tais no urbano brasileiro, e que desse modo devem ser analisadas pelo investigador e pelos agentes do planejamento.

Finalmente, por meio do desenvolvimento desta Tese como um todo buscamos demonstrar a necessidade da volta da política urbana e da formação de uma política do *habitat*, uma “Política dentro e em torno do urbano” (ABRAMO, 2007, p. 318), não apenas “estadocêntrica” (SOUZA, 2006) ou mercadocêntrica, mas antecipada aos ditames do mercado e afinada à construção da gestão democrática local e social da valorização da terra.

Bibliografias

BIBLIOGRAFIAS

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, Ano III, N° especial, 1989.

_____. **Mercado e ordem urbana**. Do caos à teoria da localização residencial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. La teoría económica de la favela cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. **Ciudad y territorio: Estudios territoriales**, Madrid, N° 136-137, p. 273-294, 2003.

_____. **A cidade caleidoscópica**. Coordenação espacial e convenção urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

_____. Compro uma casa na favela: mercado informal, a nova porta de entrada dos pobres nas grandes cidades brasileiras. **Anais do XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, XII ENNAPUR, "Planejamento e gestão do território: escalas, conflitos e incertezas", Florianópolis, 2009.

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa C. Mobilidade Residencial Na Cidade do Rio de Janeiro: Considerações Sobre Os Setores Formal e Informal do Mercado Imobiliário. **Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais**, 1998, Caxambu/MG. p. 421-456. Disponível em: http://inctpped.ie.ufrj.br/spiderweb/dymask_5/5.3-7S%20Abramo.pdf. Acessado em 19 de mar. De 2015.

ABRAMO, Pedro; MARTINS, Maria A. Análise das transações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, no período 1968 -1995. **Coleção Estudos Cariocas**, Rio de Janeiro, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, Convênio - Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos e IPPUR/UFRJ, maio de 2001. Disponível em: http://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2324_An%C3%A1lise%20das%20transa%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias%20na%20cidade.pdf. Acessado em 19 de mar. De 2015.

ABREU, Marlon A. de. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intraurbano**. (2011). 136f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2011.

_____. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR**. (2014). 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2014.

ABREU, Marlon A. de; AMORIM, Wagner V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. **GeoUERJ**, Rio de Janeiro, v. 21, p. 297-323, 2014. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/10403>. Acessado em 28 de mar. 2015.

ALBUQUERQUE, Vandrê B. P. de. **Especulação e valorização imobiliária na Palhano em Londrina: Rítmica pelo espaço e tempo da produção condominial**. (2005). Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

ALCANTARA, Danilo M. de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente.** (2013). 189f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2013.

ALFONSO, Oscar. La ciudad segmentada - una revisión de la síntesis espacial neoclásica. **Revista de Economía Institucional**, Bogotá, 2005, vol.7, n.13, pp. 159-191. Disponível em: <http://www.economiainstitucional.com/pdf/No13/oalfonso13.pdf>. Acessado em 19 de dez. de 2014.

ALOCHIO, Luiz Henrique A. **Plano Diretor Urbano e Estatuto da Cidade.** Medidas Cautelares e Moratórias Urbanísticas. Belo Horizonte: Ed. Fórum, 2010.

ALVES, Claudia L. E. **Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina:** os conjuntos habitacionais. 196f. (1991). Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo.

ALVES, Elisabeth A. e ANTONELLO, Ideni T. Produção do espaço urbano em Londrina: os vazios urbanos. **III Encontro Nacional da ANPEGE**, 2009, Curitiba. Espaço e tempo: complexidade e desafio do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: ANPEGE, 2009, V. I. p. 1-15.

AMORIM, Wagner V. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** (2011). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2011a.

_____. Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR. **Revista da ANPEGE**, V. 7 N° 7, p. 13-29, 2011b.

_____. Planejamento urbano e mercado imobiliário: controvérsias e consensos nas cidades médias de Londrina e Maringá PR/Brasil. **Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina (EGAL)**, "Reencuentro de Saberes Territoriales Latinoamericanos", Lima-Peru, 2013. Disponível em: http://www.egal2013.pe/wp-content/uploads/2013/07/Tra_Wagner-Vinicius-Amorim.pdf. Acessado em 28 de ago. de 2013.

ANDRADE, Carlos R. M.; CORDOVIL, Fabíola C. de S. A cidade de Maringá, PR. O plano inicial e as “requalificações urbanas”. **Scripta Nova.** Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (53).

ANTONELLO, Ideni T. Expectativa do planejamento participativo no Brasil - Planos Diretores de Cidades. **Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica**, La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación, Universidad de Buenos Aires, 2-7 de mayo de 2010. Disponível em: <http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/geocritica2010/398.htm>. Acessado em 10 de fev. de 2013.

ARANTES, Otilia B. F. Uma estratégia fatal. A cultura nas novas gestões urbana. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.** 2ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARANTES, Pedro F. O grau zero da arquitetura na era financeira. **Novos Estudos – CEBRAP**, São Paulo, N° 80, 2008.

ARANTES, Pedro F. e FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In: Sydow, Evanize; Mendonça, Maria L. (Org.). **Direitos Humanos no Brasil 2009: Relatório da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos**. São Paulo: Rede Social de Justiça e Direitos Humanos, 2009, v. 1.

ARAÚJO, Marivânia C. de. O município de Maringá: a constituição de um espaço urbano planejado e segregado. In: RODRIGUES, Ana L.; TONELLA, Celene (org). **Retratos da Região Metropolitana de Maringá: subsídios para elaboração de políticas públicas participativas**. Maringá: EDUEM, 2010.

ARCHELA, Rosely S.; THÉRY, Hervy. Orientação metodológica para construção e leitura de mapas temáticos. **Confins**, Paris, v. 3, p. 1-14, 2008. Disponível em: <http://confins.revues.org/3483?lang=pt>. Acessado em 31 de mar. de 2015.

ARIAS, Carmem. **Os vazios urbanos da zona sul de Londrina: estratégias e especulação imobiliária**. 1992. 138 f. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, 1992.

ARIAS NETO, José Miguel. **O Eldorado: representações da política em Londrina, 1930/1975**. 2ª ed. Londrina: EDUEL, 2008.

ASARI, Alice Y. e TUMA, Magda M. **Aspectos históricos, físicos, econômicos e institucionais do município de Londrina**. Londrina: Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria Municipal de Educação e Cultura, Departamento de Educação – Acessoria de Integração Social. Documento Consulta, 1978.

BAREIRO, Edson *et al.* Pressupostos do aumento dos loteamentos urbanos e o declínio das pequenas propriedades no município de Maringá – 1940-2004. Anais do **I Simpósio de Estudos Urbanos – Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental**, Campo Mourão – PR, agosto de 2011.

BARROS, Mirain V. F.; BARROS, Omar N.; POLIDORO, Maurício; PEREIRA, A. C. F. **Atlas Digital da Região Metropolitana de Londrina**. Londrina: Grupo IMAP&P - Imagens, Paisagens & Personagens (publicação online). Universidade Estadual de Londrina, 2011. Disponível em: <http://www.uel.br/projetos/atlasrml/index.html>. Acessado em 23 de abril de 2012.

BARROS, Mirian. V. F.; ARCHELA, Rosely. S.; BARROS, Omar. N. F.; GRATÃO, Lucia.H.; THÉRY, Hervé e MELLO, Neli. A. **Atlas Ambiental da Cidade de Londrina 2008**. Londrina: Grupo de Pesquisa IMAP&P – Imagens Paisagens e Personagens – Universidade Estadual de Londrina. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/>. Acessado em 9 de jul. de 2010.

BEIDACK, Andréa R. dos S. **Análise da Produção do Espaço Urbano de Londrina: De Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007**. (2009). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2009.

BELOTO, Gislaine E. **Legislação urbanística: instrumento de regulação e exclusão territorial. Considerações sobre Maringá**. (2004). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2004.

_____. Cidade de Maringá: reflexos do planejamento regulatório. **Akrópolis**, Umuarama - PR, v. 14, n. 1, jan/mar 2006, p. 17-23. Disponível em: <http://revistas.unipar.br/akropolis/article/view/507>. Acessado em 05 de fev. de 2013.

BERGAMASCO, Fernando L. **Estudo da competitividade das empresas de construção civil de Londrina**. 2003. Dissertação (Mestrado em Administração). Programa de Pós-Graduação em Administração do Departamento de Administração da Universidade Estadual de Londrina, 2003.

BERNARDES, Lysia M. C. O problema das “Frentes Pioneiras” no Estado do Paraná. In: FRESCA, Tânia M. e CARVALHO, Márcia S. de. (org). **Geografia e Norte do Paraná**. Vol. 2. Londrina: Humanidades, 2007. (originalmente publicado na Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, V 15, Nº 3, jul./set. de 1953).

BOEIRA, José J. **Espaço urbano de uma metrópole regional de porte médio: Maringá**. (2003) Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2003.

BORTOLO, Carlos A. **Produção e apropriação de espaço livre público: o Lago Igapó – Londrina – PR**. (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2010.

_____. Do marketing imobiliário ao bom negócio: uma análise das estratégias imobiliárias e a atuação dos agentes no mercado imobiliário em Londrina e Maringá – PR. Anais do **I Seminário Internacional dos Espaços de Fronteira, III Seminário Regional sobre Território, Fronteira e Cultura**, Marechal Candido Rondon - PR, 2011. Disponível em: <http://cac.php.unioeste.br/eventos/geofronteira/anais2011/Arquivos/Artigos/CAMPO/Artigo95.pdf>. Acessado em 22 de fev. de 2015.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

_____. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia (UFF)**, Rio de Janeiro, v. 19, p. 23-40, 2008.

BRAGUETO, Cláudio R. **A inserção da Microrregião geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho**. (1996). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1996.

BRAIN – Bureau de Inteligência Corporativa. **Pesquisa do Potencial do Mercado Imobiliário de Londrina**. Curitiba: Bureau de Inteligência Corporativa, 2005.

BRANDÃO, Carlos A. Localismos, mitologias e banalizações na discussão do processo de desenvolvimento. In: Anais do **VII Encontro Nacional de Economia Política e II Colóquio Latino Americano de Economistas Políticos**, 2002, Curitiba/PR.

_____. **Território e desenvolvimento. As múltiplas escalas entre o local e o global**. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.

_____. Producción social del ambiente construido y sus escalas espaciales: notas para una teoría acerca de las acciones y decisiones de sujetos concretos. In: FERNÁNDEZ, Victor R.; BRANDÃO, Carlos A. (org.). **Escalas y políticas del desarrollo regional. Desafíos para América Latina**. Buenos Aires: Miño y Dávila Editores - Universidade Nacional del Litoral, Facultad de Ciencias Económicas, 2010.

_____. Estratégias hegemônicas e estruturas territoriais: o prisma analítico das escalas espaciais. **Bahia Análise & Dados**, Salvador, v. 21, n. 2, p. 303-313, abr./jun. 2011. Disponível em: http://carlosbrandao.org/wp-content/uploads/2012/01/Brand%C3%A3o_Bahia-An%C3%A1lise-e-Dados_2011.pdf. Acessado em 20 de abr. de 2015.

BRENNER, Neil. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. **GEOUSP**, São Paulo, Nº 33, pp. 198-220, 2013.

BRESSER-PEREIRA, Luiz C. De volta ao capital mercantil. In: D'INCAO, Maria A. (org.). **História e Ideal: Ensaio sobre Caio Prado Jr.** São Paulo, Brasiliense, 1989, pp. 279-297.

CAMACHO, Vitor A. L. **Problematizando mudanças espaciais e temporais entre os censos dos anos de 2000 e 2010: Os mapas da exclusão/inclusão social de Presidente Prudente/SP.** (2013) 91f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2013.

CAMAGNI, Roberto. La Renta del Suelo Urbano. In: _____ **Economía urbana.** Barcelona: Antonio Bosch Ed., 2005.

CAMPOS, Pedro H. P. As origens da internacionalização das empresas de indústria de construção brasileiras. **Anais do XIII Encontro de História Anpuh-Rio: Identidades**, 2008, Seropédica, Rio de Janeiro, 2008.

_____. As origens da internacionalização das empresas de engenharia brasileiras. **Revista História & Luta de Classes**, Nº. 6, p. 61-66, 2009a.

_____. A formação do grande capital brasileiro no setor da indústria de construção: resultados preliminares de um estudo sobre causas e origens. **Trabalho Necessário**, Ano 7, Nº 9, p. 1-23, 2009b.

CANO, Wilson. Da crise ao caos urbano. In: GONÇALVES, Maria F.; BRANDÃO, Carlos A.; GALVÃO, Antônio C. (org.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano-regional.** São Paulo: Ed. UNESP/ANPUR, 2003.

_____. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**, v. 27, p. 29-57, 2010.

_____. Novas determinações sobre as questões regional e urbana após 1980. **Texto para Discussão – Instituto de Economia**, Universidade Estadual de Campinas, Nº 193, julho de 2011.

CARLOS, Ana F. A. Diferenciação socioespacial. **Cidades**, Presidente Prudente – SP, V 4, Nº 6, 2007.

_____. A “ilusão” da transparência do espaço e a “fé cega” no planejamento urbano: os desafios de uma Geografia Urbana crítica. **Cidades**, Presidente Prudente, V. 6, Nº 10, 2009.

_____. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011a.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011b.

CASARIL, Carlos C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. (2008). Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

CHEPTULIN, Alexandre. **A dialética materialista. Categorias e leis da dialética**. São Paulo: Alfa-Omega, 2004.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CHESNAIS, François. Mundialização financeira e vulnerabilidade sistêmica. In: _____. (org.). **A mundialização financeira. Gênese, custos e riscos**. São Paulo: Xamã: 1998.

CHESNAIS, François. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: _____. (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

COIMBRA, Aline F. **Análise comparativa do mercado imobiliário em Cidades Médias: a oferta de apartamentos, casas e terrenos urbanos em Campina Grande - PB, Mossoró - RN e Passo Fundo - RS**. (2013). 126f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2013.

COMPANS, Rose. **Empreendedorismo urbano. Entre o discurso e a prática**. São Paulo: Editora Unesp, 2005.

CORDEIRO FILHO, Antonio. **Empreendedorismo no Mercado Imobiliário Habitacional**. São Paulo: Atlas, 2011.

CORDOVIL, Fabíola C. de S. **A aventura planejada: engenharia e urbanismo na construção de Maringá/PR – 1947 a 1982**. (2010). Tese de Doutorado (Doutorado em Arquitetura em Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

CORDOVIL, Fabíola C. de S.; RODRIGUES, Ana L. Da tecnocracia à participação popular: a institucionalização e os novos rumos do planejamento urbano em Maringá, Paraná, Brasil. **Scripta Nova**, Barcelona, agosto de 2010, v. 14, n. 331 (40). Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-40.htm>. Acessado em 10 de fev. de 2010.

_____. Segregação socioespacial e a negligência ao patrimônio construído: legado dos projetos e práticas do poder público municipal em Maringá - PR (Brasil). **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, 1 de noviembre de 2012, vol. XVI, nº 418 (41). Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-418/sn-418-41.htm>. Acessado em 14 de ago. de 2013.

CORRÊA, Roberto L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1989.

_____. Corporação, práticas espaciais e gestão do território. **Anuário do Instituto de Geociências** [online]. 1992, vol.15, pp. 35-41. Disponível em: <http://papegeo.igc.usp.br/pdf/anigeo/v15/v15a06.pdf>. Acessado em 16 de abr. de 2015.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana F.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

COSTA, Eduarda M. da. Cidades médias. Contributos para a sua definição. **Finisterra**, Lisboa, XXXVII, 74, p. 101 a 128, 2002.

COSTA, Leonardo B. da. **Estruturação da cidade de Campina Grande**: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. (2013) 194f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

COUTINHO, Luciano. O desafio urbano-regional na construção de um projeto de nação. In: GONÇALVES, Maria F.; BRANDÃO, Carlos A.; GALVÃO, Antônio C. (org.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano-regional**. São Paulo: Ed. UNESP/ANPUR, 2003.

CUNHA, Paulo V. da; SMOLKA, Martim O. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. **Estudos Cebrap**, Petrópolis, n. 27, 1980. Disponível em: http://www.cebrap.org.br/v2/files/upload/biblioteca_virtual/notas_criticas_sobre_a_relacao.pdf. Acessado em 19 de dez. de 2014.

DAMIANI, Amélia L. Cidades médias e pequenas no processo de globalização. Apontamentos bibliográficos. In: LEMOS, Amália I. G. de; ARROYO, Mónica; e SILVEIRA, María L. (Org.). **América Latina: cidade, campo e turismo**. São Paulo e Buenos Aires: Universidade de São Paulo e Clacso, V. 2, p. 135-147, 2006.

_____. Urbanização crítica e produção do espaço. **Cidades**, Presidente Prudente, V 6 N° 10, 2009.

DAMIANI, Amélia L.; CARLOS, Ana F. A.; SEABRA, Odete C. de L. **O Espaço no Fim de Século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.

DEÁK, Csaba. Capital fixo e transformação do processo de produção. (Tradução do capítulo “*Fixed capital and the transformation of the production process*”). In: _____. **Rent theory and the price of urban land/Spatial organization in a capitalist economy**. (1985). Tese (Doutorado em Economia). Cambridge University, Cambridge.

DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli R. (Org). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Fupam/Edusp, 1999.

DENALDI, Rosana. **Política habitacional e urbana: avanços e impasses**. [2012]. Disponível em: <http://followscience.com/content/523190/1-politica-habitacional-e-urbana-avancos-e-impasses-rosana>. Acessado em 12 de fev. de 2014.

_____. (Org.). **Planejamento habitacional**. Notas sobre a precariedade e terra nos Planos Locais de Habitação. São Paulo: Annablume, 2013.

DENALDI, Rosana; LEITÃO, Karina; AKAISHI, Ana G. O Recente processo de Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social no Brasil: limitações e perspectivas. In: **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, 2011, Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2652/2592>. Acessado em 15 de jan. de 2015.

ENDLICH, Ângela M. **Maringá e o tecer da rede urbana regional**. (1998). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 1998.

_____. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná**. (2006). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, 2006.

ENDLICH, Ângela M. e MORO, Dalton A. Maringá e a produção do espaço regional. In: MORO, Dalton A. (org). **Maringá, espaço e tempo. Ensaios de Geografia Urbana**. Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia – UEM, 2003.

FELDMAN, Sarah. Política urbana e regional em cidades não-metropolitanas. In: GONÇALVES, Maria F.; BRANDÃO, Carlos A.; GALVÃO, Antônio C. (org.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano-regional**. São Paulo: Ed. UNESP/ANPUR, 2003.

FERREIRA, João S. W. Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um urbanismo às avessas. In: OLIVEIRA, Francisco de; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele. (org). **Hegemonia às avessas. Economia, política e cultura na era da servidão financeira**. São Paulo: Boitempo, 2010.

FIORI, José L. O mercado como tipo ideal fictício. In: _____. **O vôo da coruja**. Para reler o desenvolvimentismo brasileiro. Rio de Janeiro – São Paulo: Record, 2003, Presidente Prudente 45-54.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global. Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. (2011) Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

FRESCA, Tânia M. A rede urbana do norte do Paraná: de um padrão tipo christalleriano à uma condição de diversidade e complexidade. In: FRESCA, Tânia M.; SALVI, Rosana F.; ARCHELA, Rosely S. (Org.). **Dimensões do espaço paranaense**. 1ª ed. Londrina: Editora da UEL, 2002a.

_____. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**, Londrina - PR, v. 11, n. 2, jul/dez de 2002b. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/6728/6070>. Acessado em 10 de fev. de 2013.

_____. **A rede urbana do Norte do Paraná**. Londrina: EDUEL, 2004.

_____. A área central de Londrina: uma análise geográfica. Revista **Geografia**, Londrina, V 16, Nº 2, jul/dez de 2007.

_____. Rede urbana e divisão territorial do trabalho. Revista **Geografia**, Londrina, V. 19, Nº 2, 2010.

_____. O espaço metropolitano de Londrina – PR: novas centralidades e mercado imobiliário. **Revista de Geografia (Recife)**, UFPE, Recife, V. 30, N 2, 2013. Disponível em: <http://www.revista.ufpe.br/revistageografia/index.php/revista/article/view/639/503>. Acessado em 08 de jan. de 2015.

FRESCA, Tânia M. e OLIVEIRA, Edilson L. de. **A produção do espaço urbano de Londrina: 1970 – 2000**. Londrina: Universidade Estadual de Londrina – Centro de Ciências Exatas – Departamento de Geociências. Relatório de Pesquisa (inédito), Maio de 2005.

FURTADO, Fernanda. **Urbanização de Terras e Ocupação do Solo Urbano**: Elementos para a análise do processo de crescimento das cidades brasileiras. 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

_____. **Instrumentos para la Recuperación de Plusvalías en America Latina**: Debilidad en la Implementación, Ambigüedad en la Interpretación. Cambridge, EUA: Lincoln Institute of Land Policy, 1997. Disponível em: https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/749_furtado_97.pdf. Acessado em 10 de nov. de 2012.

GALVÃO, Altair A. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados? Um estudo de caso no município de Maringá - PR**. (2007). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, 2007.

_____. Condomínios horizontais fechados em Maringá: a nova forma de aprofundamento da segregação socioespacial. In: RODRIGUES, Ana L.; TONELLA, Celene (org). **Retratos da Região Metropolitana de Maringá**: subsídios para elaboração de políticas públicas participativas. Maringá: EDUEM, 2010.

_____. **Políticas públicas urbanas, espaço público e segregação em Maringá – PR**. (2012). 287f. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, 2012.

GEORGE, Henry. **Progreso y miseria**. Granada: Ed. Comares, 2008.

GHIZZO, Márcio R. **A mobilidade do consumo na cidade de Maringá-PR: o ensaio de uma noção**. (2006) Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2006.

GIMÉNEZ, Humberto M. M. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: a lógica da verticalização – período de 1990 à 2005**. (2007). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, 2007.

_____. O processo de verticalização do Novo Centro de Maringá. In: MENDES, C. M. (Org.); TÖWS, R. L. (Org.). **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil**. 1ª. ed. Maringá: EDUEM, 2009.

GINI, Sérgio. **A construção da hegemonia empresarial: o caso do movimento Repensando Maringá (1994-2004)**. (2007). 283f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Estadual de Maringá, 2007.

GIRARDI, Eduardo P. **Manual de utilização do programa Philcarto 4.XX para Windows**. Presidente Prudente: [s.n.], 2007. Disponível em: http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/marco2013/geografia_artigos/manual_do_philcarto.pdf. Acessado em 31 de mar. de 2015.

GONÇALVES, José H. R. Maringá: algumas facetas coloniais do Projeto Urbano. In: MACEDO, Oigres L. C.; CORDOVIL, Fabíola C.; REGO, Renato L. (org). **Pensar Maringá: 60 anos de Plano**. Maringá: Massoni, 2007.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 1997.

GRZEGORCZYK, Vanderlei. **Novo Centro de Maringá: Estratégias e conflitos na produção do espaço urbano**. (2000). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente – SP.

_____. Novo Centro de Maringá: estratégias e conflitos na produção do espaço urbano. In: MENDES, Cesar M.; SCHMIDT, Lisandro P. (org). **A dinâmica do espaço urbano-regional: pesquisas no norte-central paranaense**. Guarapuava: UNICENTRO, 2006.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Ed. Loyola, 2004a.

_____. Mundos urbanos posibles. In: RAMOS, Ángel M. (org.). **Lo urbano en 20 autores contemporáneos**. Catalunya-Barcelona: UPC-ETSAB, 2004b.

_____. **O Novo imperialismo**. São Paulo: Ed. Loyola, 2004c.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **Espacios del capital. Hacia una geografía crítica**. Madrid: Akal, 2007.

_____. El derecho a la ciudad. **New Left Review**, 53, p. 23-40, set/out. 2008a.

_____. **O Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: Ed. Loyola, 2008b.

_____. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

IBGE. **Regiões de Influência das Cidades**. 2007. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - IBGE, 2011. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv49230.pdf>. Acessado em 20 de abr. de 2015.

IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina. Relatório de Leitura Comunitária. In: **Plano Diretor Participativo de Londrina**. Londrina: IPPUL, 2008. Disponível em: http://www.londrina.pr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=586&Itemid=704. Acessado em 10 de fev. de 2013.

JANUZZI, Denise de C. R. O desenvolvimento de Londrina e as transformações nos espaços públicos da região central. **Semina: Ciências Sociais e Humanas**, Londrina, V. 26, Nº. 1, pp.87-94, set. de 2005. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/seminasoc/article/view/3799/3056>. Acessado em 19 de jan. de 2015.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. 2.^a ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

JOFFILY, José. **Londres-Londrina**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.

KRAUSE, Cleandro. BALBIM, Renato; LIMA NETO, Vicente C. *Micha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional? Texto Para Discussão*, IPEA, Rio de Janeiro, agosto de 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_1853.pdf. Acessado em 26 de ago. de 2013.

LEFEBVRE, Henri. **A Reprodução das Relações de Produção**. Porto: Publicações Escorpião – Cadernos O Homem e a Sociedade, 1973.

_____. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea” do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG (do original *La production de l'espace*. 4^a Ed. Paris Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão – fevereiro de 2006.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LEIJONHUFVUD, Axel. **Information and coordination: essays in macroeconomic theory**. Oxford: Oxford University Press, 1981.

LENZ, Maria H. A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. In: **XIII Encontro Nacional de Economia Política – SE**. João Pessoa: Anais do XIII Encontro Nacional de Economia Política, 2008. Disponível em: http://www.sep.org.br/artigo/1045_b7599bd105c99f1b537ae6f250054581.pdf?PHPSESSID=3d7a6193270d590db9c34eeb62d0e11e. Acessado em 09 de ago. de 2009.

LIMA DA SILVA, Ana P de. **Atividades de marketing e estratégias de empresas imobiliárias**. (2010). 211f. Dissertação (Mestrado em Administração). Universidade Estadual de Maringá, 2010.

LIMA NETO, Vicente C.; FURTADO, Bernardo A.; KRAUSE, Cleandro. Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012). **IPEA, Nota Técnica**, N° 5, Brasília, nov. de 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/131125_notatecnicadirur05.pdf. Acessado em 02 de abr. de 2015.

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. **Urban fortunes**. The political economy of place. Los Angeles: University of California Press, 1987.

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

LONDRINA. **Levantamento de dados e informações para subsídio na implementação do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina- 2008**: Aspectos Sócio-Econômicos e Aspectos Urbanísticos e Sócio-espaciais. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) – Prefeitura Municipal de Londrina (PML), 2008. Disponível em: http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=home&item=plano_diretor. Acessado em 27 de junho de 2010

_____. **Perfil 2001.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2001. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2001.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2002.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2002. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2002.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2003.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2003. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2003.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2004.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2004. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2004/abertura.swf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2005/2006.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2006. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2005_2006.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2007.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2007. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2007completo.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2008.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2008. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2008.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2009.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2009. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2009.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2010.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2010. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil2010_anobase2009.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2011.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2011. Disponível em: http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_municipio_2011.pdf. Acessado em 22 de jan. de 2015.

_____. **Perfil 2012.** Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2012. Disponível em:

http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_2012f.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2013**. Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2013. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_de_londrina_2013.pdf. Acessado em 23 de abr. de 2015.

_____. **Perfil 2014**. Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Planejamento, 2011. Disponível em: http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_2014.pdf. Acessado em 22 de jan. de 2015

_____. Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – Diretoria de Loteamentos – **Relação dos Loteamentos Aprovados**. 2015. Disponível em: http://www1.londrina.pr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=521&Itemid=633. Acessado em 26 de mar. de 2015.

LOPES, Paulo A. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados. Uma metodologia de avaliação de desempenho de ambientes coletivos, a partir do caso de Londrina – PR**. (2009). Tese de Doutorado (Doutorado em Urbanismo), Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

LUZ, France. **O fenômeno urbano numa zona pioneira: Maringá**. Maringá: A Prefeitura, 1997.

_____. Maringá: a fase implantação. In: DIAS, Reginaldo B.; GONÇALVES, José H. R. **Maringá e o Norte do Paraná: estudos de história regional**. Maringá: EDUEM, 1999.

MACHADO, José R. A incorporação imobiliária e o mercado de imóveis em Maringá: supervalorização ou superexploração? **Percurso**, Maringá, V4, N° 1, 2012.

MAGRINI, Maria A. de O. Significações urbanas e mercado imobiliário: considerações a partir da produção de loteamentos fechados em cidades médias. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, V. 14, N 47, set. de 2013. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/23564/13394>. Acessado em 21 de fev. de 2015.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. (org). **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. 2ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia; LEITÃO, Karina. Notas sobre globalização, crise e cidades no Brasil. In: LEAL, Suely; LACERDA, Norma (org.). **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil – França**. Recife: Editora Universitária UFPE, 2010.

MARINGÁ. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Caderno do Diagnóstico Habitacional. Produto 5 - Revisão 1. Maringá: Prefeitura Municipal de Maringá/RZS - Consultoria e Planejamento, nov. de 2010.

MARTINS, Sergio. Rentismo e autoritarismo: fundamentos seculares de uma metrópole anticidadã. In: SPOSITO, Maria E. B. (Org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GASPERR-UNESP, 2001, p. 97-126.

MARTINS, Victor H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR**. (2007) Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2007.

MARX, Karl. Produção, consumo, distribuição, troca [circulação]. In: _____. **Grundrisse**. São Paulo: Boitempo, 2011 [1858], p. 7-64.

MATTOS, Carlos A. Globalización, Negocios Inmobiliarios y Mercantilización del Desarrollo Urbano. In: PEREIRA, Paulo C. X.; HIDALGO, Rodrigo (coord.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago e São Paulo: PUC de Chile/FAUUSP, 2008.

MELAZZO, Everaldo S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente - SP**. 1993. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.

_____. Apontamentos para uma valoração do patrimônio imobiliário urbano brasileiro. In: **Anais do VI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, VI ENANPUR, 1995, Brasília - DF. Disponível em: <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/1622>. Acessado em 27 de mar. de 2015, pp. 504-508.

_____. Expansão Territorial e Estruturação do Espaço Urbano: Referências Teóricas. **Cadernos do Departamento de Planejamento**, UNESP – Presidente Prudente – SP, Nº 2, p. 37 a 46, 1997.

_____. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre, 2010. Disponível em: <http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4500>. Acessado em 27 de jan. de 2015.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos - análise comparativa da dinâmica imobiliária no Brasil. **Anais do XVII Encontro Nacional de Geógrafos**, Entre escalas, poderes, ações, Geografias, Belo Horizonte, XVII ENG, Associação de Geógrafos Brasileiros, 2012a. Disponível em: <http://www.eng2012.org.br/lista-de-artigos?download=1514:edp-texto-completo-eng-2012-everaldo-melazzo&start=780>. Acessado em 27 de jan. de 2015.

_____. Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, Maria E. B.; ELIAS, D.; SOARES, Beatriz R. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2012b, pp. 161-279.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina**, “Reencuentro de saberes territoriales latinomafricanos”, Lima – Peru, XIV EGAL, abril de 2013. Disponível em:

<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografia urbana/029.pdf>. Acessado em 27 de jan. de 2015.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Mercator**, Fortaleza, V. 12, N° Especial (2), 2013, p. 29-40. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/1118/507>. Acessado em 27 de jan. de 2015.

_____. Cidades médias e reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais. In: **Anais do XIII Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território** - RII, 2014, Salvador/BA, pp. 1-15. Disponível em: http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt6/GT6_EVERALDO.pdf. Acessado em 02 de abr. de 2015.

MELO, Marcus A. B. C. Regimes de acumulação, Estado e articulação de interesses na produção do espaço construído (Brasil, 1940-1988). In: VALLADARES Licia; PRETECEILLE, Edmon (coord.). **Reestruturação urbana: tendências e desafios**. São Paulo: Nobel; Rio de Janeiro: IUPERJ. (Coleção Espaços), 1990.

MENDES, Cesar M. **O edifício no jardim: Um plano destruído. A verticalização de Maringá**. (1992). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1992.

_____. Novas tendências, novos cenários, novas centralidades no processo de verticalização do Complexo Urbano Londrina-Maringá - PR - Brasil. **Anais do XX Encontro de Geógrafos da América Latina (EGAL)**, São Paulo, 2005.

_____. Regiões e cidades, cidades nas regiões: o aglomerado urbano de Maringá. In: MENDES, Cesar M.; SCHMIDT, Lisandro P. (orgs). **A dinâmica do espaço urbano-regional: pesquisas no norte-central paranaense**. Guarapuava: UNICENTRO, 2006.

_____. Transformações no Processo de Verticalização nas Regiões Metropolitanas do eixo Londrina-Maringá. **Anais do I Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário** - Observatório das Metrôpoles, Fortaleza, junho de 2008.

_____. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, C. M. (Org.); TÖWS, R. L. (Org.). **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil**. 1ª. ed. Maringá: EDUEM, 2009.

MENDES, Cesar M.; GRZEGORCZYK, Vanderlei. Centro, centralidade e verticalização em Maringá. In: MORO, Dalton A. (org). **Maringá, espaço e tempo. Ensaios de Geografia Urbana**. Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia – UEM, 2003.

MENDES, Cesar M.; NEGRI, Silvio M. O "falso" Novo Centro de Maringá. **Boletim de Geografia**, Maringá, V. 16, N. 1, 1998, pp. 67-85. Disponível em: <http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/12155/7318>. Acessado em 09 de jan. de 2015.

MIELE, Sávio A. de F. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo: Labur Edições, 2008.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Avanços e desafios: Política Nacional de Habitação**. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, 2013. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Avancos.pdf>. Acessado em 04 de nov. de 2014.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil - 2010**. Brasília - Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Ministério das Cidades, 2013. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php/biblioteca/4354-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010.html>. Acessado em 23 de jan. de 2015.

MONBEIG, Pierre. A zona pioneira do Norte do Paraná. In: FRESCA, Tânia M. e CARVALHO, Márcia S. de. (org). **Geografia e Norte do Paraná**. Vol. 2. Londrina: Humanidades, 2007. (originalmente publicado na Revista Geografia, São Paulo, V 1, Nº 1, 1935).

MONTE MÓR, Roberto L. de M. As Teorias Urbanas e o Planejamento Urbano no Brasil. In: DINIZ, C. C.; CROCCO, M. (Org.). **Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

MORA, José F. **Dicionário de Filosofia**. Lisboa: Dom Quixote, 1978.

MORO, Dalton Aureo. Maringá: espaço e tempo. In: MORO, Dalton A. (org). **Maringá, espaço e tempo. Ensaios de Geografia Urbana**. Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia – UEM, 2003.

MOTA, Adeir A. **A Geografia do ensino superior de Maringá: a dinâmica regional e as transformações no espaço urbano**. (2007). 284f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, 2007.

_____. O que é Região Metropolitana de Maringá: os múltiplos recortes espaciais e institucionais relacionados à cidade de Maringá. In: RODRIGUES, Ana L.; TONELLA, Celene (org). **Retratos da Região Metropolitana de Maringá: subsídios para elaboração de políticas públicas participativas**. Maringá: EDUEM, 2010.

MOURA, Rosa. Notas sobre a rede urbana da Região Sul. In: GONÇALVES, Maria F.; BRANDÃO, Carlos A.; GALVÃO, Antônio C. (org.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano-regional**. São Paulo: Ed. UNESP/ANPUR, 2003.

_____. Paraná: meio século de urbanização. **Revista Ra'ega – O Espaço Geográfico em Análise**. Ed. UFPR, Curitiba, Nº 8, V. 8, 2004.

MÜLLER, Nice Lecoq. Contribuição ao estudo do Norte do Paraná. Revista **Geografia**, Londrina, Universidade Estadual de Londrina, V 10, Nº 1, jan/jun de 2001 (originalmente publicado Boletim Paulista de Geografia, n. 22, p. 55-97, 1956).

NASCIMENTO, Agnaldo da S. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade**. (2014). 143f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2014.

NASCIMENTO, Agnaldo; MOREIRA, Lucas A. e CASTRO, Paulo H. **Vazios Urbanos – Londrina**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) – Prefeitura Municipal de Londrina (PML), 2010.

NOGUEIRA, Paulo M. **O capital imobiliário: acumulação, ciclo e crise.** (2009). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2009.

OLIVEIRA, Edilson L. de. Produção e fragmentação do espaço urbano em Londrina: uma análise do processo de parcelamento do solo ao longo de três décadas. In: **I Seminário Temático de Geografia do Norte do Paraná**, 2005. Londrina: XXI Semana de Geografia, "O Brasil frente aos arranjos espaciais do século XXI". Londrina, 2005.

_____. **Divisão do Trabalho e Circuitos da Economia Urbana em Londrina – PR.** (2009). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates.** São Paulo, N.º 6, pp. 36-54, 1982.

_____. **Crítica à razão dualista. O ornitorrinco.** São Paulo: Boitempo, 2003a.

_____. O Estado e a Exceção. Ou o Estado de exceção? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, V 5, N.º 1, 2003b.

OLIVEIRA, Francisco de; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele. (org). **Hegemonia às avessas. Economia, política e cultura na era da servidão financeira.** São Paulo: Boitempo, 2010.

OLIVEIRA, Marcelo N. de. **Gestão da Política Habitacional: o processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Londrina-PR.** (2012). Dissertação (Mestrado em Serviço Social e Política Social), Universidade Estadual de Londrina, 2012, pp.149. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?code=vtls000176597>. Acessado em 16 de jan. de 2015.

OURA, Karen Y. **Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005): A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais.** (2006). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2006.

PAIVA, Cláudio C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** (2007). Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

PAIVA, Cláudio C. de; QUINTO JUNIOR, Luiz de P. Estabilidade macroeconômica, novos investimentos e o mercado imobiliário brasileiro. Anais do **IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004. Disponível em: http://www.lares.org.br/2007/artigos/T089-Paiva_QuintoJr.pdf. Acessado em 27 de jul. de 2013.

PASSOS, Viviane R. de L. **A verticalização de Londrina: 1970/2000.** A ação dos promotores imobiliários. (2007). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2007.

PAULA, Rubia G. **A verticalização na Gleba Palhano - Londrina-PR: uma análise da produção e consumo da habitação.** (2006). Monografia (Bacharelado em Geografia). Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, 2006. Disponível em:

http://www.uel.br/cce/geo/tcc/035_averticalizacaonaglebapalhanolondrinaprumanalisedaproductoeconsumodahabitacao_2006.pdf.pdf. Acessado em 08 de jan. de 2015.

PEREIRA DOS SANTOS, Cintia. **Processo de verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010**. (2011). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

PEREIRA, Paulo C. X. **Espaço, técnica e construção**. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação. Anais do **IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004. Disponível em: <http://www.lares.org.br/2004/B1/Paulo%20C%20X%20Pereira.pdf>. Acessado em 27 de jul. de 2013.

_____. Reestruturação imobiliária em São Paulo – especificidades e tendências. Anais do **X Encontro de Geógrafos da América Latina**, “Por uma Geografia Latino-Americana. Do Labirinto da Solidão ao Espaço da Solidariedade”, 2005, São Paulo. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiadelapoblacion/47.pdf>. Acessado em 08 de jan. de 2015.

_____. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In: PEREIRA, Paulo C. X.; HIDALGO, Rodrigo. (Org.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008, pp. 55-65.

_____. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo C. X. (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011a.

_____. Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. (Apresentação). In: PEREIRA, Paulo C. X. (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011b.

_____. (Org.) **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011c.

_____. Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana. “Cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida. In: **Anais do XII Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território** - RII, 2012, Belo Horizonte/MG, pp. 1-15. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais/g4/do%20terreno%20vazio%20ao%20domicilio%20vacante%20uma%20mudanca%20na%20configuracao%20urbana%20cara%20nova%20de%20uma%20pratica%20antiga%20e%20ainda%20mal%20compreendida%20.pdf>. Acessado em 07 de abr. de 2015.

_____. Moinho satânico globalizado: imobiliário e ubiquidade financeira. In **Anais do XIII Seminário Internacional da RII**, VI Taller de Editores RIER. XII Seminário de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio (RII). Salvador/BA, 2014. Disponível em: http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais_xiii/gt4/gt4_paulo.pdf. Acessado em 08 de jan. de 2015.

_____. Processos e problemas na urbanização da América Latina: teoria e história. In: **Anais do II Seminario Internacional sobre Teoría Urbana**, Universidad Nacional de Colombia, Medellín, 2015. Disponível em: <http://www.relateur.org/Uploads/Paulo%20Cesar%20Xavier%20Pereira.pdf>. Acessado em 07 de abr. de 2015.

PEREIRA, Paulo C. X.; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008.

PICCINATO, Giorgio. **La Construcción de la Urbanística** (Alemania 1871-1914). Barcelona: Oikos-Tau, 1993.

PINTO, Victor C. **Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação**. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2006. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/127>. Acessado em 14 de set. de 2013.

POLANYI, Karl. O mercado auto-regulável e as mercadorias fictícias: trabalho, terra e dinheiro. In: _____. **A Grande Transformação**. As origens de nossa época. 2ª ed. São Paulo: Ed. Campus, 2000 [1944].

POLIDORO, Maurício. Reflexões sobre a influência da rodovia BR 369 na definição dos padrões de expansão urbana dos municípios do Estado do Paraná. **Anais do IX Encontro Nacional da Associação de Pós Graduação e Pesquisa em Geografia**, Goiânia, 2011.

POLIDORO, Maurício *et al.* Análise multitemporal da evolução da mancha urbana no entorno da BR 369 dos municípios paranaenses. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, Porto Alegre, 2010.

POLIDORO, Maurício; LOLLO, José A.; BARROS, Mirian V. F. Impactos decorrentes do *sprawl* urbano em Londrina. **Revista Eletrônica Tempo - Técnica - Território**, Brasília - DF, V.2, Nº 1, p. 1-24, 2011.

POSTALI, Valéria B. **Autoconstrução e circuito inferior da economia: uma análise da produção habitacional em Londrina/PR – Estudo de caso dos jardins São Jorge e San Rafael**. (2008). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2008.

POSTALI, Valéria B.; MENDES, César M.; TOWS, Ricardo L. Transformações territoriais no norte do Paraná: do circuito inferior ao grande capital financeiro e imobiliário. **Anais da Conferência Regional da UGI**, 2011, Instituto Geográfico Militar, Santiago – Chile, 2011.

RAMOS, Felipe; SANTOS, Bárbara M. Um olhar para grandes projetos urbanos em Maringá-PR. In **Anais do II Simpósio de Estudos Urbanos (SEURB): A dinâmica das cidades e a produção do espaço**. 2013, Campo Mourão. Disponível em: http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/ramos-felipe.pdf. Acessado em 06 de jan. de 2015.

RAZENTE, Nestor. **A ocupação do espaço urbano de Londrina**. (1984). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional), Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, 1984.

_____. Segregação socioespacial nas cidades da Região Metropolitana de Londrina – Paraná - Brasil. **Arquitextos - Vitruvius**, São Paulo, 12.137, outubro de 2011.

REBELO, Emília M. D. D. A. **Mercado Imobiliário e Transformações Urbanas**. (2002). 1344f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil), Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. Disponível em: <http://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/12977>. Acessado em 12 de dez. de 2014.

REGO, Renato L. Curvas, descompasso, aproximações e distanciamentos. In: MACEDO, Oigres L. C.; CORDOVIL, Fabíola C.; REGO, Renato L. (org). **Pensar Maringá: 60 anos de Plano**. Maringá: Massoni, 2007.

REGO, Renato L. *et al.* Reconstruindo a forma urbana: uma análise do desenho das principais cidades da Companhia de Terras Norte do Paraná. **Acta Scientiarum - Technology**, Maringá, V. 26, Nº 2, p. 141-150, 2004.

REGO, Renato L.; MENEGUETTI, Karin S. O território e a paisagem: a formação da rede de cidades no Norte do Paraná e a construção da forma urbana. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, V. 25, p. 31-46, 2008.

REIS, Nestor G. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RESENDE, Sandra C. P. **Rugosidades Urbanas em Londrina. Descompassos socioambientais na apropriação dos corpos d'água**. (2010). 282f. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2010.

_____. A gênese da estrutura urbana: a visão regional na formação da rede norte paranaense. Anais do **IX Encontro Nacional da Associação de Pós Graduação e Pesquisa em Geografia**, Goiânia, 2011.

RIBEIRO, Luiz C. de. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, Luiz C. de. Q. Apresentação - As metrópoles e a sociedade brasileira: futuro comprometido? In: RIBEIRO, Luiz César de Q. (Org.). **Metrópoles: entre a fragmentação a cooperação e o conflito**. Rio de Janeiro: Perseu Abramo, 2004. pp. 9-14.

RODRIGUES, Ana L. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na região metropolitana de Maringá**. (2004). Tese de Doutorado (Doutorado em Ciências Sociais), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2004a.

_____. Características do processo de urbanização de Maringá, PR: uma cidade de porte médio. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, V 12, Nº 12, 2004b, p. 95-121.

_____. A ocupação urbana da região metropolitana de Maringá - uma história de segregação. **Revista Paranaense de Desenvolvimento** - IPARDES, Curitiba, V 82, Nº 108, 2005, p. 61-86.

_____. Maringá: a segregação planejada. In: MACEDO, Oigres L. C.; CORDOVIL, Fabíola C.; REGO, Renato L. (orgs). **Pensar Maringá: 60 anos de Plano**. Maringá: Massoni, 2007.

RODRIGUES, Ana L.; CORDOVIL, Fabíola; LORIN, Celso M.; SOUZA, Paulo R.; LEAL, Luiz D. **Parecer Referente à Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico Eurogarden**. Observatório das Metrópoles da Região Metropolitana de Maringá, 2013.

Disponível em: http://issuu.com/josemanoel/docs/eurogarden_pdf. Acessado em 14 de jan. de 2015.

RODRIGUES, Ana L.; CORDOVIL, Fabíola C. de S. O protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano do polo da Região Metropolitana de Maringá, PR. In: **Anais do XIII Colóquio Internacional de Geocrítica**, Barcelona, 2014. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Ana%20Lucia%20Rodrigues.pdf>. Acessado em 23 de fev. de 2015.

RODRIGUES, Arlete M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

ROLNIK Raquel; KLINK, Jeroen. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano. Por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos – CEBRAP**, São Paulo, Nº 89, 2011.

ROSANELI, Alessandro F. **Cidades novas da fronteira do café: história e morfologia urbana das cidades fundadas por companhias imobiliárias no norte do Paraná**. 2009. 160f. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. (2009). 193f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, 2009.

SALGUEIRO, Teresa B. Cidade pós-moderna – espaço fragmentado. **Território**, Rio de Janeiro, ano 3, Nº 4, jan./jun. 1998.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada de século: agentes, estratégias e escalas de ação política. **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, Nº. 16, p. 31 a 50, junho de 2001.

SANDRONI, Paulo (org.). **Novíssimo Dicionário de Economia**. São Paulo: Ed. Best Seller, 1999.

SANFELICI, Daniel de M. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. **Revista da ANPEGE**, v. 6, p. 3-16, 2010.

SANFELICI, Daniel de M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. (2013). 307f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2013.

SANFELIU, Carme B. **Activitat immobiliària i polítiques urbanes dels anys vuitanta a les ciutats mitjanes catalanes**. El cas de la ciutat de Lleida. 1995. 628f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universitat de Lleida – Espanha.

_____. Del concepto ciudad media al de ciudad intermedia en los tiempos la globalización. In: SANFELIU, Carmen B.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Universitat de Lleida, 2009.

SANFELIU, Carmen B.; LLOP Josep. M. Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias. **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de mayo de 2004, vol. VIII, núm. 165.

SANTORO, Paula (org.) **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Pólis, 2004. Disponível em: http://www.direitoacidade.org.br/obras/arquivo_167.pdf. Acessado em 10 de nov. de 2012.

SANTOS, Cesar R. S. A cidade global e a competição interescalar pelo capital circulante. **Anais do IX Encontro Nacional da Associação de Pós Graduação e Pesquisa em Geografia**, Goiânia, 2011.

SANTOS, Milton. **Economia Espacial**. Críticas e Alternativas. São Paulo: Edusp, 2003.

_____. **A Natureza do Espaço**. Técnica e Tempo, Razão e Emoção. Edusp (4ª ed.): São Paulo, 2006.

_____. **Pensando o Espaço do Homem**. São Paulo: Edusp, 2007.

_____. **A urbanização brasileira**. 5º ed. São Paulo: Edusp, 2008a.

_____. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. In: _____. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo: Edusp, 2008b.

_____. **Por uma Economia Política da Cidade**. 2ª Ed. São Paulo: Edusp, 2009.

SECOVI-SP. **Balanco do Mercado Imobiliário - 2012**. São Paulo: SECOVI, 2013. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/files/Downloads/balanco-mercado-imobiliario-2012pdf.pdf>. Acessado em 04 de setembro de 2013.

SCHMIDT, Lisandro P. **Poder Público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1989/2000)**. (2002). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, 2002.

_____. Poder público, mercado imobiliário e (re)produção material: estratégias e ações em Maringá (1998/2000). In: MENDES, Cesar M.; SCHMIDT, Lisandro P. (org.). **A dinâmica do espaço urbano-regional: pesquisas no norte-central paranaense**. Guarapuava: UNICENTRO, 2006.

SHIMBO, Lúcia Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro** (2010). Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo.

_____. Cidades médias carimbadas: a produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto. In: PEREIRA, Paulo C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SILVA, Andressa L. **Loteamentos residenciais exclusivos: outras fronteiras imaginárias e invisíveis**. (2007). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, 2007.

_____. **Edifícios de alto padrão e as estratégias de venda dos agentes imobiliários**. Um estudo de casos: *Ecoville* (Curitiba-PR) e Gleba Palhano (Londrina-PR). (2014). Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá.

SILVA, Andresa L. da; CARVALHO, Márcia S. de. Ecoville e Gleba Palhano. Uma análise da produção do espaço urbano a partir dos edifícios de alto padrão. **Vitruvius** - Arquitextos, São Paulo, 154-02, Ano 13, março de 2013. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.154/4685>. Acessado em 08 de jan. de 2015.

SILVA, Beatriz F. e; SAVI, Elise; SILVA, Ricardo D. A configuração socioespacial do aglomerado metropolitano de Sarandi-Paiçandu-Maringá: da gênese à atualidade. In: **Seminário Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano**, Natal, 2010a. Disponível em: http://www.cchla.ufrn.br/seminariogovernanca/cdrom/ST3_Beatriz_Elise_Ricardo.pdf. Acessado em 20 de jan. de 2015.

_____. A configuração socioespacial do aglomerado metropolitano Sarandi-Maringá-Paiçandu/RMM: replicação de cenário ou direito à cidade? Seminário Habitação - Formas de Provisão da Moradia - **Observatório das Metrôpoles** - Instituto Nacional de Ciências e Tecnologia. Rio de Janeiro, ago. de 2010b. Disponível em: http://www.observatoriodasmetrosoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1460&Itemid=54&lang=pt. Acessado em 20 de jan. de 2015.

SILVA, Beatriz. F. e; SAVI, Elise; ZAPA, Arthur. Os contornos metropolitanos a partir da moradia social em um território planejado. Um estudo temporal. Anais do **XIV Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, maio de 2011.

SILVA, Gerson da. **A formação dos conjuntos habitacionais multifamiliares de Maringá – Paraná**. (2002). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

SILVA, Beatriz F. e; SILVA, Ricardo D. As novas formas de provisão de moradia e seus impactos na reconfiguração socioespacial do aglomerado Sarandi-Maringá entre 2009 e 2011. In: CARDOSO, Adauto L. (org). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SILVA, Beatriz F. e. Quando o planejamento urbano conspira contra a cidade: uma avaliação através da recente produção imobiliária de Maringá. Anais do **VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico**, São Paulo, 2013.

SILVA, William R. da. **Descentralização e redefinição da centralidade em e de Londrina**. (2002). 190f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2002.

_____. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina-PR. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006a.

_____. **Para além das cidades. Centralidade e Estruturação Urbana: Londrina e Maringá**. (2006). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006b.

_____. Londrina e Maringá enquanto cidades médias: desconstruindo o mito das regiões metropolitanas do Norte do Paraná. In: SPOSITO, Maria E. B. (org). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Cidades Médias, redefinição da centralidade e os dois circuitos da economia urbana. In: SANFELIU, Carmen B.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Universitat de Lleida, 2009.

_____. Londrina e a reestruturação urbana. Atividades econômicas, papéis, agentes e escalas. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, Maria E. B.; SOARES, Beatriz R. (Orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina**. São Paulo: Outras Expressões, 2013, pp. 193-334.

SILVA, Bruno L. B. da. **O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP**. (2015). 112f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2015.

SILVEIRA, Rogério L. L. da; PEREIRA, Paulo C. X.; UEDA, Vanda (org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

SINGER, Paul. O mistério do inter-relacionamento entre as finanças e a economia da produção e produção. In: SISTER, Sérgio (org.). **O abc da crise**. São Paulo: Ed. Fundação Perseu Abramo, 2009.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Natureza, Capital e a Produção de Espaço. São Paulo: Bertrand Brasil, 1984.

SMITH, Neil. Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. **Doc. Anàlisi Geogràfica**. N. 38, pp. 15-32, 2001. Disponível em: <http://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n38/02121573n38p15.pdf>. Acessado em 22 de dez. de 2014.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GeoUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 21, pp. 15-31, 2007 (tradução de Daniel de Mello Sanfelici). Disponível em: http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp21/Artigo_Neil.pdf. Acessado em 22 de dez. de 2014.

SMITH, Neil *et al.* **Después del neoliberalismo: ciudades y caos sistêmico**. Barcelona: Contratextos - Museu d'Art Contemporani e Universitat Autònoma de Barcelona, 2009.

SMOLKA, Martim O. Preço da terra e valorização imobiliária: esboço para o enquadramento conceitual da questão. **Texto Para Discussão**, Rio de Janeiro, Nº 12, dez. de 1979. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=2054. Acessado em 17 de jul. de 2015.

_____. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987a.

_____. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 21, 1987b, pp. 39-50.

_____. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação à segregação residencial no espaço. **Revista Brasileira de Estudos de População**, Rio de Janeiro, V. 9, N 2, 1992, pp. 97-114. Disponível em: <http://www.rebep.org.br/index.php/revista/article/view/502>. Acessado em 19 de mar. de 2015.

SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura (ed.). **Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina**. Cambridge - Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

SONAE SIERRA BRASIL. **Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Sonae Sierra Brasil**. Sonae Sierra Brasil S.A. Companhia Aberta de Capital Autorizado: São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.itaubba.com.br/arquivos/portugues/pdf/prospectos/Oferta%20de%20A%C3%A7%C3%B5es%20da%20Sonae%20Sierra%20Brasil%20S.A.%20%E2%80%93%20Prospecto%20Definitivo.pdf>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, Genival E. **Mercado imobiliário**. Fatores que influenciam a decisão de compra de imóveis. São Paulo: Scortecci, 2012.

SOUZA, Marcelo L. de. Cidades, globalização e determinismo econômico. **Cidades**, Presidente Prudente, V 3, N° 5, 2006, pp.123-142. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/507/540>. Acessado em 21 de abr. de 2015.

_____. Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socioespacial”: a “visão (apenas) de sobrevôo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. **Cidades**, Presidente Prudente, V. 4, N° 6, 2007, pp. 101-114. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/573/604>. Acessado em 18 de abr. de 2015.

_____. **Mudar a cidade: Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011 [2001].

_____. Região, bairro e setor geográfico. In: _____. **Os Conceitos Fundamentais da Pesquisa Sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Eliseu S. **Produção e a Apropriação da Renda Fundiária Urbana em Presidente Prudente**. (1990). 156f. Tese (Doutorado em Geografia Humana), Universidade de São Paulo.

SPOSITO, Maria E. B. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. (1983) 233f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 1983.

_____. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. (1991). Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1991.

_____. Reestruturação da cidade. In: MELO, Jayro G. (org). **Região, cidade e poder**. Presidente Prudente: UNESP - GAsPERR, 1996.

_____. A urbanização da sociedade: reflexos para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, Amélia L.; CARLOS, Ana F. A.; SEABRA, Odete C. de L. (org). **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

- _____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria E. B. (org). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GAsPERR, p. 609-643, 2001.
- _____. A cidade dentro da cidade. Uma *Edge City* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, Universidad de Barcelona, V. VII, Nº. 146 (045), 01 de agosto de 2003.
- _____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. (2004). Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004a.
- _____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo. **Investigaciones Geográficas** – Boletín del Instituto de Geografía – UNAM, Nº 54, 2004b.
- _____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.
- _____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: _____ (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007a.
- _____. Descontinuidades territoriais e novas morfologias urbanas no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor G.; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta S. (org). **Dispersão urbana: diálogo sobre pesquisas Brasil - Europa**. São Paulo: LAP - Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação da FAU/USP, V. 1, p. 93-110, 2007b.
- _____. Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In: REIS, Nestor G.; TANAKA, Marta S. (org). **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. São Paulo: FAU - USP, V. 1, p. 7-27, 2007c.
- _____. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. Anais do **IX Colóquio Internacional de Geocrítica**, Porto Alegre, UFRGS, maio de 2007d.
- _____. A urbanização da sociedade e novas espacialidades urbanas. In: OLIVEIRA, Márcio P.; COELHO, Maria C. N.; CORRÊA, Aureanice de M. (org). **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas (II)**. Rio de Janeiro: Lamparina, V. II, p. 61-74, 2008.
- _____. Globalização, consumo e papéis intermediários de cidades médias no Brasil. In: SANFELIU, Carmen B.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, p. 41-69, 2009a.
- _____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS FILHO, Nestor Goulart. (org). **Sobre Dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, v. p. 38-54, 2009b.
- _____. Desafios para o estudo das cidades médias. Anais do **XI Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**, Mendoza. Trabalhos completos. Mendoza: UNCuyo - Universidad de Cuyo, p. 01-18, 2010a.
- _____. Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano. **Cidades**, Presidente Prudente, V. 7, Nº 11, 2010b.

_____. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana F.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, Maria E. B. (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

_____. Cidades médias e pequenas: as particularidades da urbanização brasileira. In: DIAS, Patrícia C.; LOPES, Diva F. (Org.). **Cidades médias e pequenas: desafios e possibilidades do planejamento e gestão**. Salvador: Secretaria de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia, 2014, v. 1, pp. 23-35.

SPOSITO, Maria E. B.; ELIAS, Denise. A construção de uma metodologia de pesquisa para o estudo das cidades médias. In: Anais do **XI Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**, 2010, Mendoza. Trabalhos completos. Mendoza: UNCuyo - Universidad de Cuyo, 2010.

SPOSITO, Maria E. B.; GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

STAHL, Luciane M. **A customização em massa no mercado imobiliário de Londrina. Um estudo multicaso**. 2005. 106f. Dissertação (Mestrado em Administração), Universidade Estadual de Londrina, 2005.

STAHL, Luciane M.; PACANHAN, Mario N. Marketing Imobiliário: uma abordagem preliminar do marketing mix no mercado de Londrina. Anais do **VI SEMEAD - Seminários de Administração**, FEA/USP, São Paulo, 2003.

TAVARES, José H. **Aglomeración urbana de Londrina: integração territorial e intensificação de fluxos**. (2001). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia – Produção do Espaço Geográfico, Universidade Estadual Paulista – Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente, 2001.

THOMAZ JUNIOR, Antonio. Intemperismo do trabalho e as disputas territoriais contemporâneas. **Revista da Anpege**, V. 7, Nº 1, número especial, p. 307-329, out. de 2011.

TOMAZI, Nelson D. **“Norte do Paraná”. História e Fantasmagorias**. (1997). Tese de Doutorado (Doutorado em História), Departamento de História, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1997.

TOMAZI, Nelson D. Construções e silêncios sobre a (re)ocupação da região norte do estado do Paraná. In: DIAS, Reginaldo B.; GONÇALVES, José H. R. (org). **Maringá e o Norte do Paraná: estudos de história regional**. Maringá: EDUEM, 1999.

TONELLA, Celene. **O Urbanismo do Desespero: Um estudo dos processos de luta pelo espaço urbano no Paraná – 1985/1992**. (1997). Tese de Doutorado (Doutorado em História), Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Assis, 1997.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, Reginaldo (org). **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979a.

_____. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis.** Mexico: Editorial Edicol Mexico, 1979b.

_____. **Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos.** Madrid: Siglo XXI, 1984.

TORRECILHA, Silvio M.; MENDES, Cesar M. Jornal de ofertas imobiliárias de Maringá - ferramenta estratégica do marketing imobiliário. **Geoingá**, Maringá, V 2, Nº 2, pp.54-73, 2010. Disponível em: <http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoinga/article/view/16645>. Acessado em 22 de fev. de 2015.

TÖWS, Ricardo L. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço.** (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

TÖWS, Ricardo L.; MENDES, César M. A cidade como negócio: a intervenção dos agentes produtores do espaço na Zona Sul, em Londrina (PR) e no Novo Centro, em Maringá (PR). In **Anais do XI Simpósio Nacional de Geografia Urbana - XI SIMPURB**, 2009, Brasília (DF).

_____. A lógica da produção do espaço no Norte do Paraná: estudo comparativo entre Londrina e Maringá (PR). **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, maio de 2011.

_____. Projeto Eurogarden em Maringá (PR): conflitos e estratégias na produção do espaço urbano. **Anais do XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GT13_ricardo.pdf. Acessado em 09 de jan. de 2015.

TÖWS, Ricardo L.; MENDES, César M.; VERCEZI, Jaqueline T. A cidade como negócio: os casos de Londrina - PR e de Maringá - PR. **Boletim de Geografia**, Maringá, V 28, Nº 1, 2010.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. (org). **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.** 2ª Ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

VALLADARES Licia; PRETECEILLE, Edmon. Introdução. In: _____ (coord.). **Reestruturação urbana: tendências e desafios.** São Paulo: Nobel; Rio de Janeiro: IUPERJ. (Coleção Espaços), 1990.

VASCONCELOS, Pedro de A. A Aplicação do Conceito de Segregação Residencial ao Contexto Brasileiro na Longa Duração. **Cidades**, Presidente Prudente, 2004, v. 1, n. 2, p. 259-274.

_____. Contribuição para o debate sobre processos e formas espaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. **A cidade contemporânea: segregação socioespacial.** São Paulo: Contexto, 2013.

VERCEZI, Jaqueline T. **Gênese e evolução da região metropolitana de Maringá.** (2001). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2001.

VERCEZI, Jaqueline T.; MENDES, Cesar M.; TÖWS, Ricardo L. Pseudocondomínios: O caso da cidade média de Maringá - Paraná - Brasil. Anais do **XXII Encontro de Geógrafos da América Latina**, Montevideu, 2009.

VERCEZI, Jaqueline T.; TÖWS, Ricardo L.; MENDES, Cesar M. O mercado imobiliário da Região Metropolitana de Maringá e seus reflexos na ocupação socioespacial dos condomínios residenciais horizontais. **Boletim de Geografia**, Maringá, V 26/27, N° 7, 2009.

VILLAÇA, Flávio. A Terra como Capital (ou Terra-Localização). **Espaço & Debates**. São Paulo, N.º 16, p. 5 a 14, 1985.

_____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli R. (org). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Fupam/Edusp, 1999.

_____. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel – FAPESP - Lincoln Institute, 2001.

_____. A Terra como Capital (ou Terra-Localização). In: _____. **Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012a, Presidente Prudente. 25-40.

_____. A impossível distribuição equitativa. In: _____. **Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012b, Presidente Prudente. 267-268.

VOLOCHKO, Danilo **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital. Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. São Paulo: Labur Edições, 2008.

WACHOWICZ, Ruy C. **História do Paraná**. 4ª ed. Curitiba: Imprensa Oficial do Paraná, 1977.

ZANATTA, Igor F. S. **Segregação residencial em Londrina: os condomínios fechados horizontais e as áreas subnormais**. (2010) Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, 2010.

JORNAIS E OUTRAS FONTES DE PESQUISA CITADAS

CASTILHO, Graziela. Conceito inédito une Eco Resort e condomínio. In: **O Diário do Norte do Paraná**, 19/09/2009. Disponível em:
<http://maringa.odiario.com/imoveis/2009/09/conceito-inedito-une-eco-resort-e-condominio/226052/>. Acessado em 17 de abril de 2014.

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **PIB Brasil e Construção Civil**. Informações sobre o PIB Brasil e da Construção Civil de acordo com os dados oficiais divulgados pelo IBGE. CBIC: Brasília, 2014a. Disponível em:
<http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>. Acessado em 27 de jan. de 2015.

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Cadeia Produtiva. Estudos Específicos da Construção Civil**. CBIC: Brasília, 2014b. Disponível em:
<http://www.cbicdados.com.br/menu/estudos-especificos-da-construcao-civil/cadeia-produtiva>. Acessado em 31 de jan. de 2015.

DAIBERT, Juliana; PIMENTA, Rubia. O planejamento precisa continuar sendo a marca de Maringá. **Revista da ACIM**, Maringá, Nº 520, maio de 2012. Disponível em: http://issuu.com/acimvirtual/docs/revistaacimmaio_final_site. Acessado em 14 de jan. de 2015.

DE MARIA, Marcos P. Preços de imóveis em Maringá estão entre os mais caros do Paraná. In: **Jornal Gazeta do Povo - Vida e Cidadania**, 04/07/2009. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/maringa/precos-de-imoveis-em-maringa-estao-entre-os-mais-caros-do-parana-a1loqbea2n0vda9ktf48gf49a>. Acessado em 15 de abril de 2015.

FERRITE, Kiko. Plaenge cresce 589% sem pensar em bolsa. **Exame**, 08/08/2012. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1021/noticias/plaenge-cresce-589-sem-pensar-em-bolsa>. Acessado em 16 de abril de 2015.

HISING, Ederson. Área liberada para construção civil retoma crescimento em 2014. In: **O Diário do Norte do Paraná**, 10/01/2015. Disponível em: <http://digital.odiariorio.com/cidades/noticia/1257233/mais-de-119-milhao-de-m2-foram-liberados-para-construcao/>. Acessado em 17 de jul. de 2015.

LINJARDI, Fábio. Valor dos terrenos inibe Minha Casa Minha Vida. In: **O Diário do Norte do Paraná**, 26/01/2010, versão online. Disponível em: <http://maringa.odiariorio.com/imoveis/noticia/234743/valor-dos-terrenos-inibe-039minha-casa-minha-vida039/>. Acessado em 15 de jan. de 2015.

LOPES, Ricardo. IPTU mais caro de Maringá é de R\$ 898 mil. **O Diário do Norte do Paraná**, 06/02/2011, versão online. Disponível em: [http://digital.odiariorio.com/cidades/noticia/389535/iptu-mais-carro-de-maringa-e-de-r\\$-898-mil/](http://digital.odiariorio.com/cidades/noticia/389535/iptu-mais-carro-de-maringa-e-de-r$-898-mil/). Acessado em 15 de jan. de 2015.

MALUF, Eduardo. “O corretor que mudou a cara de uma cidade: com projetos inovadores, dono de corretora de imóveis conseguiu valorizar áreas abandonadas em Londrina”. In: **Estadão – Economia & Negócios**, 22/09/2012. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,o-corretor-que-mudou-a-cara-de-uma-cidade-imp-,934203>. Acessado em 16 de abril de 2015.

PACHECO, Edmundo. Ocupação da área do antigo aeroporto segue indefinida. In: **O Diário do Norte do Paraná**, 18/02/2011, versão online. Disponível em: <http://maringa.odiariorio.com/maringa/noticia/393657/maior-parte-da-area-do-antigoaeroporto-nao-pode-ser-usada/>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

RIGON, Angelo. Ação dos terrenos: sentença próxima. **Rigon. Opinião&Notícias**. Disponível em: <http://angelorigon.com.br/2011/05/29/acao-dos-terrenos-sentenca-proxima/>. Acessado em 14 de jan. de 2015.

VICENTE, Angela. O futuro não demora. **Revista Obra Prima**, julho de 2012. Disponível em: <http://arquitetandonatv.blogspot.com.br/2013/03/novo-centro-civico-de-maringa-o-futuro.html>. Acessado em 14 de jan. de 2015, pp 74-80.

LEGISLAÇÃO CITADA

BRASIL. *Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1964. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acessado em 31 de jan. de 2015.

_____. *Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acessado em 10 de abr. de 2015.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm#art182. Acessado em 31 de jan. de 2015.

_____. *Estatuto da Cidade. (Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001)*. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acessado em 31 de jan. de 2015.

_____. *Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005*. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e Institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília: Diário oficial da União, 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acessado em 31 de jan. de 2015.

_____. *Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acessado em 31 de jan. de 2015.

_____. *Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011*. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o PMCMV. Brasília: Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm#art1. Acessado em 31 de jan. de 2015.

MARINGÁ. *Lei Complementar 632, de 1 de setembro de 2011*. Cria o Plano Diretor do Município de Maringá. Maringá: Prefeitura do Município de Maringá. Disponível em: <http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/7d169fc97969.pdf>. Acessado em 17 de jul. de 2015.

_____. *Lei Complementar 946, de 7 de junho de 2013*. Autoriza a Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico - Eurogarden, no Município de Maringá e dá outras providências. Maringá: Prefeitura do Município de Maringá. Disponível em: http://sapl.cmm.pr.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/11728_texto_integral. Acessado em 10 de abr. de 2015.

Apêndice

OS MAPAS DE RENDIMENTO SALARIAL POR CHEFES DE FAMÍLIA NO ANO DE 2000 E NO ANO DE 2010

Os mapas apresentados neste apêndice dizem respeito aos rendimentos dos chefes de família por setores censitários de acordo com o percentual em relação ao total dos chefes de família com tais faixas de rendimento¹⁶⁸. São seis as faixas salariais definidas para essa análise: os chefes de famílias sem rendimentos, os com rendimentos de até três salários mínimos, de três a cinco, de cinco a dez, de dez a vinte e acima de vinte salários mínimos¹⁶⁹.

Essa caracterização objetiva complementar a análise da variação e da mobilidade da valorização imobiliária na cidade, demonstrando onde as famílias com diferentes faixas de rendas se estabeleceram em 2000 e em 2010, e em que medida isso pode se relacionar com a valorização imobiliária. Estas faixas de renda foram delimitadas em função das faixas de atuação do PMCMV, procurando assim estabelecer as relações possíveis e analisar a estratificação econômica das famílias a partir dos estratos de renda utilizados pelo programa habitacional atual, embora o programa só atue até a faixa dos dez salários mínimos. As faixas de renda foram analisadas e mapeadas pelo menor nível de desagregação possível, os setores censitários urbanos.

A necessidade de tais análises decorre do fato de apreendermos, por meio delas e em conjunto com a pesquisa como um todo, a maior liberdade nas decisões residenciais que dispõem as famílias de maior renda, e o oposto no que se refere às famílias de menor renda.

Na Tabela 27 está listada a quantidade de chefes de famílias por classes de rendimento, em valores absolutos e em percentuais, de acordo com os recenseamentos de 2000 e 2010. Nas duas cidades a classe com maior percentual de chefes de família em 2000 e 2010 foi aquela com até três salários mínimos. Em seguida encontra-se a classe dos chefes de família com rendimento entre cinco e dez salários mínimos no ano de 2000, e a dos chefes de família com rendimento entre três e cinco salários mínimos no ano de 2010, para as duas cidades. Na terceira colocação a classe dos chefes de família com rendimentos de três a cinco salários mínimos, em 2000 e de cinco a dez, em 2010, para as duas cidades. A classe de rendimento que apresentou os menores valores percentuais foi a dos chefes de família com rendimento acima dos vinte salários mínimos,

¹⁶⁸ Para elaboração dos mapas foram considerados apenas aqueles dados relativos à cidade, ou seja, ao distrito sede de cada município. Com relação aos setores censitários, é preciso considerar a criação de novos setores a partir de 2010. Em Londrina eles passaram de 391 para 669, e em Maringá de 398 para 542. Esse aumento se deve à própria dinâmica demográfica e também residencial, a partir da construção de novos domicílios.

¹⁶⁹ Com relação à evolução do salário mínimo entre 2000 e 2010, Melazzo (2014, p. 5), atenta que “é imperioso que seja considerado que o salário mínimo vigente no ano de 2000 era de R\$ 151,00 e em 2010 era de R\$ 510,00, o que em termos nominais significa um crescimento de mais de 300%”. Considerando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do IBGE, R\$ 151,00 em junho de 2000, correspondeu a R\$ 291,59 em junho de 2010.

em 2000, para Londrina, e em 2010 para as duas cidades. No ano de 2000, em Maringá, a classe de menor valor foi a dos sem rendimento.

Tabela 27 - Londrina e Maringá. Rendimentos dos chefes de famílias. 2000 e 2010.

Rendimento por chefes de família	2000				2010			
	Londrina		Maringá		Londrina		Maringá	
	Valor nominal	Em %	Valor nominal	Em %	Valor nominal	Em %	Valor nominal	Em %
Sem rendimento	7.084	5,81	4.200	5,18	15.268	9,68	8.973	8,00
Com rendimento até três salários	48.790	40,03	31.002	38,27	95.816	60,76	65.030	57,99
Com rendimento de três a cinco salários	22.603	18,55	15.574	19,22	21.295	13,50	17.046	15,20
Com rendimento de cinco a dez salários	24.175	19,84	17.014	21,00	16.944	10,74	14.544	12,97
Com rendimento de dez a vinte salários	12.192	10,00	8.724	10,77	6.129	3,89	4.910	4,38
Com rendimento acima de vinte salários	7.033	5,77	4.502	5,56	2.240	1,42	1.635	1,46
Total de famílias	121.877	100	81.016	100	157.692	100	112.138	100

Fonte: IBGE (2010). Organização: Wagner Vinicius Amorim (2015).

Os maiores incrementos verificados entre 2000 e 2010 estiveram na classe dos sem rendimentos, que em Londrina foi de 115,52%, e em Maringá de 113,64%, seguidos pelos aumentos nas classes dos chefes de família com rendimento até três salários mínimos, que foi de 96,38% em Londrina, e de 109,76% em Maringá. Com exceção da classe dos chefes de família com rendimento entre três e cinco salários, que sofreu aumento de 9,45% em Maringá, todas as demais classes sofreram diminuições entre 2000 e 2010 nas duas cidades. É imprescindível considerar a política de valorização real do salário mínimo implementada no período em questão, pois, os intervalos entre as faixas salariais, ou mesmo entre os salários foram ampliados. Assim, um chefe de família que recebia dez salários mínimos em 2000, isto é R\$ 1.510,00, somente continuaria recebendo os dez salários mínimos em 2010 se o seu salário real atingisse os R\$5.100,00 ou mais. Caso contrário passaria a fazer parte de um estrato inferior de renda salarial.

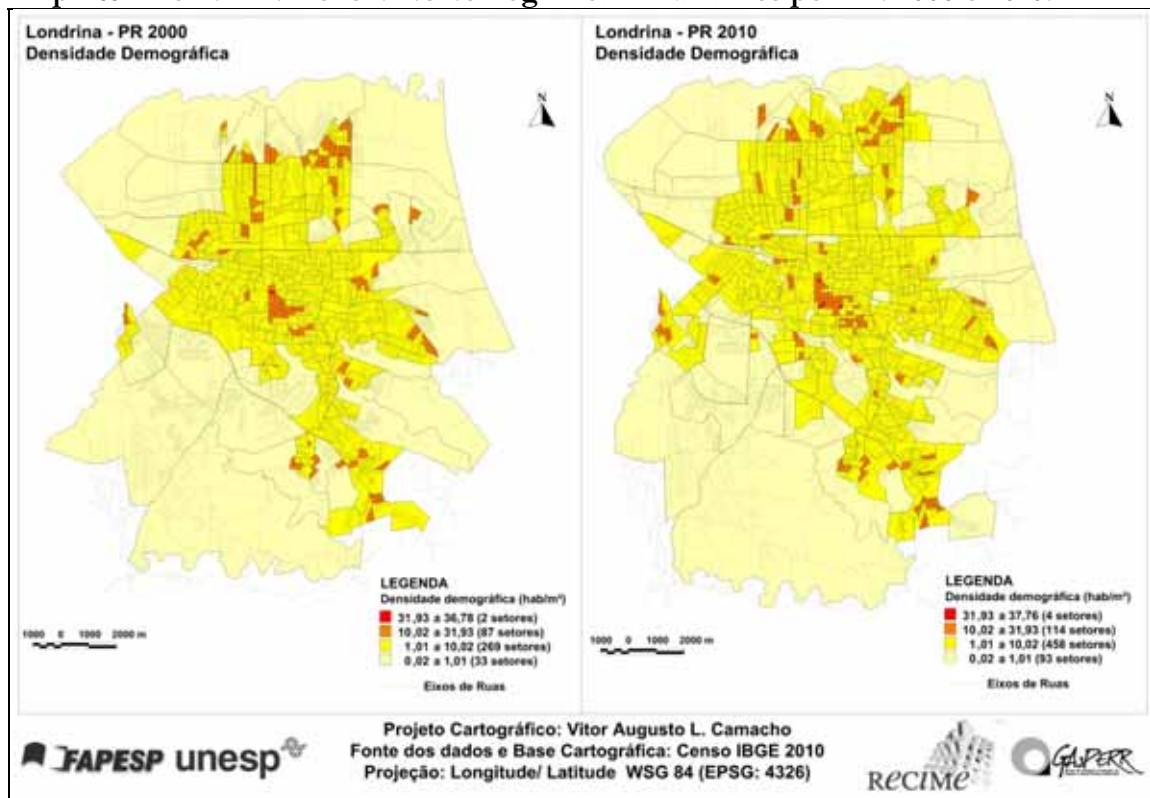
Para auxiliar na leitura dos mapas de rendimento identificamos onde estão concentradas as densidades demográficas (Mapas 47 e 48), uma vez que elas indicam as intensidades populacionais para a análise da dinâmica do conjunto dos mapas desse apêndice. De acordo com Camacho (2013, p. 51):

[o] conhecimento da população, de suas características e mesmo de sua distribuição espacial é, sem dúvidas, o primeiro passo para a compreensão de uma determinada realidade urbana. [...] as densidades populacionais revelam um padrão de distribuição entre os setores que permitem algumas primeiras

inferências sobre a qualidade de vida e os padrões de densidade populacional da cidade.

Os Mapas 47 e 48 apresentam a densidade demográfica em habitantes por metro quadrado em Londrina e em Maringá, respectivamente, para os anos de 2000 e 2010. A partir do Mapa 47 podemos perceber, de um modo geral, como a ocupação (amarelo) avançou em Londrina nos sentidos norte, noroeste, sudoeste e sul, destacando-se as concentrações demográficas (vermelho e laranja) ao norte e ao sudoeste, cujo número de setores aumentou de dois para quatro e de 87 para 114 setores, respectivamente. Já os setores de baixa densidade demográfica também aumentaram, passando de 33 para 93.

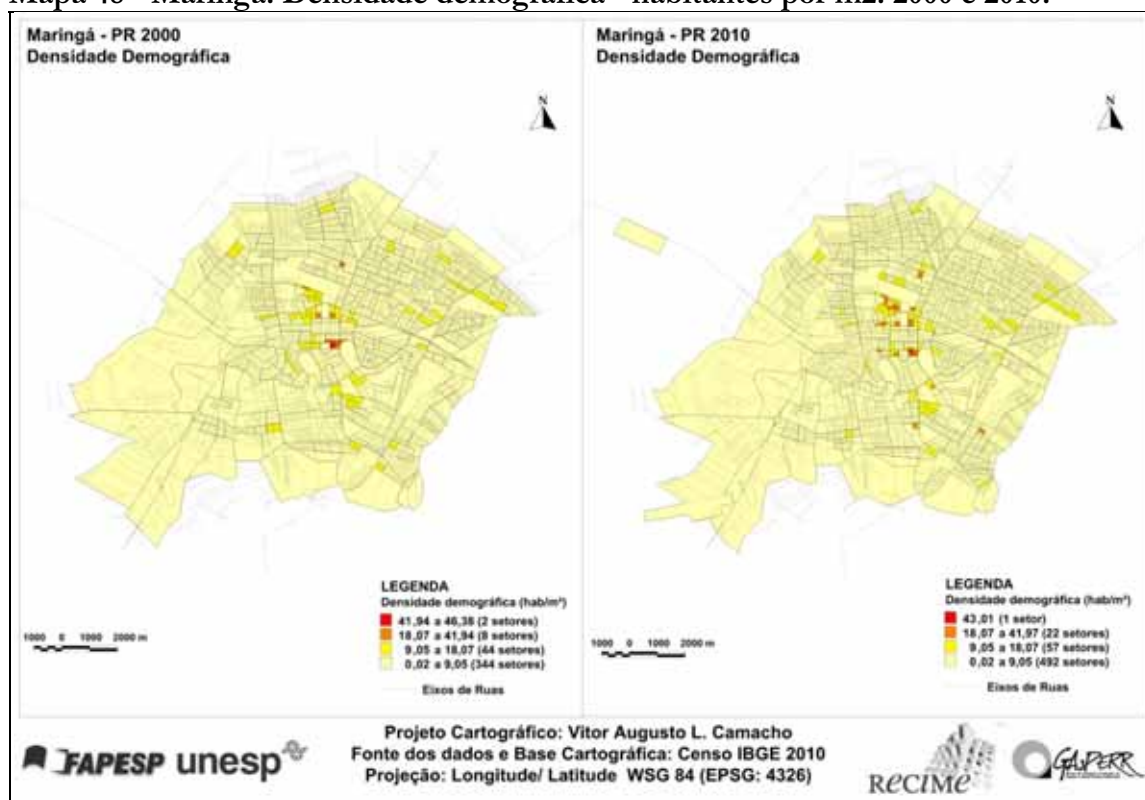
Mapa 47 - Londrina. Densidade demográfica - habitantes por m². 2000 e 2010.



Já no Mapa 48, que representa a densidade demográfica em Maringá, destaca-se a maior densidade e a concentração se o compararmos ao de Londrina, embora o intervalo da classe mais expressiva seja amplo, de 0,02 a 9,05 hab./m². Em Maringá as classes apresentaram maior valor absoluto que em Londrina, embora a concentração do número de setores tenha permanecido na classe de menor valor. Ainda que a quantidade de setores na maior classe tenha diminuído entre os anos de 2000 e 2010, o número de setores na segunda classe quase triplicou, passando de oito para 22. A terceira classe apresentou um aumento tímido, passando de 44 para 57 setores,

enquanto que na última classe houve aumento expressivo, sendo esta a classe predominante na cidade, cujo aumento foi de 344 para 492 setores¹⁷⁰. As maiores concentrações permaneceram nos setores centrais da cidade, nas imediações ao norte e ao sul, com relação à porção central. É preciso ainda destacar que o intervalo na classe de menor valor em Maringá (bege) assemelha-se ao intervalo da segunda classe de menor valor em Londrina (amarelo).

Mapa 48 - Maringá. Densidade demográfica - habitantes por m². 2000 e 2010.



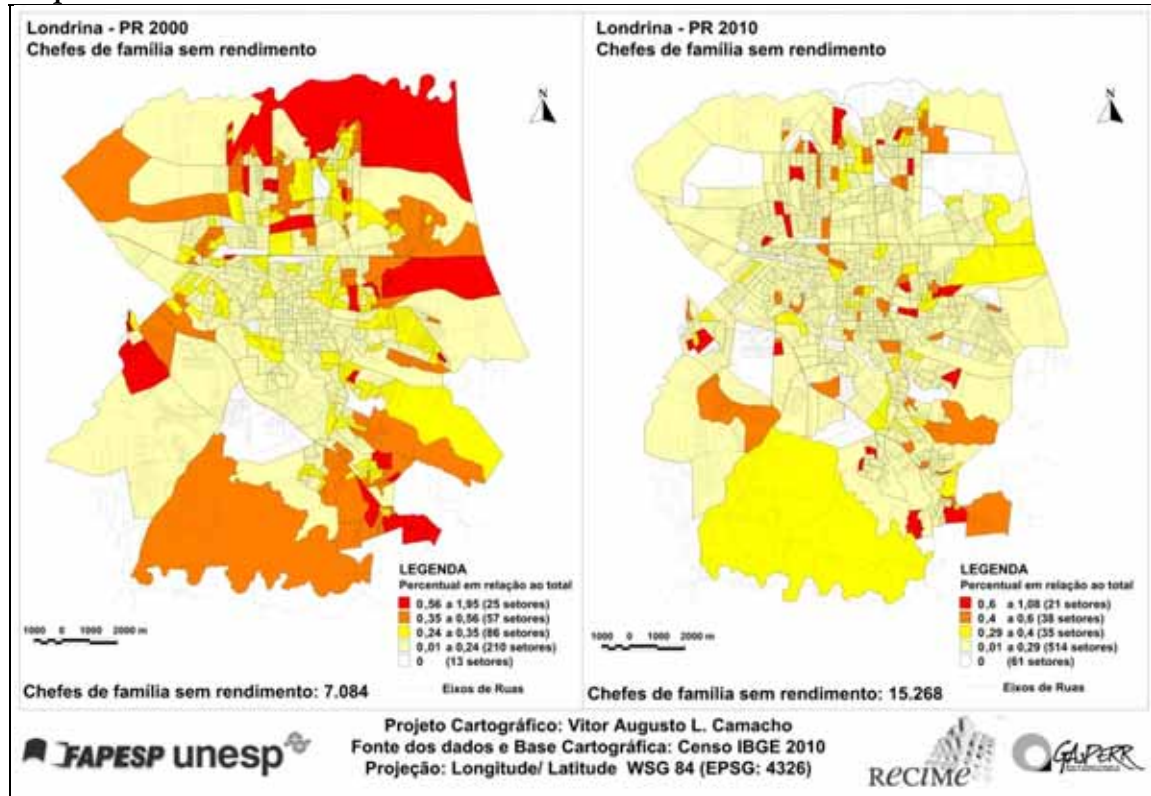
Advertimos que a leitura de todos os demais mapas dessa série deve considerar os Mapas 47 (para Londrina) e 48 (para Maringá), relativos à densidade demográfica em habitantes por metro quadrado, para não se incorrer em leituras equivocadas, pois o peso relativo das classes só é explicado pela densidade de habitantes existentes no referido setor. Também é imperativo que se considere a criação de novos setores, pela subdivisão dos antigos, pois isto acarretou mudanças na forma de representar a informação.

O Mapa 49 inicia a série de vinte e dois cartogramas atinentes ao rendimento por chefes de família. Eles apresentam a distribuição por setores censitários, cujos valores percentuais são

¹⁷⁰ Aqui é importante considerar a criação dos novos setores na cidade, igualmente na cidade de Londrina, casos em que antigos setores foram subdivididos dando origem a outros novos.

sempre em relação ao total da cidade de chefes de família na condição em questão¹⁷¹. Nesse mapa estão representados os chefes de família sem rendimentos em Londrina, em 2000 e em 2010.

Mapa 49 - Londrina. Chefes de família sem rendimento. 2000 e 2010.

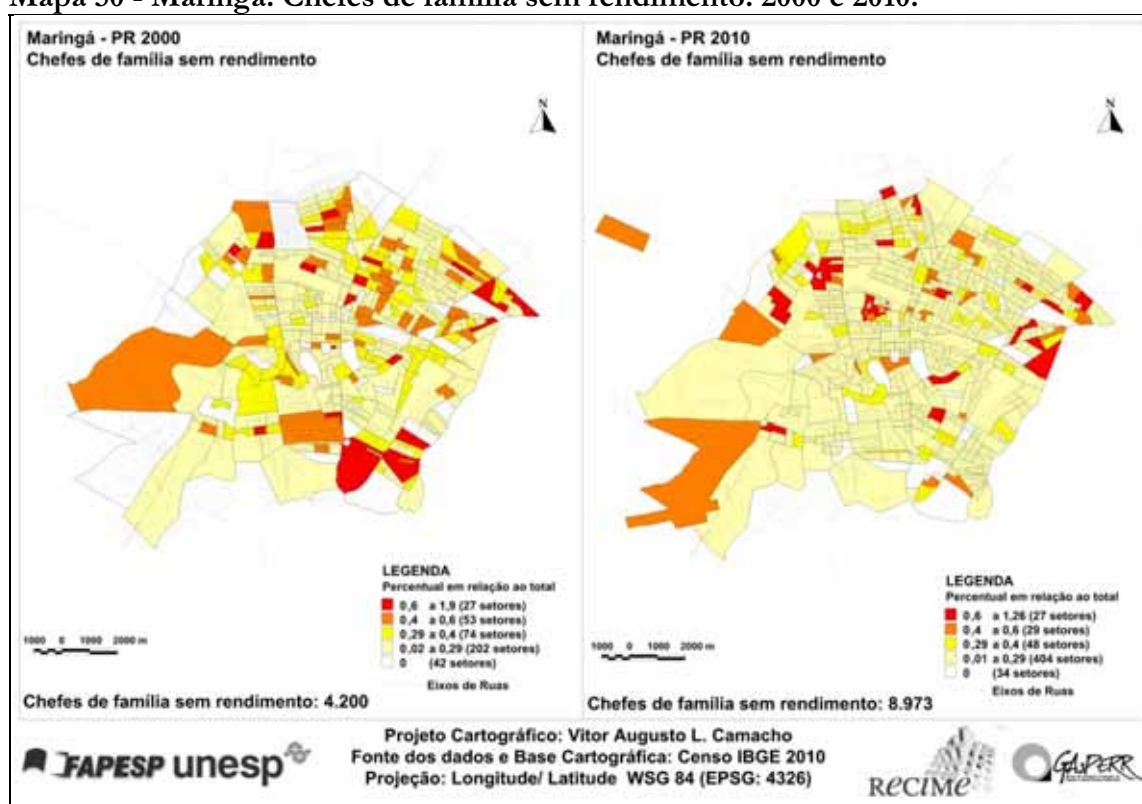


Em Londrina (Mapa 49), é possível perceber uma diminuição na concentração espacial, seja nos setores em que pouco estão presentes, mas também naqueles em que seu peso é maior. Enquanto diminuiu o número de setores nas classes de maiores percentuais, aumentou nas classes de menores percentuais, o que permite sinalizar uma maior dispersão espacial, demonstrando que essas famílias passaram a se localizar de maneira muito menos concentrada. Evidencia-se que nos setores mais centrais passaram a existir chefes de família nessa condição em 2010, o que era muito pouco expressivo em 2000. Há ainda a classe zero, que indica a ausência de chefes de família nessa condição no referido setor, cuja presença aumentou por número de setores, passando de 13 para 61 setores.

¹⁷¹ Melazzo (2014) oferece uma perspectiva analítica das variáveis aqui mapeadas, trabalho no qual ele discute os procedimentos metodológicos adotados para a leitura e interpretação desses dados empíricos. Enfatiza as mudanças temporais e intraurbanas, a partir da concentração e dispersão dos níveis dos setores censitários. Considerando cidades médias específicas, e a partir dos estratos de rendimento por chefes de família, esse autor aprofunda a análise da reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais em seus movimentos diferenciados no espaço urbano.

Em Maringá (Mapa 50), a primeira constatação é de que houve uma relativa redução no número de setores nas classes maiores. Embora em número absoluto a quantidade de chefes de família sem rendimento tenha aumentando, eles passaram a se concentrar nos setores localizados ao norte, nordeste, noroeste e leste da cidade, ainda que poucos setores nas maiores classes ainda se apresentassem na porção sul e sudoeste. Sua distribuição se assemelha bastante a de domicílios improvisados, que embora não faremos uso aqui, corresponde à condição socioeconômica desses chefes de família. O número de setores na classe zero diminuiu entre 2000 e 2010.

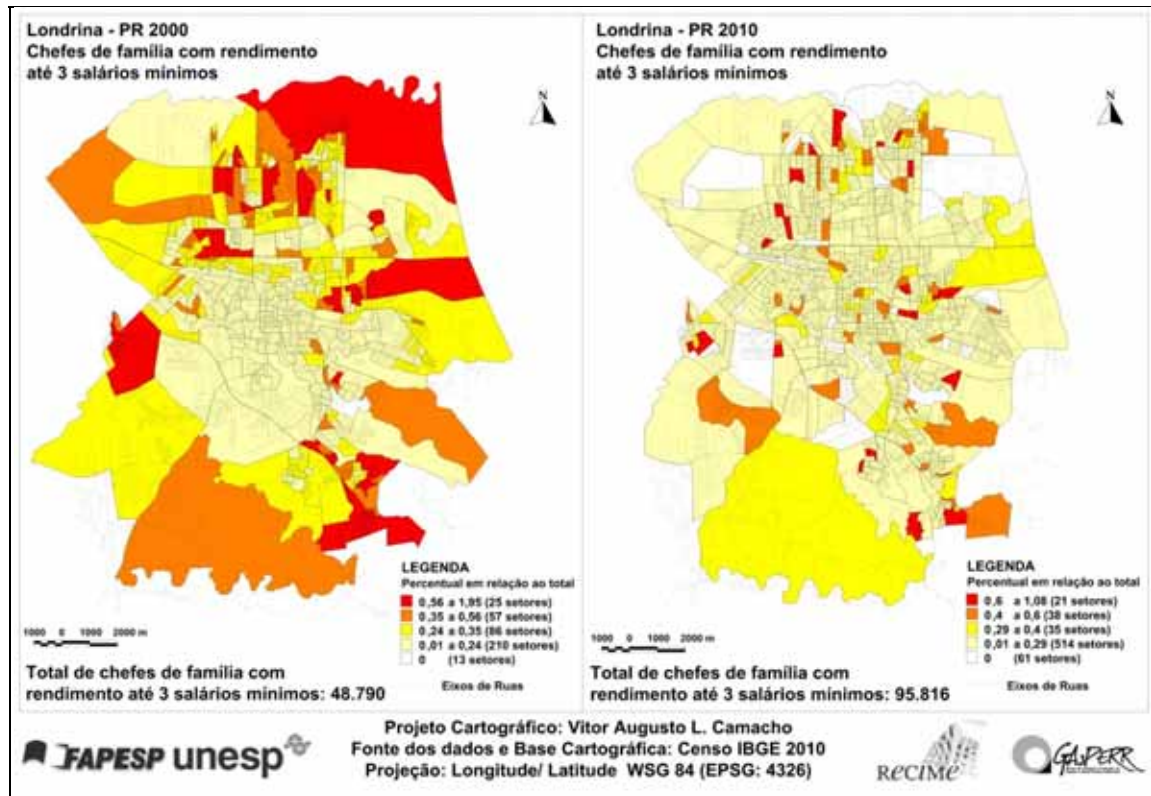
Mapa 50 - Maringá. Chefes de família sem rendimento. 2000 e 2010.



Com relação aos chefes de família com rendimento até três salários mínimos, em Londrina (Mapa 51) é possível perceber uma desconcentração espacial, pois ao passo que o número de setores diminuiu entre as classes mais altas, ele aumentou significativamente na classe de menor valor. Ainda que existam ocorrências das cinco classes por todos os quadrantes da cidade, elas estavam mais afastadas da porção central em 2000, mas se tornaram mais evidentes em 2010 em alguns poucos setores no centro, e em maior número ao norte, ao leste e ao sudeste no mapa de 2010. Assim como a faixa dos sem rendimento, trata-se também de uma faixa de renda que praticamente dobrou entre 2000 e 2010. A localização dos empreendimentos da faixa

um do PMCMV apresentam total consonância com a maior ocorrência desta faixa de rendimento na cidade de Londrina.

Mapa 51 - Londrina. Chefes de família com rendimento até três salários mínimos. 2000 e 2010.

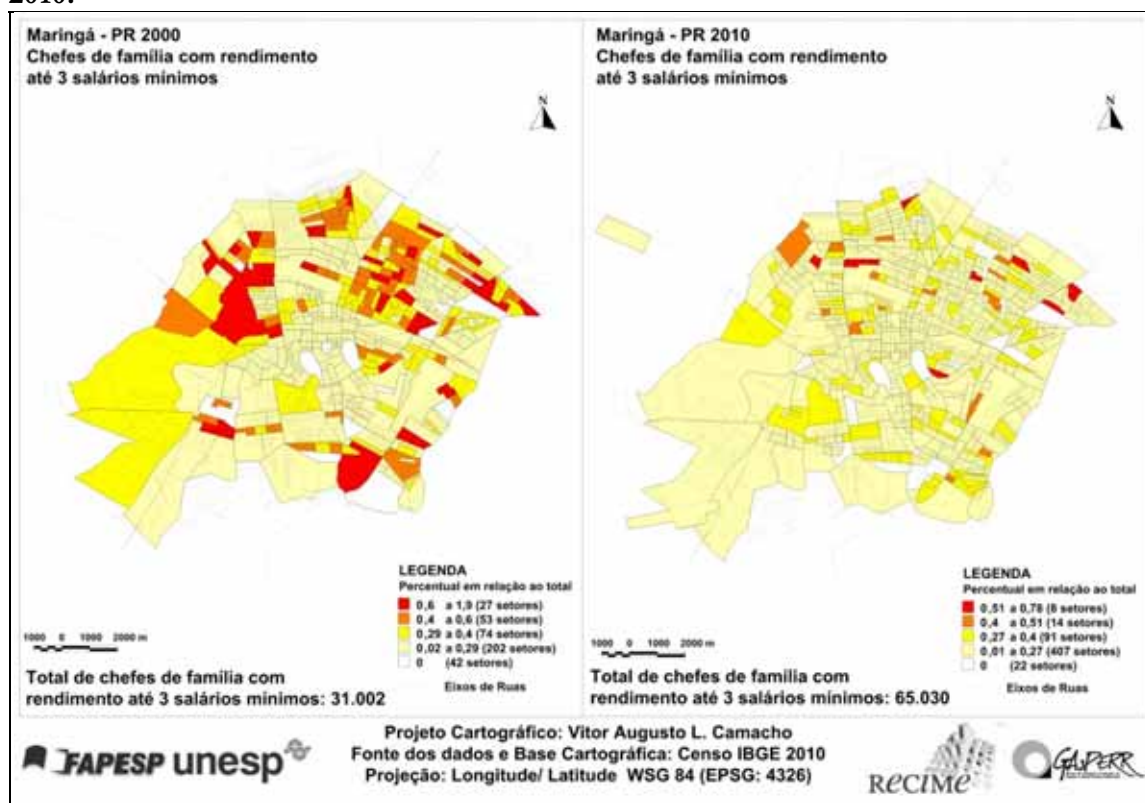


Já em Maringá (Mapa 52) há maior concentração dos chefes de família nessa classe na porção norte da cidade, tanto para 2000 como para 2010. O número de chefes de família com até três salários mínimos diminuiu nas duas classes de valores mais altos, mas aumentou nas demais, sobretudo na classe de menor valor, o que, mais uma vez, demonstra uma maior dispersão espacial dessas famílias, embora elas sigam mais concentradas ao norte, onde estão as maiores ocorrências dos setores nas classes de maior valor. Em 2010, constatou-se menor ocorrência das classes maior valor na porção central e sul de Maringá.

Enquanto na cidade de Londrina houve aumento dos setores na classe zero, em Maringá houve diminuição dos setores nessa classe, mas esse dado deve ser interpretado pela composição demográfica dos setores, tendo em conta ainda o aumento do número dos mesmos, maior em Londrina e menor em Maringá. Em Maringá a quantidade de chefes de família com até três salários mínimos sofreu um aumento maior que 100% entre 2000 e 2010.

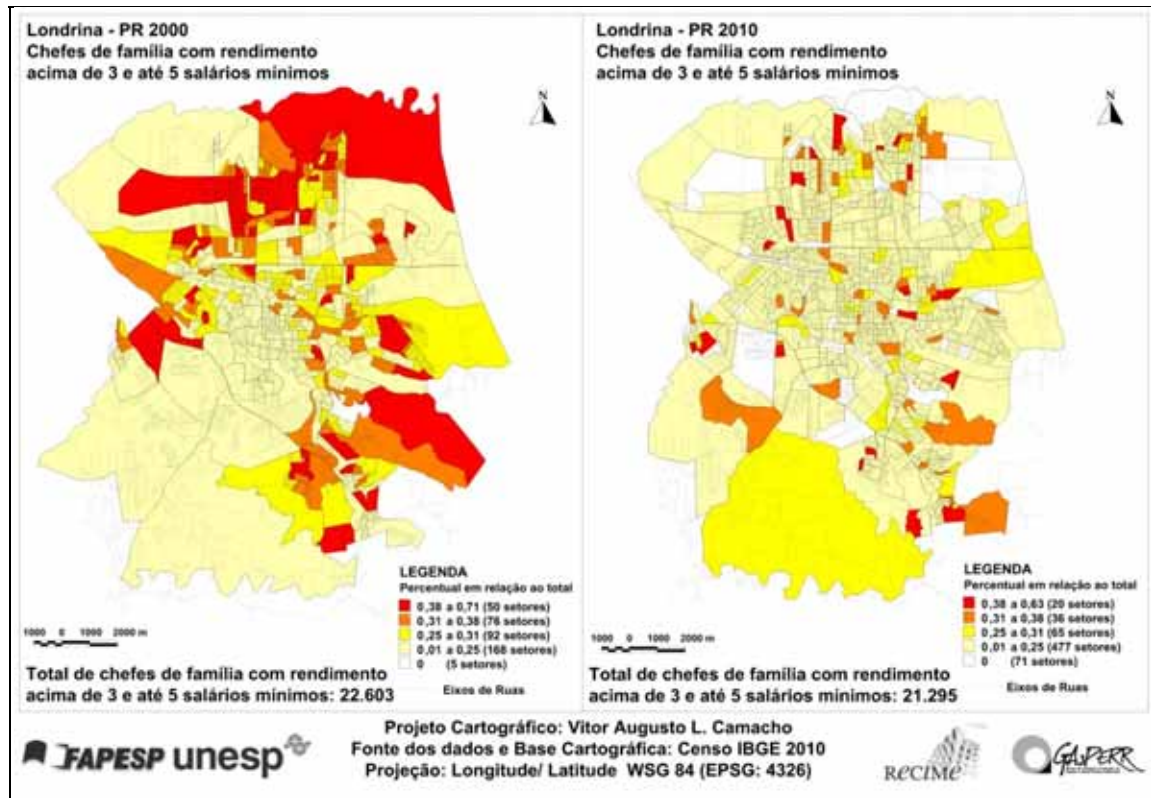
Como em Maringá houve poucos empreendimentos da faixa um do PMCMV, não foi possível constatar a consonância da sua localização com a maior ocorrência desta faixa de rendimento na cidade.

Mapa 52 - Maringá. Chefes de família com rendimento até três salários mínimos. 2000 e 2010.



O número total de chefes de família com rendimento de três a cinco salários mínimos diminuiu em Londrina entre 2000 e 2010 (Mapa 53). Houve também uma maior dispersão espacial, já que a quantidade de setores nas classes de maior valor diminuiu, e aumentou somente na classe de menor valor. Se em 2000 eles estavam mais concentrados fora da porção central, ao norte, ao noroeste, ao oeste, ao leste e ao sudeste, em 2010 houve uma visível desconcentração, embora a maior ocorrência de setores nessa condição continuasse ao norte e ao sudeste, porém já com algumas ocorrências ao sudoeste. O número de setores na classe zero aumentou de cinco para 71 entre 2000 e 2010. Há uma relativa proximidade entre a localização dos empreendimentos da faixa dois do PMCMV e a maior ocorrência desta faixa de rendimento na cidade de Londrina, embora não seja tão evidente como com os da faixa um.

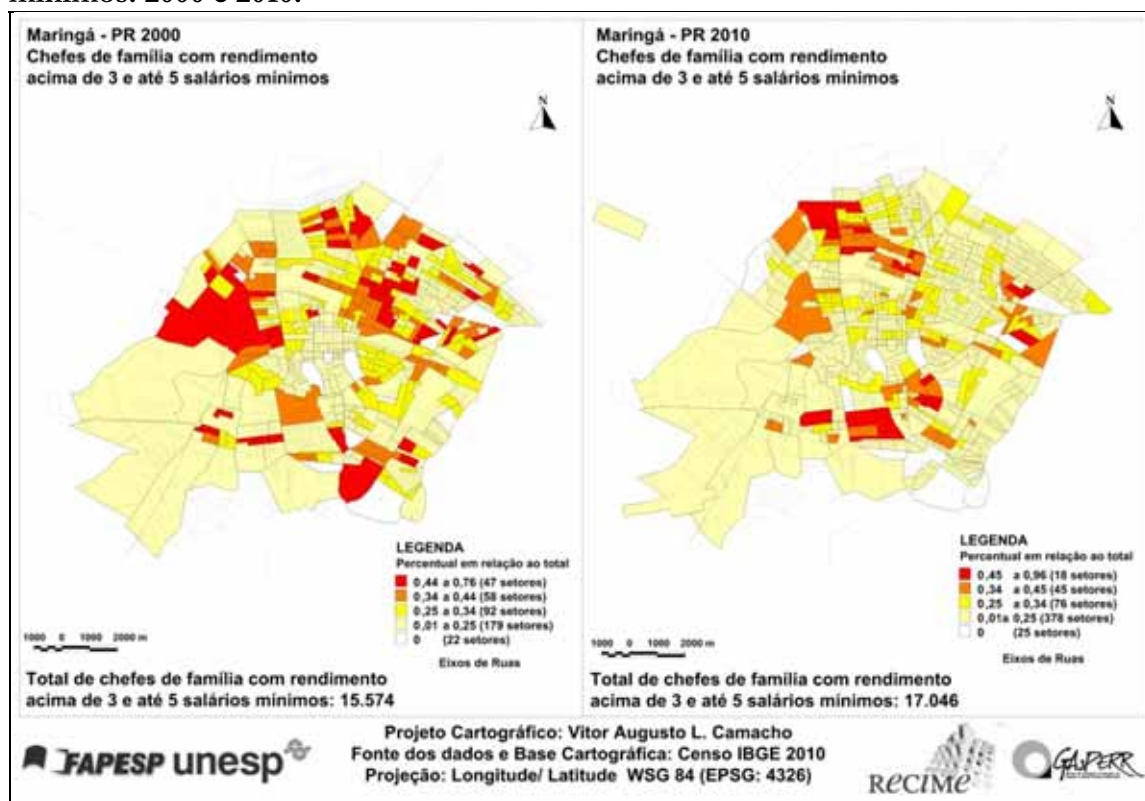
Mapa 53 - Londrina. Chefes de família com rendimento de três até cinco salários mínimos. 2000 e 2010.



Em Maringá (Mapa 54), o número total de chefes de família com rendimento de três a cinco salários mínimos aumentou entre 2000 e 2010. O número de setores nas classes de maior valor diminuiu, sinalizando uma melhor distribuição espacial. Em 2000 as ocorrências estiveram mais concentradas em toda a porção norte da cidade, e em menor proporção na porção sul. Já em 2010 as ocorrências se destacaram na porção noroeste, seguida pela sul e leste.

Há uma considerável proximidade entre a localização dos empreendimentos da faixa dois do PMCMV e a maior ocorrência desta faixa de rendimento na cidade de Maringá, mais visível que a percebida em Londrina.

Mapa 54 - Maringá. Chefes de família com rendimento de três até cinco salários mínimos. 2000 e 2010.

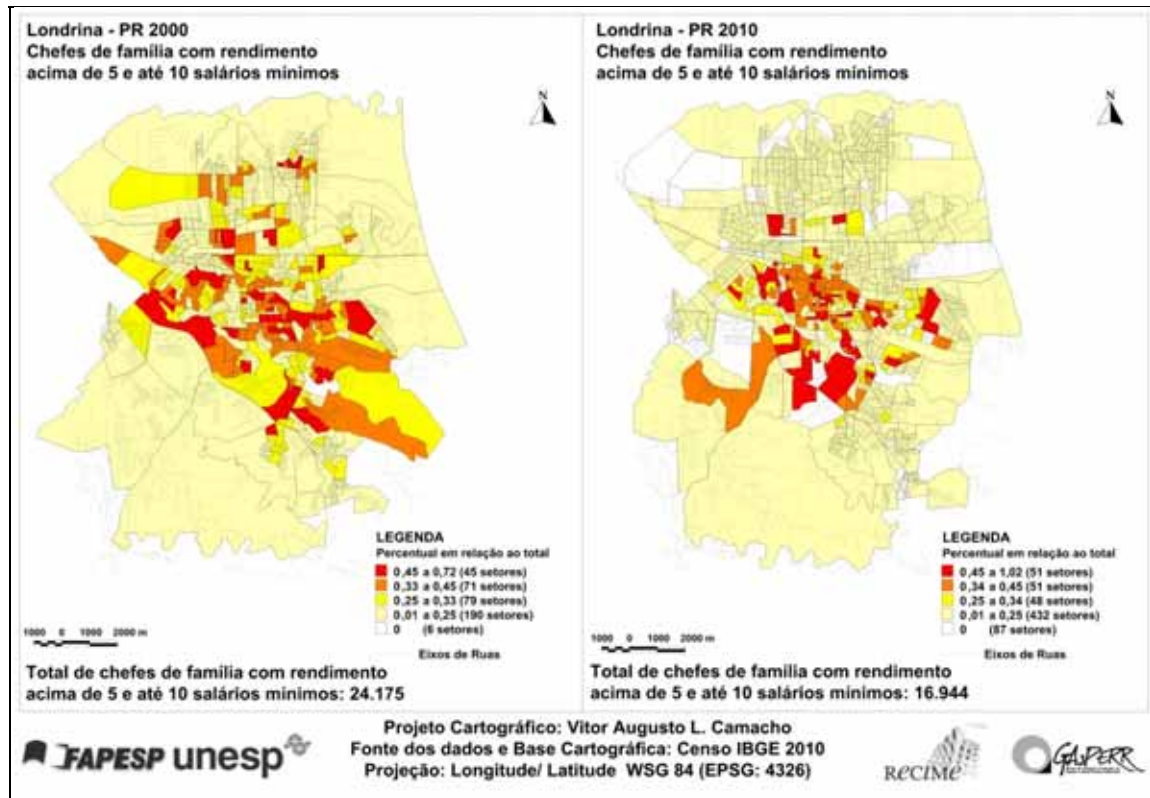


Com relação aos chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos, observamos, no caso de Londrina (Mapa 55), uma redução do número de setores entre as classes de maior valor, e uma mudança espacial que, em 2000, se expressava no sentido noroeste-sudeste, mas em 2010, expressou-se no sentido centro-sudoeste.

É visível como a ocorrência dos setores com maior número de chefes de família com esse rendimento passou a se concentrar na cidade. Aumentou expressivamente o número de setores na classe zero, ou seja, que não possuíam nenhum recenseado na condição referida. Em números absolutos houve redução no total de chefes de família com tal rendimento entre 2000 e 2010, que foi da ordem de -24,91%.

Houve uma considerável correlação entre a localização dos empreendimentos da faixa três do PMCMV e a maior ocorrência de setores com os maiores valores nesta classe de rendimento na cidade de Londrina em 2010.

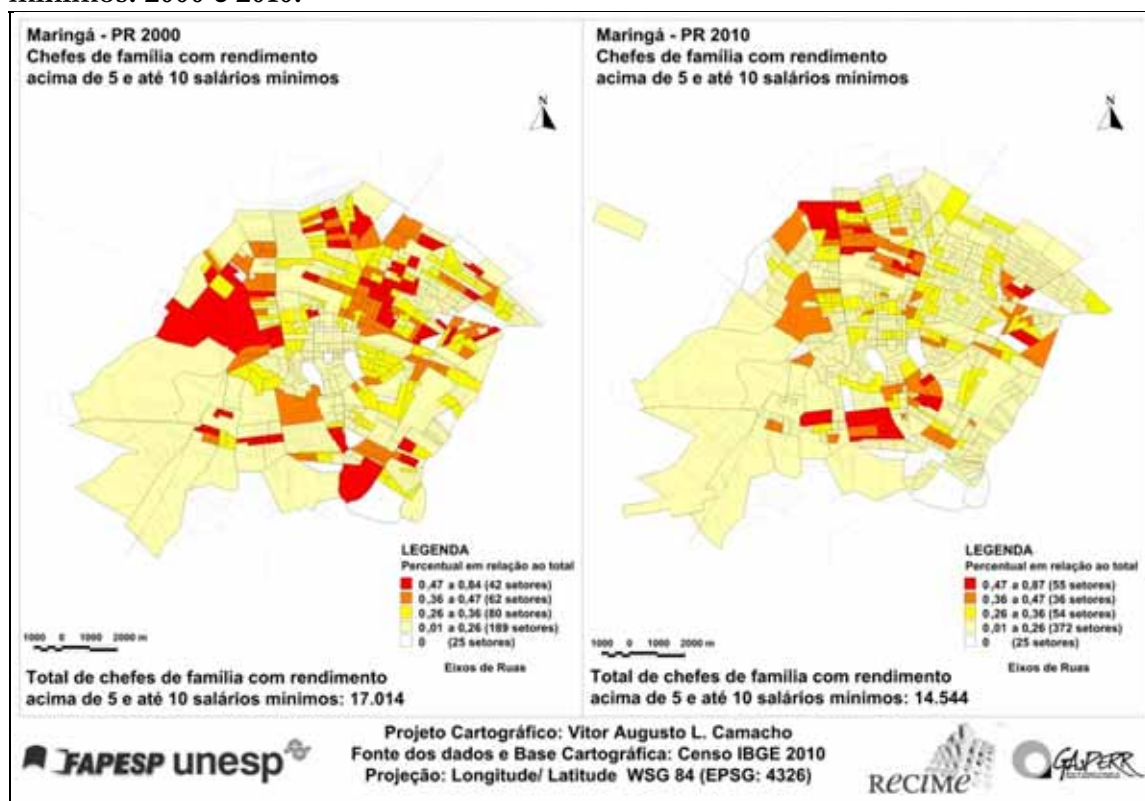
Mapa 55 - Londrina. Chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos. 2000 e 2010.



Em Maringá (Mapa 56), a distribuição espacial dos setores nessa faixa de rendimento assemelha-se muito à distribuição dos setores na faixa anterior, alterando-se somente a distribuição no interior das classes, mas seguindo o mesmo padrão de concentração do número de setores na classe de menor valor. Houve uma redução da ordem de 14,51% do número total de chefes de família dentro dessa faixa de rendimento, entre 2000 e 2010. Diminuiu o número de setores nas classes de maiores valores, o que sinaliza uma melhor distribuição espacial. Em 2000 as ocorrências estiveram mais concentradas em toda a porção norte da cidade, e em menor proporção na porção sul. Já em 2010 as ocorrências se destacaram na porção noroeste, seguida pela sul e leste. O número de setores na classe zero permaneceu constante entre 2000 e 2010.

A localização dos empreendimentos do PMCMV da faixa três apresentou pouca correspondência com a localização dos setores que mais concentraram chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos.

Mapa 56 - Maringá. Chefes de família com rendimento de cinco até dez salários mínimos. 2000 e 2010.

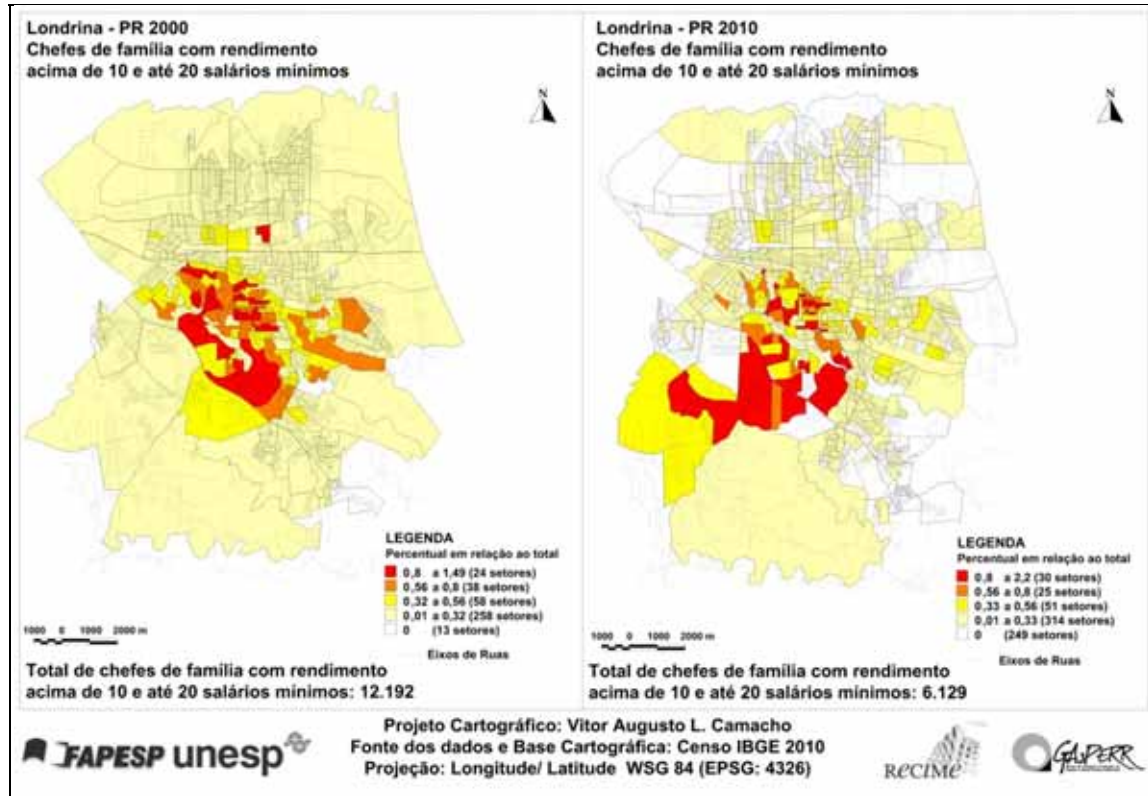


Com relação aos chefes de família com rendimento entre dez e vinte salários mínimos mensais, observamos como eles estavam distribuídos em Londrina entre 2000 e 2010 no Mapa 57. Diferentemente das tendências indicadas nos demais mapas, houve aqui aumento no número de setores na classe de maior valor, entre 2000 e 2010, o que indica, portanto, concentração espacial. Nas classes intermediárias houve diminuição no número de setores. E na classe de menor valor houve aumento. Também é muito expressivo o aumento do número de setores na classe zero, que foi de 13 para 249 setores, indicando ausência de chefes de família com esse rendimento em 37,21% dos setores da cidade em 2010.

Em que pese a criação do número de novos setores, as tendências evidenciadas entre 2000 e 2010 indicaram uma maior concentração espacial dos chefes de família nessa faixa de rendimento. O deslocamento no sentido centro sudoeste foi acentuado, e ainda que tenha se dado no sentido dos setores de baixa densidade, indica a preferência da escolha residencial desses chefes de família nessa porção da cidade. Se antes havia setores na segunda classe de valor a leste, eles passaram a se concentrar majoritariamente nos setores centrais e ao sudoeste da porção central, especificamente nos bairros residenciais valorizados da zona central, das adjacências do

Lago Igapó, no bairro Palhano e em seus arredores. No período em questão foi registrada uma redução em quase pela metade no número total de chefes de família com esse rendimento.

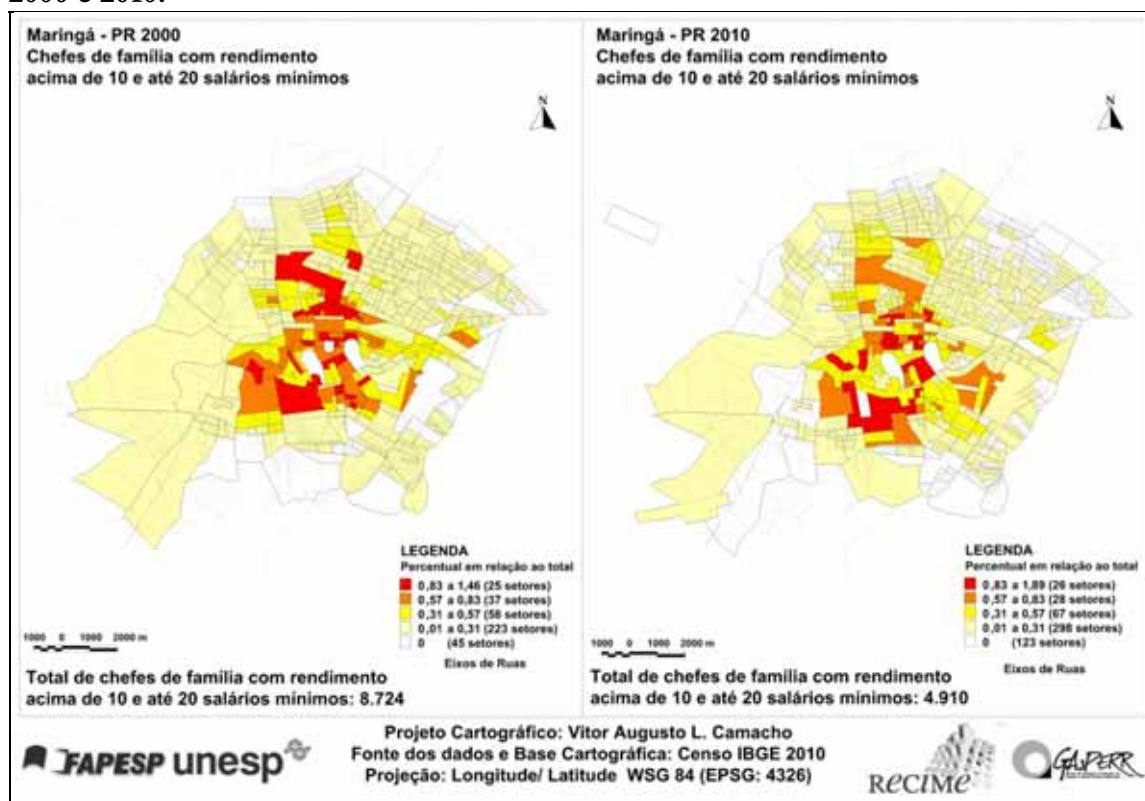
Mapa 57 - Londrina. Chefes de família com rendimento de dez a vinte salários mínimos. 2000 e 2010.



Em Maringá (Mapa 58), as mudanças espaciais na localização dos chefes de família com rendimento entre dez e vinte salários mínimos não foram tão expressivas como na cidade de Londrina, permanecendo concentradas na porção central, mas com relativo aumento ao sul e ao sudeste desta. Entre 2000 e 2010 houve poucas mudanças na distribuição do número de setores pelas classes. Naturalmente, pelo fato da criação de novos setores houve aumento na classe de menor valor. Chama atenção também o aumento expressivo na classe zero, indicando ausência de chefes de família com tal rendimento em 22,69% dos setores censitários da cidade de Maringá em 2010.

A predileção pela residência de tais chefes de família na porção central, na porção sul próxima ao centro e nas proximidades da UEM é visível, e apresenta pouca variação entre o período intercensitário.

Mapa 58 - Maringá. Chefes de família com rendimento de dez a vinte salários mínimos. 2000 e 2010.



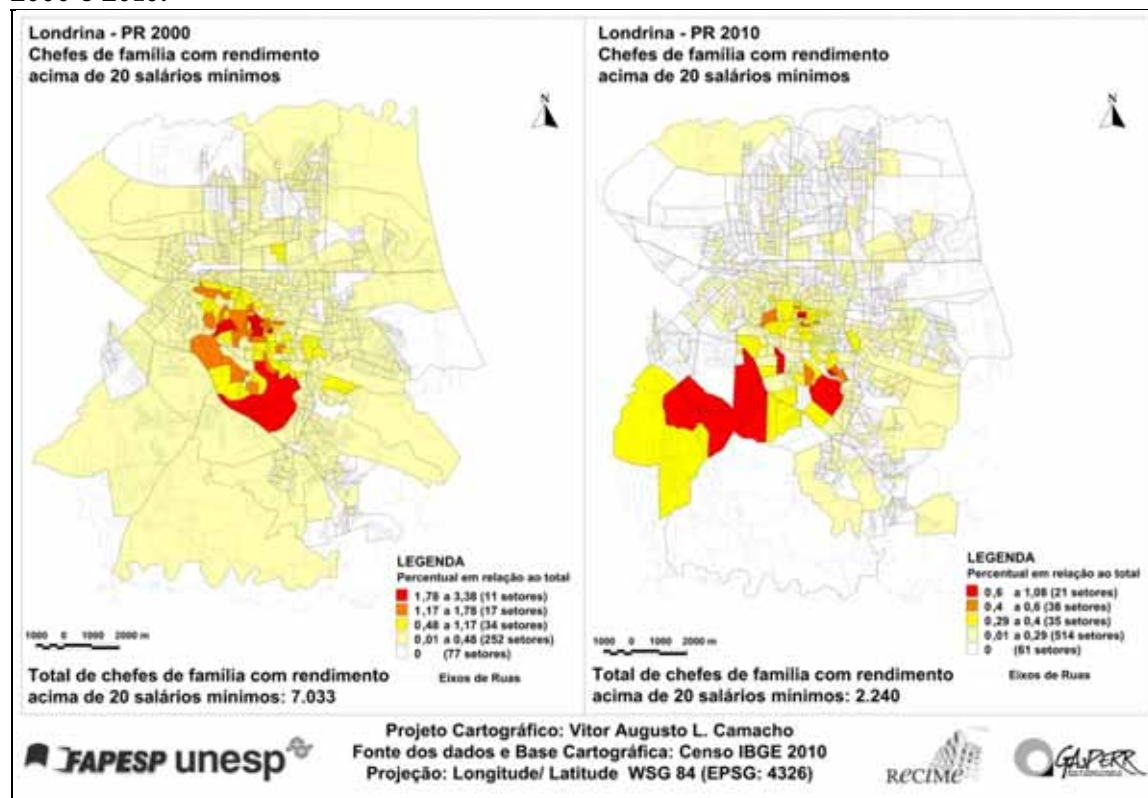
Finalmente, nos Mapas 59 e 60 está representada a localização dos chefes de família com o maior rendimento dessa série. Tratam-se daqueles que auferem rendas salariais superiores a vinte salários mínimos. De acordo com Melazzo (2014, p. 12), “do ponto de vista espacial, é notável a permanência e concentração de suas presenças em alguns setores que evidenciam a seletividade espacial de suas localizações, social e economicamente conduzidas pelas transformações intraurbanas [...]”.

No caso londrinense (Mapa 59), predomina o aumento da quantidade de setores em todas as classes de valores, demonstrando como as decisões residenciais entre estes chefes de família são pautadas por escolhas próprias, cuja dinâmica aponta no sentido da busca das “externalidades de vizinhança” (ABRAMO, 2007, p. 116-117). A predileção pelas áreas mais valorizadas da cidade confirma essa tese, uma vez que tais famílias gozam de liberdade em suas escolhas residenciais e as tomam orientado-se pela proximidade entre seus pares.

A partir do Mapa 59, que apresenta a localização dos chefes de família com rendimento acima dos vinte salários mínimos em Londrina, é possível observar um movimento de deslocamento das áreas centrais e de suas imediações oeste e sul para a porção sudoeste, em direção aos setores de baixa densidade demográfica, justamente onde estão concentrados os

loteamentos fechados e os condomínios horizontais e verticais. No período em questão houve uma redução da ordem de 68,15% na quantidade total de chefes de família que auferiam tais rendimentos, contudo essa informação deve ser lida com as ressalvas que explicamos no início desse apêndice. Com relação à classe zero, houve redução do número de setores com ausência de chefes de família com tal rendimento.

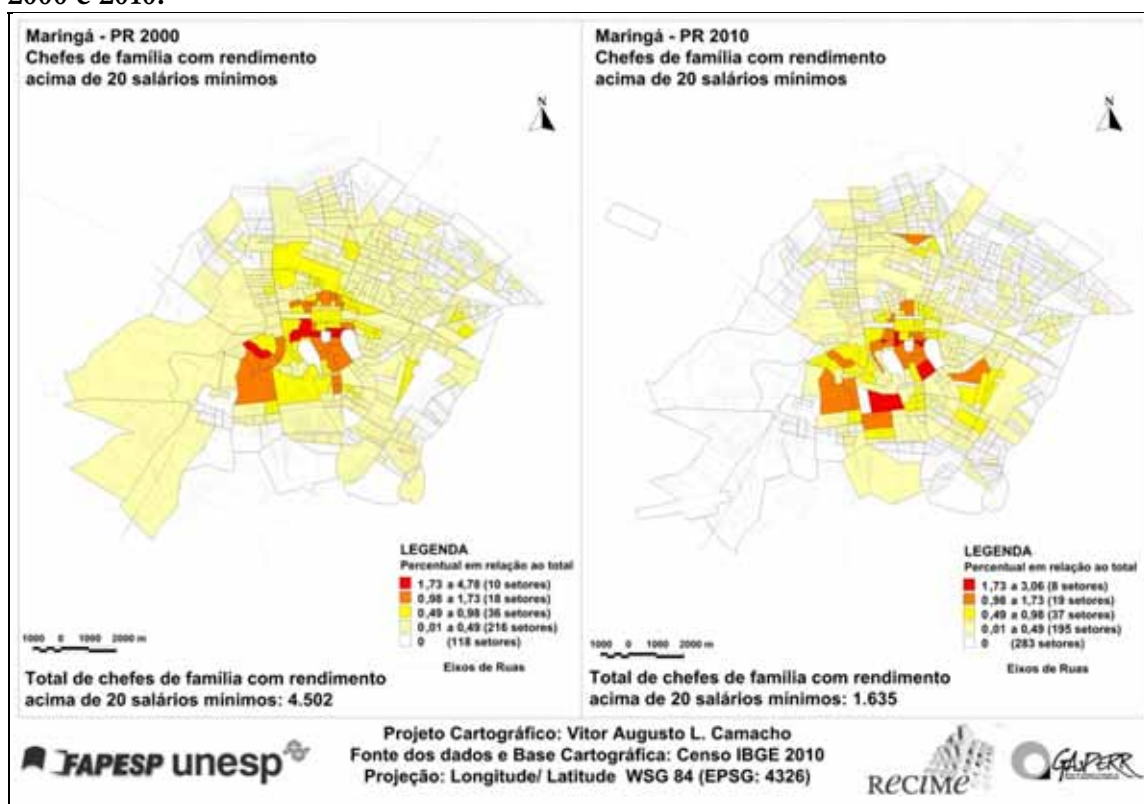
Mapa 59 - Londrina. Chefes de família com rendimento acima de vinte salários mínimos. 2000 e 2010.



Em Maringá (Mapa 60), imperou um diferente deslocamento espacial daquele observado em Londrina, no tocante à localização dos chefes de família com renda salarial superior a vinte salários mínimos. Distintamente de Londrina, não predominou o aumento no número de setores em todas as classes. A redução no intervalo entre as próprias classes, tal como em Londrina, poderia indicar uma ligeira redução na concentração dos chefes de família, isso porque a própria delimitação e conteúdo dos setores mudaram no período, porém o aumento expressivo na classe zero demonstra apenas sua concentração espacial e ausência em 52,21% dos setores em 2010, frente a 29,64% em 2000. A concentração espacial à escala da cidade seguiu reforçada, demonstrando uma redução na porção central e um aumento na porção sul imediata ao centro, justamente onde estão os bairros residenciais mais valorizados e os loteamentos fechados e

condomínios horizontais. Contudo, se compararmos à Londrina, em Maringá os chefes de família com maior rendimento permaneceram muito mais próximos ao centro da cidade. Essa diferenciação advém da estruturação urbana dessa cidade, distinta da analisada em Londrina, e indica como os segmentos socioeconômicos localizam-se em função das transformações espaciais carreadas na órbita da produção imobiliária e, mais que isso, na órbita da própria reestruturação da cidade, da qual fazem constar todos os atributos espaciais da sua infraestrutura urbana.

Mapa 60 - Maringá. Chefes de família com rendimento acima de vinte salários mínimos. 2000 e 2010.



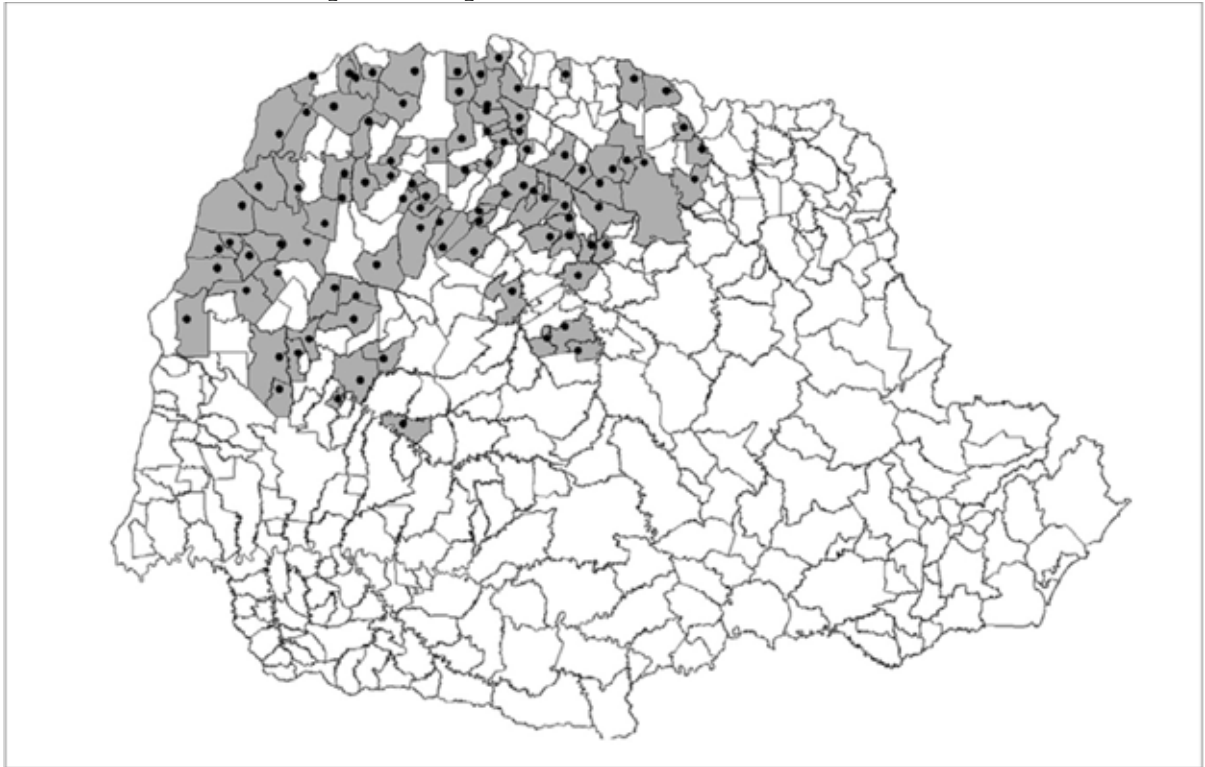
Anexos

Mapa 61 - Norte do Paraná. Cidades fundadas por companhias colonizadoras.



Fonte: Rosaneli (2009, p. 77).

Mapa 62 - Norte do Paraná. Atuais municípios e suas respectivas sedes originados de cidades novas fundadas pelas companhias colonizadoras



Fonte: Rosaneli (2009, p. 78).

Quadro 3 - Relação das companhias colonizadoras e imobiliárias fundadoras de cidades no Norte do Estado do Paraná por ordem alfabética.

1. Anis Abbudi & Cia.
2. Brasil-Paraná Loteamentos e Colonização Ltda.
3. Byington & Cia.
4. Colonizadora Alto Paraná “CAP” Ltda.
5. Colonizadora Cafesal Ltda.
6. Colonizadora e Imobiliária Szaferman Ltda.
7. Colonizadora Mariluz Ltda.
8. Colonizadora Norte do Paraná Ltda.
9. Colonizadora Paranapanema
10. Colonizadora Rio Bom
11. Colonizadora, Imobiliária e Agrícola de Catanduva Ltda. - CIAC
12. Comércio Construções Imóveis, Agricultura Ângulo Ltda.
13. Comissária Exportadora, Importadora União S/A
14. Companhia Brasileira de Imigração e Colonização - COBRINCO
15. Companhia Comercial e Colonizadora Santa Cruz
16. Companhia de Colonização e Desenvolvimento Rural - CODAL
17. Companhia de Terras Barbosa

18. Companhia de Terras Norte do Paraná/Companhia Melhoramentos Norte do Paraná - CTNP/CMNP
19. Corain e Cia.
20. DAGON
21. Empresa Colonizadora Norte do Paraná Ltda.
22. Empresa Imobiliária Tapejara Ltda.
23. Imobiliária Agrícola Madalozzo Ltda. Colonização, Indústria e Comércio
24. Imobiliária Nova Londrina Ltda.
25. Imobiliária Paraná Ltda.
26. Imobiliária Paranapoema Ltda.
27. Imobiliária Progresso Ltda.
28. Imobiliária Toledo Piza Ltda.
29. Imobiliária Ypiranga
30. José Ebner & Cia.
31. Lima, Nogueira S/A - Comercial e Exportadora
32. Mazzuco Pareja e Cia. Ltda.
33. S/A Nambei Tochi Kabushiki Kaisha
34. Scrivanti & Cia.
35. Sociedade Colonizadora Paraná Ltda.
36. Brazil Tokushoru Kaisha - Sociedade Colonizadora do Brasil Limitada - BRATAC
37. Sociedade Goioerê Ltda.
38. Sociedade Imobiliária e Colonizadora Guairacá
39. Sociedade Imobiliária Noroeste do Paraná - SINOP
40. Sociedade Técnica e Colonizadora Engenheiro Beltrão Ltda.
41. Sociedade Territorial Ubá Ltda.

Fonte: Rosaneli (2009, p. 89).