



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

**A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO
EM LONDRINA - PR: A VALORIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO
URBANA.**

Wagner Vinicius Amorim

Presidente Prudente - SP
Janeiro de 2011



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“Júlio de Mesquita Filho”
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
PRESIDENTE PRUDENTE – SP

Programa de Pós-Graduação em Geografia
Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Geográfico

**A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO EM LONDRINA - PR:
A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A REESTRUTURAÇÃO URBANA.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho FCT/UNESP – Presidente Prudente-SP, sob orientação da Prof^a. Dr^a. Maria Encarnação Beltrão Sposito, sob financiamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Wagner Vinicius Amorim
Janeiro de 2011

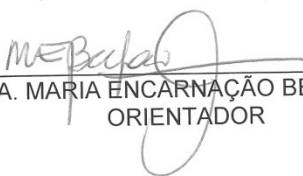
A545p Amorim, Wagner Vinicius.
A produção social do espaço urbano em Londrina - PR : a valorização imobiliária e a reestruturação urbana / Wagner Vinicius Amorim. - Presidente Prudente : [s.n], 2011
287 f. : il.

Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista,
Faculdade de Ciências e Tecnologia
Inclui bibliografia

1. Produção do espaço urbano. 2. Renda da terra urbana. 3. Reestruturação urbana. 4. Mercado imobiliário. 5 Londrina. I. Sposito, Maria Encarnação Beltrão. II. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Ciências e Tecnologia. III. Título.

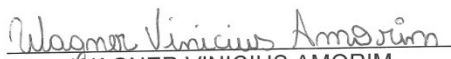
CDD 910

BANCA EXAMINADORA


PROFA. DRA. MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO SPOSITO
ORIENTADOR


PROF. DR. EVERALDO SANTOS MELAZZO
(UNESP/FCT)


PROF. DR. WILLIAM RIBEIRO DA SILVA
(UFRJ)


WAGNER VINICIUS AMORIM

Presidente Prudente (SP), 21 de janeiro de 2011.

RESULTADO: Aprovado

À minha família e à Edna.

“Ai dos que ajuntam casa a casa, reúnem campo a campo, até que não haja mais lugar, e fiquem como únicos moradores no meio da terra!” (Isaias 5:8)

Agradecimentos

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

Agradeço a todas as pessoas que me ajudaram na realização desse trabalho, começando pela minha família, ao meu pai, minha mãe, minha avó e meus irmãos, por todo amor, carinho, esforço, fé e dedicação com que me criaram, me educaram e me ajudaram. Agradeço pela orientação que recebi da Carminha ao longo desses dois anos e meio, pelo trabalho sério desempenhado, exemplo de pessoa e profissional que é. Tem sido uma experiência muito gratificante e muito inspiradora ser seu orientando.

Foi um tempo de muitas descobertas, de muitas lutas, mas de muitas conquistas. E por essas eu sou grato a todos os amigos, colegas, professores da Universidade Estadual Paulista (UNESP) de Presidente Prudente, da Universidade Estadual de Londrina (UEL), e demais pessoas que me auxiliaram durante a pesquisa.

Registro aqui minha gratidão aos meus companheiros da rep.: Rodrigo, Nelsinho e Renan. Como era legal viver em companhia desses caras! “Não é mole não vida loka!”. Vivíamos como verdadeiros irmãos, sempre com muito companheirismo e respeito mútuo.

Agradeço ao professor Everaldo, da UNESP, por ter me auxiliado em várias fases da pesquisa como um verdadeiro co-orientador, sempre disponível a explicar-nos assuntos tão complicados e tão fundamentais a essa dissertação, além é claro de ter participado da banca de exame de qualificação e de defesa. Ao professor Nécio, também da UNESP, agradeço por ter composto a banca do exame de qualificação, juntamente com o Everaldo, contribuindo brilhantemente com o desenvolvimento que o trabalho tomou daquele momento dia em diante. Ao professor William Ribeiro da Silva, que foi meu professor de Geografia Urbana da graduação na UEL, por ter aceito o convite para compor a banca de defesa, vindo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, prontamente participar e contribuir ao aperfeiçoamento dessa dissertação.

A Timtim (Cintia) pelo carinho e paciência da sua amizade; ao Marlon pelos momentos descontraídos e produtivos em Uberlândia; ao prof. Edilson da UEL pelas dicas e pelo relatório; ao grande e velho amigo Leandro (da UEL, mas que agora está na Universidade de São Paulo [USP]) por um dia ter me encorajado a usar o Philcarto e pela amizade que mantemos até hoje; ao amigo Sérgio (também da UEL, mas agora da USP) pelo auxílio com os livros trazidos de São Paulo e pelas conversas e trocas de experiências acadêmicas; ao tio Nio pela ajuda com os laptops e por seu interesse por essa pesquisa; ao prof. Márcio Rogério pelos conselhos e pelos momentos de alegria em boa parte do Mestrado;

a todos os amigos da minha turma do Mestrado, calouros e veteranos, em especial aos amigos Márcio Catelan, Rafael Catão e Clayton; ao Seu Zé Maria pelas rápidas caronas de Presidente Prudente à Londrina aos finais de semana; e aos meus queridos e amados amigos e irmãos da VII Igreja o Brasil para Cristo de Londrina – PR (Zona Leste-HU), por mais de dez anos de amizade e comunhão. Sou grato por ter vivido esse momento com todos vocês!

Aos meus amigos de Uberlândia, ao pessoal do LAPUR da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), e especialmente ao Mateus por ter me recebido muito bem em sua casa durante minha estadia em terras mineiras por mais de quarenta dias.

Agradeço de forma carinhosa aos meus amigos da Universidade Estadual do Ceará, ao Rodrigo, Priscila, Cintia, prof. Renato Pequeno (mas que na verdade é da Universidade Federal do Ceará [UFC]), ao Henrique (que veio da UFC pra UNESP de Presidente Prudente) e Iara pela amizade, troca de experiências e pela oportunidade de ter compartilhado a pesquisa também com vocês. Agradeço ao Paulo Massey pela troca de emails, que em muito me “abriu os olhos” às categorias analíticas da realidade e em relação aos pensadores da Geografia e do marxismo.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pela concessão da bolsa de Mestrado durante a vigência do mesmo; à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) e à minha orientadora Maria Encarnação Beltrão Sposito, no âmbito da Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias (ReCiMe), por ter me concedido a oportunidade de participar como aluno em missão de estudos do Programa Nacional de Cooperação Acadêmica (PROCAD), em Uberlândia-MG.

Também agradeço ao pessoal do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), da Prefeitura Municipal de Londrina, pelos mapas e entrevistas; ao Sr. Fábio, da Diretoria de Loteamentos, no auxílio com as plantas dos loteamentos; ao Sr. Bortolato, da Secretaria Municipal de Fazenda, com a planta de valores; ao pessoal da Folha de Londrina; a Sra. Bernardete Jede, coordenadora executiva do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), pela gentil cessão do histórico dos dados da pesquisa, e aos demais profissionais do setor imobiliário da cidade de Londrina que me concederam gentilmente entrevistas, dados e informações.

Por fim, com muito amor, agradeço especialmente a pessoa sem a qual esse trabalho teria ficado muito mais difícil, pesado e mais cansativo, a Edna, “minha minina”, agora minha noiva e futura esposa, pela compreensão, carinho, apoio e auxílio durante boa parte do Mestrado, a melhor parte.

SUMÁRIO

LISTA DE MAPAS	10
LISTA DE TABELAS	11
LISTA DE GRÁFICOS	12
LISTA DE FIGURAS	13
LISTA DE SIGLAS	14
RESUMO	15
ABSTRACT	16
INTRODUÇÃO	16
PARTE I	21
1 - DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LONDRINENSE E DE SUA (RE)ESTRUTURAÇÃO: GÊNESE E PROCESSOS, LÓGICAS E FORMAS	22
1.1. A (RE)OCUPAÇÃO E A GEOGRAFIA HISTÓRICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LONDRINENSE.....	26
1.1.1. O EIXO DE TODA A NARRATIVA	28
1.1.2. DESLINDANDO O DISCURSO	33
1.1.3. MUDANÇAS POLÍTICAS E ECONÔMICAS: A DIVERSIFICAÇÃO DOS NOVOS CAPITAIS E A FRAGMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	38
1.2. O SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE LONDRINA-PR: PARCELAMENTO DA TERRA URBANA, LOTEAMENTOS E AMPLIAÇÃO TERRITORIAL DA BASE FUNDIÁRIA PÓS-1970	46
1.2.1. OS LOTEAMENTOS E A INICIATIVA PRIVADA EM LONDRINA.....	47
1.2.2. PROCESSOS RECENTES: EXPANSÃO URBANA E O PAPEL PODER PÚBLICO LOCAL	65
1.2.3. LIDERANÇA DOS NEGÓCIOS COM TERRENOS?	79
2 – ESTADO, MERCADO E ESPAÇO URBANO: O SETOR IMOBILIÁRIO, A PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO E A ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE	85
2.1. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL: PRIMEIRA APROXIMAÇÃO PARA DELIMITAÇÃO CONCEITUAL E CONCRETA DO PROBLEMA A SER ENFRENTADO	88
2.2. A URBANIZAÇÃO E A HABITAÇÃO NO BRASIL	92
2.2.1. BREVÍSSIMA ANÁLISE DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO NO BRASIL.....	93
2.2.2. A HABITAÇÃO NO BRASIL APÓS 1964.....	96
2.2.3. BALANÇOS E CONSIDERAÇÕES: DO FIM DO BNH ÀS POLÍTICAS HABITACIONAIS OU A FALTA DELAS NA DÉCADA DE 1990	107
2.3. SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO NA VIRADA DO SÉCULO XXI.....	116
2.3.1. DA FAIXA DE INTERESSE SOCIAL E DO ACESSO À TERRA URBANA: VELHOS DESAFIOS E NOVAS AGENDAS DE TRABALHO	116
2.3.2. DA CHAMADA FATIA DE MERCADO: A PROPRIEDADE COMO ATIVO E A SUA FINANCEIRIZAÇÃO	121
2.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO	128

PARTE II	132
3 – DA DINÂMICA DA ACUMULAÇÃO CAPITALISTA À PRODUÇÃO E À PRODUÇÃO DO ESPAÇO	133
3.1.(RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RELAÇÕES DE PRODUÇÃO	137
3.1.1. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COMO PRODUTO, CONDIÇÃO E MEIO DAS RELAÇÕES SOCIAIS DE PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO.	137
3.1.2. A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA ACUMULAÇÃO	142
3.2. MOMENTOS, MOVIMENTOS E REALIZAÇÃO DO CAPITAL NO ESPAÇO: A DIALÉTICA DO DESENVOLVIMENTO GEOGRÁFICO DESIGUAL E O “AJUSTE ESPACIAL”	148
3.2.1. CIDADE, CAPITAL E TRABALHO: A PRODUÇÃO DA DIFERENÇA ESPACIAL, PRODUÇÃO DA ESCALA GEOGRÁFICA, “SOLUÇÕES” E “AJUSTES ESPACIAIS” EM TEMPOS DE CRISE, TUDO ISSO E MAIS OU A REESTRUTURAÇÃO ESPACIAL?	154
3.2.2. UM MOMENTO COM A CIDADE	157
4 – PROPRIEDADE PRIVADA, RENDA DA TERRA E MERCADO DE TERRAS NA CIDADE DE LONDRINA-PR	170
4.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO DA CIDADE LONDRINA NO PERÍODO ATUAL: A AÇÃO DOS INCORPORADORES PRIVADOS	172
4.2. PROPRIEDADE PRIVADA, RENDA DA TERRA E MERCADO DE TERRENOS URBANOS	188
4.2.1. A OFERTA NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL: A DINÂMICA DOS ANOS RECENTES	191
4.2.2. ANÁLISE DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO PELA VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA URBANA EM LONDRINA: PREÇO, VOLUME DE OFERTAS E INTERMEDIÇÃO EMPRESARIAL	196
4.2.2.1. O caso da Zona Leste: pautas para a reestruturação urbana em Londrina?	225
4.2.2.2. A intermediação empresarial nos negócios com terrenos urbanos	248
CONSIDERAÇÕES FINAIS	255
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	261
APÊNDICES	278

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Londrina. Divisão administrativa e situação geográfica. 2010.	24
Mapa 2: Londrina. Evolução da implantação de loteamentos. 1930 a 2004.	49
Mapa 3: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros.	56
Mapa 4: Londrina. Áreas construídas. 1987 a 2005.	67
Mapa 5: Londrina. Vazios urbanos. 2009.	69
Mapa 6: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados entre 1997 e 2007.	74
Mapa 7: Londrina: Áreas não loteadas e áreas de expansão.	75
Mapa 8: Londrina: Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana do município de Londrina.	77
Mapa 9: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.	204
Mapa 10: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004.	206
Mapa 11: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005.	207
Mapa 12: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009.	209
Mapa 13: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.	211
Mapa 14: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004.	212
Mapa 15: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005.	213
Mapa 16: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009.	214
Mapa 17: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.	216
Mapa 18: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004.	220
Mapa 19: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005.	223
Mapa 20: Londrina. Localização dos principais investimentos imobiliários da Zona Leste.	226
Mapa 21: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009.	246
Mapa 22: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros.	279

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Londrina. Expansão total da área urbana, dos novos loteamentos e direções da expansão 1934-2004.....	52
Tabela 2: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados por Zonas (em números absolutos e em %). 1970, 1980 e 1990.....	56
Tabela 3: Londrina. Expansão da Zona Urbana e novos loteamentos particulares. 1960 a 2010.....	58
Tabela 4: Londrina. Características demográficas e residenciais da cidade por Zonas Urbanas. 2000.....	59
Tabela 5: Londrina. Áreas incorporadas à cidade pelos parcelamentos. 1970 a 2000.....	62
Tabela 6: Londrina. Áreas incorporadas à cidade resultante dos loteamentos. 1970 a 2000.....	62
Tabela 7: Londrina. Situação da propriedade fundiária formal no município. 2004.....	63
Tabela 8: Londrina. Total de ocupações residenciais e de lotes sem uso por zonas da cidade nos loteamentos aprovados entre 1998 e 2007.....	71
Tabela 9: Londrina. População total e área por Zonas Urbanas da cidade. 2000.....	71
Tabela 10: Londrina. Evolução dos loteamentos aprovados por Zonas Urbanas. 1998 a 2007.....	72
Tabela 11: Londrina. Evolução dos loteamentos aprovados. 1998 a 2007.....	72
Tabela 12: Londrina. Expansão urbana: áreas aprovadas, loteadas e não loteadas (em km ²). 1998 a 2007.....	81
Tabela 13: Londrina. Conjuntos habitacionais construídos até 2002.....	106
Tabela 14: Brasil. Contratações do FGTS por programas (em milhões de R\$ e %) 1995 a 2003.....	114
Tabela 15: Brasil. Contratações do FGTS. Programas por faixas de renda em salários mínimos (SM) (em %). 1995 a 2003.....	115
Tabela 16: Crédito hipotecário residencial sobre o PIB em países membros da Federação Hipotecária Européia (em %). 1996 a 2008.....	126
Tabela 17: Londrina. Principais empresas loteadoras. 1970 a 2010.....	180
Tabela 18: Londrina. Participação das empresas na incorporação de loteamentos. 1970 a 2010.....	181
Tabela 19: Londrina. Evolução da área edificada total e dos loteamentos. 1990 a 2010.....	185
Tabela 20: Londrina. Classes de tamanhos dos terrenos vazios no município de Londrina. 2010.....	189
Tabela 21: Londrina. Classes de preços dos terrenos ofertados. Agosto de 2004 a maio de 2010.....	196
Tabela 22: Londrina. Volume de ofertas totais de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina. 2000, 2004, 2005 e 2009.....	202
Tabela 23: Londrina. Volume de ofertas totais de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina segundo as zonas urbanas. 2000, 2004, 2005 e 2009.....	203
Tabela 24: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.....	217
Tabela 25: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004.....	221
Tabela 26: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005.....	224
Tabela 27: Londrina. Caracterização dos condomínios horizontais existentes na Zona Leste	242
Tabela 28: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009.....	247
Tabela 29: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2000.....	280

Tabela 30: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2004.....	281
Tabela 31: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2005.....	283
Tabela 32: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2009.....	284
Tabela 33: Londrina. Preço médio da terra urbana por bairro: variação dos preços médios inflacionados pelo IGP-DI da correlação dos anos de 2000-2004, 2000-2005 e 2000-2009.....	286

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados por bairros na. 1970-2000	60
Gráfico 2: Londrina. Variação da área média dos terrenos contidos nos loteamentos aprovados. 1970 a 2000.....	64
Gráfico 3: Londrina. Área aprovada por ano (em m ²) entre 1998 e 2007.....	82
Gráfico 4: Londrina. Área aprovada por ano (em m ²). 1998 a 2007.....	82
Gráfico 5: Londrina. Áreas Loteadas e não loteadas por ano (em km ²). 1998 a 2007.....	83
Gráfico 6: Londrina. Unidades habitacionais construídas no período de 1970 a 2000.....	106
Gráfico 7: Brasil. Comparação entre as unidades habitacionais produzidas pelo SFH e o total das unidades construídas 1964 a 1986.....	110
Gráfico 8: Brasil. Financiamentos habitacionais com recursos de poupança do SBPE/ano em números absolutos. 1980 a 2005.....	124
Gráfico 9: Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2010...	176
Gráfico 10: Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados segundo as zonas urbanas. 1970 a 2010.....	177
Gráfico 11: Londrina: Evolução da oferta de imóveis. Agosto de 2004 a maio de 2010.....	193
Gráfico 12: Londrina. Evolução do preço do metro quadrado de terrenos urbanos. Agosto de 2004 a maio de 2010.	195
Gráfico 13: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2000.....	250
Gráfico 14: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2004.....	251
Gráfico 15: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2005.....	252
Gráfico 16: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2009.....	253

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Londrina. Área urbana em 1929.	31
Figura 2: Antiga indústria Anderson Clayton Corp. no terreno do futuro Complexo Marco Zero e Teatro Municipal.	227
Figura 3: Empreendimentos residenciais implantados nas proximidades do Complexo Marco Zero.	231
Figura 4: Imagem da antiga refinaria de óleo Anderson Clayton, terraplanagem do terreno, e maquetes digitais do futuro Complexo Marco Zero.	233
Figura 5: Vista externa e interna do Teatro Municipal (maquete digital).	235
Figura 6: Maquete digital dos futuros blocos didáticos a serem construídos na UTFPR.	237
Figura 7: Primeiros blocos didáticos da UTFPR – fases 2008 e 2010.	237
Figura 8: Folder de lançamento do Residencial Jardim Portal dos Pioneiros – VD Loteadora & Protenge Urbanismo e Engenharia.	238
Figura 9: Etapas do asfaltamento de trecho da Estrada dos Pioneiros - UTFPR.	239
Figura 10: Área do campus da UTFPR em 2006.	240
Figura 11: Área do campus da UTFPR em 2010.	240
Figura 12: Loteamentos não-edificado em trecho da Zona Leste.	241
Figura 13: Hiper Muffato da Zona Leste: área antes e depois da construção da unidade.	243
Figura 14: Duplicação de trecho da Av. Robert Koch: antes e durante a duplicação.	244

LISTA DE SIGLAS

ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário
BCB – Banco Central do Brasil
BNH - Banco Nacional da Habitação
CEF - Caixa Econômica Federal
CEFET-PR - Centro Federal de Educação Tecnológica do Paraná
CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CMN - Conselho Monetário Nacional
CMNP - Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
COHAB - Companhias de Habitação
COHABAN - Cooperativa Habitacional Bandeirantes
COHAPAR - Companhia de Habitação do Paraná
CTNP - Companhia de Terras Norte do Paraná
CURA - Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada
DDR - Developers Diversified Realty
FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador
FCP - Fundação da Casa Popular
FCVS - Fundo de Correção de Variação Salarial
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV - Fundação Getúlio Vargas
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IAP - Institutos de Aposentadorias e Pensões
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
IPE - Instituto de Previdência do Estado do Paraná
IPPUL - Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Londrina
PAR - Programa de Arrendamento Residencial
PML - Prefeitura Municipal de Londrina
ReCiMe - Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
SECOVI-PR - Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná
SFH - Sistema Financeiro da Habitação
SFI - Sistema Financeiro Imobiliário
SINCIL - Sindicato dos Corretores Imobiliários de Londrina
SINDUSCON-PR - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Norte do Paraná
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UEL - Universidade Estadual de Londrina
UTFPR - Universidade Tecnológica Federal do Paraná
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

Resumo

Esta dissertação analisa a produção do espaço urbano e suas articulações com o mercado imobiliário, a partir da realidade concreta investigada na cidade de Londrina - PR. Os objetivos consistem em analisar a expansão da malha urbana e a evolução dos preços fundiários em Londrina, no fito de apreender o processo de valorização seletiva do espaço pelos mecanismos próprios do circuito imobiliário. Assim, a conjuntura da última década foi base do processo investigativo. No entanto, a compreensão da expansão físico-territorial da cidade de Londrina diz respeito às ações historicamente engendradas por agentes responsáveis pela produção do espaço urbano sob o modo capitalista de produção, quais sejam: os agentes privados, o Estado, e a sociedade civil. Desse modo, realizamos uma reflexão sobre a atuação dos incorporadores de loteamentos nas últimas quatro décadas, bem como da atuação do Estado na promoção da habitação e estruturação da cidade. Constituído esse quadro analítico, a compreensão volta-se ao estudo da evolução do preço da terra urbana a partir do levantamento e mapeamento das variáveis disponíveis nos classificados de terrenos do principal jornal de circulação local. Por fim, tratamos de analisar a estruturação do espaço urbano pela dinâmica da atividade imobiliária, investigando o caso mais específico da Zona Leste da cidade de Londrina, onde atualmente ocorre valorização imobiliária e incorporação de novos empreendimentos imobiliários bastantes elucidativos da reestruturação urbana contemporânea.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, estruturação e reestruturação urbana, mercado imobiliário, renda da terra, Londrina

Abstract

This dissertation examines the production of urban space and their interaction with the real estate market, from the reality investigated in Londrina - PR. The objectives are to analyze the expansion of urban land and price developments in Londrina, the aim of understanding the process of selective recovery of space by the mechanisms of the circuit housing. Thus, the conjuncture of the last decade was based on the investigative process. However, understanding the physical and territorial expansion of the city of Londrina with respect to shares historically engendered by agents responsible for the production of urban space under the capitalist mode of production, namely: the private agents, the state and civil society. Thus, we held a discussion on the role of developers of subdivisions in the last four decades, and the role of the state in housing promotion and structuring of the city. Consisting this analytical framework, the understanding back to the study of the evolution of urban land prices from the survey and mapping of the variables available in the classifieds of land from the main newspaper of local circulation. Finally, we analyzed the structure of urban space by the dynamics of real estate activity, investigating the more specific case of the Eastern Zone of the city of Londrina, where he currently is real estate appreciation and incorporation of new houses quite illustrative of contemporary urban restructuring.

Key-words: production of urban space, urban structuring and restructuring, real state market, rent of land, Londrina

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano assume, desde algumas décadas, função importante e ativa na dinâmica econômica do modo capitalista de produção. Seja enquanto condição, produto e meio deste processo (CARLOS, 1994), adquire, o espaço, sobretudo o espaço urbano, um papel central, definidor da estruturação dos fluxos de capitais, tanto quanto das formas e meios pelos quais este capital se realiza enquanto valor, e se valoriza especulativamente. Este processo tem, mediante a fluidez do capital, sobretudo nas últimas décadas, em que houve uma dinamização na sua mobilidade pelo globo, expressões geográficas que transladam da escala local à do Estado-nação e à global, não necessariamente nessa ordem, mas articulando-as entre si. Assim, a produção do espaço urbano, em seu sentido amplo, ganha um novo sentido, que vai além de simples reflexo da atividade econômica, constituindo-se central e ativo na realização do capital, podendo tanto reordenar a atividade econômica ao dinamizar as bases de sua produção, como solapar as decisões econômicas e de investimento de setores inteiros da economia, exigindo uma reorientação nas bases produtivas e de reprodução social.

Desse modo, o espaço assume um papel central e peremptório na reprodução do capital, na extração da mais-valia, na realização do valor de troca, na exploração de lucros fundiários e imobiliários, sobretudo em nossos dias quando vemos uma aparente autonomização das bases financeiras do setor imobiliário, a ponto de, relativamente, convencená-lo enquanto um capital particular com suas próprias lógicas de autovalorização, e se impor como momento ativo na reprodução social e na política do espaço. No entanto, ao mesmo tempo, ocorre que, formas menos autonomizadas de acumulação e valorização do capital também se realizam na produção do espaço urbano, mais exatamente, do ambiente construído, convivendo e se imiscuindo às formas mais avançadas de acumulação do setor imobiliário.

Um primeiro apontamento daí decorrente, diz respeito ao papel da raridade do espaço (CARLOS, 1999; DAMIANI, 1999a e 1999b), neste caso da terra urbana, entendida enquanto um meio e uma condição de produção, porque não sendo um produto do trabalho humano, não pode, dessa maneira, ser replicada – exceção a ser feita é claro à verticalização e a formação de aterros que poderiam contrariar a anterior afirmação –, que entretanto, nem por isso perde seu status de mercadoria, mas se constitui numa mercadoria especial.

Correlato ao sentido que a terra urbana assume perante as atividades do setor imobiliário, a localização, entendida enquanto um produto do trabalho coletivo assume

também um status ativo e dinâmico na estruturação da cidade, devendo assim ser pensada e compreendida se o intuito é analisar as ordens próximas estruturadoras do espaço urbano.

O estudo das dinâmicas recentes e das lógicas verificadas na produção do espaço urbano pelas práticas do setor imobiliário requer um aprofundamento nas ações e nas estruturas que embasam esse tipo de produção capitalista. Portanto, para que se possa ter o conhecimento do objeto em sua atualidade e totalidade, e como ele se apresenta diante da investigação, impõe-se como tarefa imprescindível um percurso sobre como e por que ele se estruturou e se desenvolveu tal como se apresenta hoje.

Esta dissertação procura realizar esse trajeto, e compreender as lógicas da estruturação do espaço urbano em Londrina, com olhar voltado especificamente para o parcelamento da terra urbana e oferta de terrenos no mercado imobiliário formal. Desse modo, analisar a geografia histórica da produção desse espaço, seus principais processos, seus agentes, suas ações, suas tendências e formas, e assim, contribuir com alguma explicação da reestruturação urbana a partir de determinada delimitação espacial da realidade.

A Zona Leste da cidade de Londrina, objeto inicial de nossa pesquisa de Mestrado, é emblemática para demonstrar o significado das novas formas de produção do espaço urbano, conquanto se conjuguem às velhas formas já existentes, despertam novas lógicas de reprodução do espaço e de valorização de áreas depreciadas, chegando até mesmo a reorientar os fluxos econômicos estruturantes do mercado imobiliário. Tratava-se de uma área de pouco interesse por parte do setor imobiliário, a exceção daqueles agentes direcionados aos segmentos de médio baixo e baixo poder aquisitivo, sendo, por exemplo, a segunda Zona da cidade em números de conjuntos habitacionais construídos pelo poder público.

Contudo, os processos evidenciados nas duas últimas décadas têm revigorado na Zona Leste os sentidos da valorização imobiliária, demandando investimentos em infraestruturas urbanas e adequações viárias, ao que, tendo respaldo por parte do poder público local, o setor imobiliário encontrou uma nova área para realizar empreendimentos e incorporações imobiliárias os quais, mesmo estando presentes nesta zona numa escala muito inferior à já praticada em outros vetores de desenvolvimento imobiliário da cidade, colocam-se como significativos à análise e à reflexão.

Estimulam o crescente interesse imobiliário pela Zona Leste: a) a construção de obras públicas com recursos oriundos do Governo Federal, como é o caso da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), valorizando a área com infraestrutura e com a própria presença da Universidade; b) início da construção do *Shopping Boulevard Londrina* componente do Complexo Marco Zero, uma das maiores obras da iniciativa privada da

cidade; c) e a futura construção do Teatro Municipal exatamente no mesmo terreno desse shopping. Essas iniciativas são contundentes no sentido de revelar a presença do Estado em investimentos diretos que interessam ao setor privado, além de induzir a expansão da área subserviente aos capitais investidores.

A partir dessa pesquisa, acredita-se suscitar amplas questões ao debate relacionadas aos estudos urbanos em torno do papel do poder público e do mercado imobiliário na produção da cidade, para poder compreender a(s) lógica(s) e os agentes da produção do espaço em Londrina e por que, dentre as cinco zonas da cidade, a Zona Leste, não sendo a mais valorizada e nem a de maior expansão da atividade imobiliária em geral, tem sido, sobretudo nos últimos dez anos, reinserida no rol dos interesses imobiliários dos investidores de pequeno, médio e grande porte.

Destarte, dinamizando áreas há muito tempo depreciadas e de pouco interesse comercial, trazendo novos investimentos imobiliários e infraestruturais, bem como opções comerciais, residenciais e de serviços a um segmento consumidor não tão comum à área, esses novos investimentos podem vir a alterar a estrutura urbana da cidade e consolidar um novo “filão” do mercado imobiliário, expressão corrente utilizada pelos investidores na área recém “descoberta” pelo circuito imobiliário. Deste modo, pretende-se, por meio do estudo do setor imobiliário atuando no processo de produção do espaço urbano, estabelecer um nexo entre as diferentes fases e expressões da estruturação e expansão do espaço construído em Londrina e sua destacada reestruturação em tempos recentes, focando aí o caso da Zona Leste.

A primeira parte dessa dissertação inicia-se com o capítulo um, no qual realizamos uma releitura da produção do espaço urbano londrinense, desde os primórdios da re-ocupação (para não usar o termo equivocado “colonização”) até as décadas atuais, destacando a produção do ambiente construído e a expansão da malha urbana por meio das práticas do setor imobiliário, sobretudo aquelas atinentes às incorporações de loteamentos pela iniciativa privada. O objetivo desse capítulo consiste em compreender as formas de acumulação e de valorização dos capitais imbuídos de distintas lógicas em relação à expansão da malha urbana. Este ponto nos obrigou a refletir sobre o papel do poder público local, no tocante ao planejamento urbano e à definição das normas concernentes à ação privada sobre a terra urbana, principalmente nos dias atuais, já que nos deparamos com um momento de atualização das leis do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina.

No segundo capítulo, voltamo-nos a compreender o papel do Estado em relação à produção do espaço urbano, e esse é um tema próprio da escala da formação econômica e social, ou, de outra maneira, da formação socioespacial. Assim, o interesse em realizar uma

leitura sobre o tema em nosso país, conduziu a reflexão ao entendimento do Estado enquanto um agente da produção do espaço urbano, bem como agente definidor e estruturador do setor imobiliário, seja na escala do Estado-nação, seja na escala do poder público local. Recentemente o Estado tem dinamizado as bases de acumulação do setor imobiliário no país, e esse aspecto assume caráter estrutural na medida em que vemos cada vez mais a moradia sendo produzida e/ou financiada diretamente pela promoção estatal, e não só a moradia, mas também toda a infraestrutura necessária à realização do valor no circuito imobiliário como um todo. Ainda, a presença desse capítulo no corpo dessa dissertação justifica-se para a compreensão do sentido da terra urbana, já que sua demanda se dá também, mas não somente, em função da demanda por novas moradias, embora, atualmente expresse menor importância no tocante à expansão da malha urbana.

Na segunda parte da dissertação, no capítulo três, realizamos um ensaio teórico, recapitulando os principais autores que de perto contribuíram à compreensão da produção do espaço sob o modo capitalista de produção. O teor desse capítulo consiste em discutir a dinâmica da acumulação capitalista pela produção do espaço, avançando na compreensão da (re)produção do espaço por meio da produção ampliada do capital, e da reprodução das relações sociais aí desenvolvidas. A cidade assume então aspecto central, papel ativo, o de sujeito da história, onde se desenrola a trama da atuação capitalista sobre o espaço de forma mais dotada de sentido, de forma mais desigual. Tendo em vista o percurso realizado no processo de elaboração do pensamento, esse foi o primeiro capítulo redigido, já que partíamos da compreensão das categorias estruturadoras do pensamento sobre a realidade e da compreensão do material/concreto em sua dimensão radical e explicativa dos processos em análise. Embora, agora, no texto final, optou-se por situá-lo como um capítulo mediador entre as duas partes da dissertação.

No quarto e último capítulo da dissertação, procuramos compreender objetivamente e a partir de exemplo concreto as questões apresentadas nos capítulos anteriores. Tomamos como estudo de caso a dinâmica do setor imobiliário na cidade de Londrina – PR, analisando-se a produção do espaço urbano a partir da iniciativa privada e da incorporação de loteamentos por ela engendrada. No entanto, o estudo não poderia se limitar a este aspecto já que se pretende verificar as formas sob as quais o capital se reveste, reproduz-se e valoriza. São formas sob as quais escamoteia os sentidos reais e mais peculiares a si mesmo. Formas de exploração, de captura do produto social que é a cidade, sob a forma da renda da terra, também transfigurada em outra aparência, mas que, no fundamental, consiste na exploração da força de trabalho social e na extração da mais valia coletiva cristalizada nas formas do

ambiente construído, “sedimentada” na terra urbana. Para tanto, analisou-se a evolução dos preços fundiários praticados no mercado imobiliário formal de terrenos na cidade de Londrina durante a década de 2000, selecionando um número determinado de anos, a partir de critérios que se nos mostraram produtivos ao estudo, e demonstrativos da evolução dos preços e da estruturação da cidade pela dinâmica aí compreendida.

Para finalizar, nas considerações finais procuramos realizar uma breve reflexão a partir do desenvolvimento de toda a pesquisa, tendo em vista a metodologia empregada e os resultados alcançados. Ainda há, em apêndice ao texto, após as referências bibliográficas, um mapa e cinco tabelas que não puderam comparecer no meio do texto, já que se trata de um material complementar e mais detalhado à análise.

PARTE I

***1 - DA (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LONDRINENSE E DE
SUA (RE)ESTRUTURAÇÃO: GÊNESE E PROCESSOS, LÓGICAS E
FORMAS.***

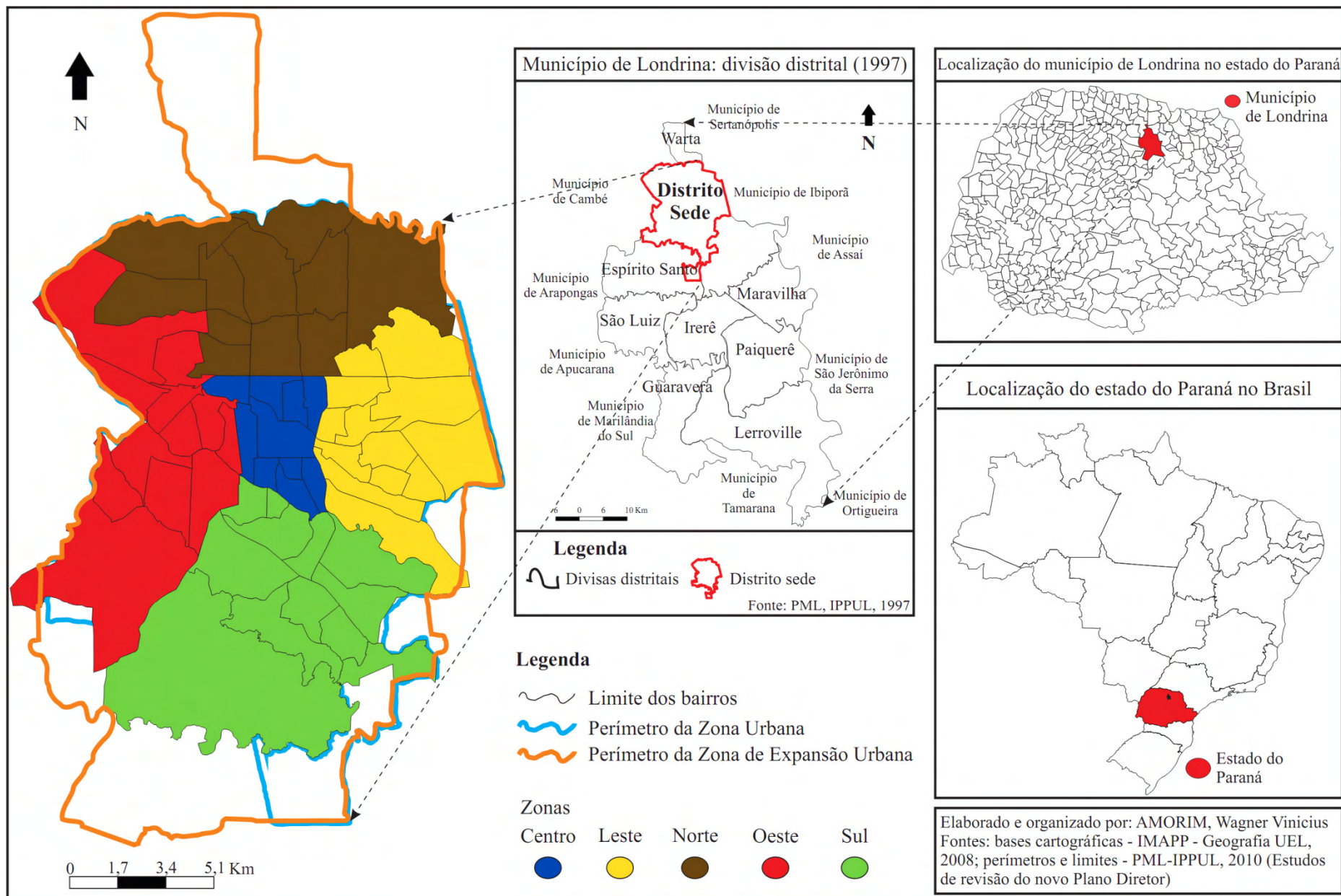
A confrontação do espaço, herdeiro de formas e práticas pretéritas, algumas delas constituídas como rugosidades (SANTOS, 2006), que ainda pesam sobre a sua estruturação realizada pelo capital, dando-lhe contornos ou atributos, impõe ao pesquisador a necessidade de entender essa Geografia histórica da produção do espaço e a história dessa geografia do espaço e de sua produção, de sua estruturação, de seus agentes históricos, que até hoje constituem elemento explicativo dos rumos da expansão horizontal da cidade, ao que se somam processos e lógicas atuais, dotados de novas racionalidades, de novas práticas, de novos agentes e novos interesses. Os primeiros não desaparecem totalmente ante a força do processo econômico e da lógica atual da produção do espaço praticada pelos agentes do setor imobiliário, mas estabelece-se aí uma relação, confirmando a idéia de Milton Santos de que o espaço é acumulação desigual de tempos.

O sentido que esse espaço pode preservar traz à tona sua gênese, seu processo histórico, suas temporalidades, algumas rupturas e outras continuidades, o que não demandaria apresentar esta ou aquela história do espaço de determinada cidade, porquanto a história não está perdida aqui ou ali, mas ela está aí, presente na conformação do real e do atual e na definição do futuro.

Por isso, nesse capítulo, tratamos da história da produção do espaço urbano de Londrina, um município de aproximadamente 1.651 km² e uma população de 506.645 habitantes em 2010 (IBGE, 2010), situado na área norte do Estado do Paraná (mapa 01), cujo marco zero data de 1929, embora a cidade tenha sido implantada no ano de 1934. Sua ocupação intensa e dirigida deu-se por meio de um grande empreendimento imobiliário de capital inglês. Portanto, consiste em objetivo a ser perseguido neste texto analisar os principais agentes da produção desse espaço e os processos mais importantes que definiram a estruturação do espaço interno dessa cidade, compreendendo o momento e a conjuntura em que se deu esse processo e as relações dessa estruturação urbana com o plano econômico e político geral, e as influências e dinâmicas sob as quais a cidade foi produzida.

No mapa 1, observa-se a divisão administrativa do município de Londrina (oito distritos e o distrito sede, onde se localiza a cidade de Londrina) e sua situação no norte do Estado do Paraná e na Região Sul do Brasil, posição geopoliticamente estratégica, na opinião dos primeiros ocupantes, o que também explica os interesses da companhia que a fundara, e a dinâmica empreendedora imobiliária que associou suas ações à construção da estrada de ferro, que conectaria o norte do Estado do Paraná com o Estado de São Paulo.

Mapa 1: Londrina. Divisão administrativa e situação geográfica. 1997/2010.



Inicialmente, abordaremos a história do município, enfocando sua gênese e o papel da empresa que loteou e comercializou os primeiros lotes urbanos e rurais, no âmbito de um grande empreendimento imobiliário. Ficaram histórica e polemicamente reconhecidos por muitos, os contornos sociais, políticos e econômicos desse primeiro momento. Por isso é importante a compreensão da trajetória dessa empresa e seu desfecho, quando da repatriação de seu capital ao seu país de origem e a deflagração de muitos mitos construídos em torno de um discurso oficial e profundamente arraigado nos memoriais e na mentalidade debilitada por esse discurso que, por muitas décadas, colonizou o pensamento e até mesmo a produção acadêmica sobre a história da cidade e da área situada ao norte do Estado do Paraná.

Na primeira seção, amparar-nos-emos basicamente em três historiadores que escreveram acerca de Londrina a partir de uma análise crítica, deslindando os mitos, as representações políticas e os discursos de momentos dessa história (ARIAS NETO, 2008 e TOMAZI, 1997), evidenciando os lucros e os verdadeiros interesses da Companhia de Terras Norte do Paraná (JOFFILY, 1985), bem como as “fantasmagorias” criadas em torno da (re)ocupação da área localizada ao norte do Estado do Paraná (TOMAZI, 1997).

Na segunda seção, a discussão encaminhar-se-á à compreensão da lógica e das formas da produção do espaço urbano dessa cidade, explicando as diferentes fases da estruturação e os processos que a conformaram, o que é importante para, no capítulo 4, explicarmos a contemporânea atuação do setor imobiliário na cidade, e a produção do espaço urbano de Londrina, nas três últimas décadas do século XX, período no qual se definiu a estruturação atual da cidade. Somente assim, acreditamos ser possível uma compreensão total do processo de produção do espaço urbano de Londrina, mesmo que se dê de modo acentuadamente sucinto, ademais porque não é o propósito aqui empreender uma releitura pormenorizada. Por outro lado, abstermo-nos de momentos explicativos da geografia histórica da cidade, implicaria em perdas e, deste modo, uma melhor compreensão ficaria abalada, senão impossibilitada, o que pretendemos evitar, expondo objetiva e claramente os momentos explicativos do processo de produção do espaço urbano da cidade de Londrina.

1.1. A (RE)OCUPAÇÃO E A GEOGRAFIA HISTÓRICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LONDRINENSE

O historiador Joffily (1985) foi um dos primeiros críticos da ação da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), em trabalho produzido a partir de um ambiente fora da academia que ficou muito conhecido por se tratar do primeiro a denunciar os verdadeiros interesses e objetivos da CTNP – escamoteados sob uma nuvem espessa de discursos, ideologia e mitos. De acordo com ele, a história de Londrina está atrelada aos interesses britânicos no Brasil nos anos de 1920.

A nascente ocupação do território que viria a constituir a cidade de Londrina insere-se no contexto do imperialismo inglês e do endividamento externo brasileiro. Nesse contexto, realizaram-se interesses financeiros particulares de um grupo inglês, o N. M. Rothschild & Sons, compondo um *lobby* representado em terras brasileiras por Edwin Samuel Montagu e, mais tarde, já no contexto norte-paranaense, por Simon Joseph Fraser (mais conhecido como “Lord Lovat”, o autorizado emissário da casa dos N. M. Rothschild & Sons), Arthur Thomas e Antônio Moraes de Barros que, ao constituir uma firma com mil contos de réis de capital inicial para o cultivo de algodão¹, viriam adquirir, 13.165 km² de terras no norte do Paraná, do 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. 161) situa-a numa conjuntura de reestruturação econômica do capitalismo a nível mundial e Arias Neto (2008, p. vi) afirma que esteve vinculada ao pólo dinâmico do capitalismo nacional e internacional, consistindo na incorporação de novas regiões pela economia de mercado seguindo a lógica do capital como, pela primeira vez, já observara Pierre Monbeig: tratava-se de um empreendimento imobiliário planejado em área de expansão capitalista planejada em detalhe por especialistas: arquitetos, engenheiros e imobiliáristas². Nas palavras do próprio autor:

¹ Segundo o trabalho de Nice Lecocq Muller, publicado em 1956 no Boletim Paulista de Geografia, a CTNP foi fundada com capitais ingleses da ordem de 1.460.000 Libras Esterlinas em ações, e £ 375.000 em obrigações, começando por adquirir no norte do Paraná área de 515.00 alqueires paulista, ou seja, aproximados 12.643 km² (MULLER, 2001, p. 100).

² Tomazi (1997, p. 216) avalia que o discurso da ocupação planejada 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, mas que passou a integrá-lo, uma vez que lhe pareceu muito proveitoso, embora sua origem

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, p. 16)

Joffily (1985, p. 48) explica que os interesses ingleses não eram exatamente o destacado 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”, o que ficaria bem explícito no plano [neocolonialista] de reformulação e reestruturação financeira para o país, 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, de bom grado, uma missão³ 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, fosse por meio de aquisições acionárias, como por meio da aquisição de terras.

tenha sido acadêmica, convenientemente foi apropriado pela Companhia, silenciou e ocultou 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 idéia rechaçada na tese Tomasi (1997), uma “fantasmagoria”, porque se tratava, isto sim, de uma (re)ocupação, já existindo na área muitos índios, caboclos, posseiros, grileiros, inclusive poucos fazendeiros, e pequena produção agrícola.

³ Na conjuntura da vinda da missão inglesa ao Brasil, Joffily (1985, p. 50) situa o epicentro da iniciativa que consistia na realidade num empréstimo de 25 milhões de Libras que o Brasil haveria de realizar junto aos banqueiros ingleses, 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*, e quanto aos demais credores, tratava-se dos mesmos interesses que financiaram a guerra contra o Paraguai (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. Entretanto, o financiamento não foi concedido, pois o governo inglês embargou o lançamento de títulos dos governos estrangeiros em Londres. No entanto, o embargo não incidiu sobre o lançamento de títulos ao exterior 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 Brasil⁴ com anuência do Presidente Artur Bernardes e pressão do Secretário de Finanças do Tesouro inglês, e um dos chefes da missão, que inclusive levou seu nome, E. S. Montagu, o engenheiro agrônomo Simon Fraser deixaria 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, sítio de terras da “massa falida, cuja penúria financeira tantas apreensões causava aos credores britânicos”, escreveu o jornal carioca *Correio da Manhã* da edição de doze de novembro de 1925 (citado por JOFFILY, 1985, p. 72). Joffily (1985, p. 73) ainda destaca que as terras adquiridas pelo mensageiro de confiança dos N. M. Rotchschild & 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 esterlinas⁵.

Esse “caução” resultou na aquisição 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 muito aquém do valor real, as mais baratas terras do Estado (WACHOWICZ, 1977, p. 162)⁶.

1.1.1. O EIXO DE TODA A NARRATIVA

Foi na tarde do dia 21 de agosto de 1929, que os “pioneiros” chegaram às terras adquiridas pela CTNP, atualmente a cidade de Londrina. Partiram de Ourinhos, no dia 20 de agosto, George Craig Smith, Alberto Loureiro, o agrimensor russo Alexandre Razgulaeff,

⁴ 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)

⁵ 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 (ver nota 9 a seguir, à página 28).

⁶ Alguns pesquisadores, tais como Asari e Tuma (1978, p. 31) em estudo histórico sobre o município de Londrina, a publicação de 1975 em comemoração ao cinquentenário da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (sucessora da CTNP), bem como Tomazi (1997) em sua tese de doutorado, dentre outros, afirmam que a CTNP adquiriu títulos de concessões e posses das chamadas “terras de terceira ordem” do Governo pelos preços de lei, chegando, em alguns casos, a pagar duas ou três vezes pelas terras, a fim de assegurá-las a si e aos seus sucessores o direito líquido e inquestionável sobre a terra negociada, o que de fato se realizou. Todavia, conforme lembra Tomazi (1997), havia na área adquirida posseiros e grileiros que resistiram à venda das terras, caboclos e índios ocupantes que não detinham a posse e nem a propriedade no sentido capitalista do termo, dentre outros certamente expulsos a força, para os quais, entretanto, não há fonte documentária porque não interessaria à “saúdosa” história do projeto de “colonização” do norte do Paraná pela Companhia.

Ervin Froelich, Kurt Kakowats e mais alguns peões contratados para trabalhar no campo. Fizeram paradas em Jataí, onde compraram mantimentos, burros de carga e até contrataram o serviço de um índio-guia que falava mansamente com os animais, chamando cada um pelo nome. Na chegada às terras da Companhia, Razgulaeff fincou o primeiro marco, onde atualmente tem início a Zona Leste da cidade⁷. A primeira derrubada de 10 alqueires⁸ ocorreu exatamente no local em que está sendo construído o Complexo Marco Zero e o *Boulevard Londrina Shopping*, local da antiga Indústria Anderson Clayton Com. Ltda. de derivados da soja (LONDRINA - PERFIL 2005-2006, p. 10).

A CTNP deixaria sua marca na história, não somente através da reprodução dessa conhecida narrativa como se percebe no parágrafo anterior, mas também, através do sucesso alcançado com a comercialização das terras. Dividiu as glebas em lotes relativamente pequenos, que poderiam ser adquiridos por meio de pagamentos parcelados em até quatro anos. Foi considerada por isso, pela *mass media* da época, como a implementadora de uma verdadeira “reforma agrária” liberal sem intervenção do Estado no norte do Paraná⁹. Fresca (2007, p. 145 e 146) avalia que esse empreendimento, longe de realizar alguma reforma

⁷ O Marco Zero está situado poucos metros a norte do terreno em que será construído o Complexo Marco Zero, às margens da Av. Theodoro Victorelli. Ainda se preserva a mata nativa em torno do Marco - apesar dos parques investimentos em infra-estrutura e da degradação física e moral da área, sendo, inclusive, hoje, um dos pontos de prostituição da cidade – que, de acordo com os projetos imobiliários para o terreno do Complexo, há de compor a paisagem natural do mesmo, simbolizando uma relação “equilibrada” com o meio ambiente e a “preservação” da “memória” da cidade. É importante também frisar que a constituição da área central, onde hoje se situa o centro histórico e comercial, se deu numa área afastada do local do Marco Zero, por conta da topografia mais plana e elevada encontrada no local (um espigão com a maior altimetria de toda a área urbana), que mais interessou aos ocupantes iniciais.

⁸ um alqueires paulista = 24.200 m².

⁹ De acordo com Tomazi (1997), alguns fatos refutam o discurso da total ausência do Governo do Estado na (re)ocupação das terras, sobretudo, aquelas do norte do Paraná. Começamos pela Lei Estadual 1.642 de 5 abril de 1916, proporcionando que terras devolutas pudessem ser ocupadas de modo mais rápido através de concessões governamentais a empresas particulares (TOMAZI, 1997, p. 161 e 162). Segundo Tomazi (1997, p. 163), a referida lei impunha que as empresas colonizadoras poderiam comercializar livremente as terras, não sem antes dotá-las de um mínimo de infra-estrutura necessária ao loteamento. Em 1922, houve algumas alterações no teor da lei que dispunha que o pagamento das terras seria feito ao Governo, ao passo que os lotes vendidos pelos loteadores fossem sendo pagos pelos novos adquirentes, mas as loteadoras passariam a pagar diretamente e integralmente ao Governo pelas terras a ele compradas, aquelas se tornando, então, revendedoras e as grandes beneficiadas da venda das terras devolutas. Portanto, vale dizer, de acordo com Tomazi (1997, p. 190), que o Estado do Paraná não se ausentara da ocupação da área denominada Norte Novo do estado ou por incapacidade econômica ou por inépcia e morosidade governamental, tendo o próprio governo participado como um agente colonizador direto sempre presente na legislação que beneficiaria as empresas/concessionárias e a própria CTNP e a rápida ocupação das terras recém adquiridas ao tentar coibir a compra de terras com vistas a especulação apenas, além do fato de que o Governo do Estado, em 1926, adquirira uma soma de US\$ 7.2000.000 junto aos ingleses para o resgate da dívida do Estado e para a construção do Porto de Paranaguá, resultando em 1928 na compra de 2 mil apólices do Porto de Paranaguá pelos ingleses junto ao então governador Affonso Camargo (TOMAZI, 1997, p. 190). Também, à época da criação do extinto Instituto Brasileiro do Café (IBC), após uma série de contatos com outros estados produtores do café e também com o alto escalão do Governo Federal, empreendedores privados e Governo estadual conseguiram que o Decreto-Lei federal nº 19.688, de 11 de fevereiro de 1931 do Governo Provisório, que proibira o plantio de café em todo o território nacional, não atingisse o Paraná, podendo a cafeicultura aqui amplamente se desenvolver e potencializar o “sucesso” da (re)ocupação.

agrária, 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”. Ao mesmo tempo, também estimulou muito a concentração de poder, a permanência do trabalhador e a fixação de trabalho a terra, a explosão demográfica, assistência técnica e financeira, a expansão de núcleos urbanos e o aparecimento de classes médias rurais (LONDRINA - PERFIL 2005-2006, p. 13).

Em 1932, Londrina já possuía mais de 150 casas, ligadas de certa forma à Jataí, ponto final da ferrovia, por meio de uma estrada construída em 1930, a Estrada dos Pioneiros¹⁰. Em 1933, já existiam 396 casas e, em 10 de dezembro de 1934, foi criado o Município de Londrina. Somente em 28 de julho de 1935 a estrada de ferro transportava o rio Tibagi e chegaria a Londrina. A cidade foi planejada para abrigar até 30 mil habitantes, mas rapidamente ultrapassou o plano inicial, quando a partir de 1944 sobrepujou os limites originais do perímetro urbano dados pela planta urbana ortogonal original (figura 1) concebida pela CTNP (FRESCA, 2002, p. 242).

Como observaram os arquitetos Juliana Suzuki (2002) e Castelnou Neto (1998) em estudos sobre a primeira cidade planejada pela CTNP, as cidades do norte do Paraná eram um produto do debate europeu sobre as cidades e as sociedades industriais. “Um dos modelos urbanísticos mais relevantes do período e que promove esta reflexão é o da Cidade-Jardim, de autoria de Ebenezer Howard (1850 - 1928)” (SUZUKI, 2002, p. 30), o que, neste sentido, e tendo em função os interesses da Companhia¹¹, lançariam as bases para a imigração planejada, limitação das dimensões das cidades, estreita relação entre cidade e campo, e o exercício do controle social através de um plano urbanístico.

Ainda à época do planejamento inicial da cidade, algumas propostas como, por exemplo, a largura das vias, teve de se ajustar mais aos interesses e à viabilidade econômica imediata que ao planejamento urbano, contrapondo a proposta inicial do primeiro engenheiro agrimensor geodesta contratado pela *Paraná Plantations*, também responsável pela formação do plano urbanístico de todas as cidades da CTNP, Alexandre Razgulaeff.

¹⁰ Às margens desta estrada, encontra-se o campus da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), recentemente construído. Está ao final do tecido urbano da Zona Leste da cidade, unindo Londrina à cidade vizinha Ibiporã.

¹¹ Segundo Rego *et al* (2004) em estudo sobre a forma urbana das principais cidades da CTNP, os pressupostos do modelo urbanístico Cidade-Jardim ficaram mais evidentes nos traçados originais das cidades Maringá, Cianorte e Umuarama, fundadas pela sucessora da CTNP, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná.

Figura 1: Londrina. Área urbana em 1929.



Fonte: Asari e Tuma (1978, p. 41).

Já na primeira década, apareceriam as alterações em relação ao plano inicial, bem como as deficiências em infra-estrutura e a segregação induzida, desde o primeiro plano da cidade, seja por meio da valorização diferencial da terra urbana (OLIVEIRA, 2009, p. 756), escassez de terrenos centrais e a conseqüente alta nos preços na década de 1940, ou da proximidade em relação à linha férrea (figura 01), como fator de depreciação, uma verdadeira barreira na determinação da ocupação residencial (RIBEIRO, 2003, p. 39). Cortando a cidade no sentido leste-oeste, ao sul da ferrovia ocorreu a ocupação inicial, instalando-se o centro da cidade, os serviços públicos e privados e os primeiros bairros elitizados. Mais tarde, em meados do último quartel do século XX, consolidou-se como um vetor de valorização da cidade, principalmente, no sentido sudoeste. Já ao norte dessa linha, a ocupação se deu pelas camadas socioeconomicamente mais desprivilegiadas, e pelo comércio atacadista e pequenos estabelecimentos industriais nas décadas seguintes, dando origem à estruturação que viria se consolidar e ampliar nas próximas décadas.

Na planta original, um quadrilátero retangular de 2,00 X 1,65 km, atualmente o centro principal conforme Ribeiro (2003), a cidade fora planejada para aproximadamente 30 mil habitantes, tendo a catedral na parte mais central do elipsóide oblongo central, tangenciado por uma avenida diagonal, que acompanha o espigão e instituições públicas nas

cercanias. O traçado da via férrea, em seu trecho urbano, também se estendia no sentido diagonal acompanhando o espigão, não obstante, o traçado rígido e ordenado das demais ruas parece desprezar as curvas de nível e a característica topografia do lugar.

Observa-se o traçado ortogonal das ruas que, segundo Ribeiro (2003), descortina uma cidade que já nasce de forma “tipicamente capitalista”, sob a égide dos mecanismos de mercado e a regularidade cartesiana do plano para facilitar a subdivisão dos lotes urbanos e a especulação imobiliária (REGO *et al*, 2004, p. 144), e à exigência do trajeto do principal meio de transporte, o trem, deslindando uma paisagem urbana homogênea, quadras e ruas regulares monótonas e repetitivas, cujo traçado receberia atenção de Claude Lévi-Strauss quando de sua visita ao norte do Paraná, rendendo sua notável observação em *Tristes Trópicos* (REGO *et al*, 2004).

Ao redor desse quadrilátero inicial, as terras foram vendidas em lotes para chácaras e sítios de um a cinco alqueires, havendo nas áreas mais afastadas, propriedades de cinco a dez e mais de dez alqueires, tendo a forma predominante retangular, traçados dos espigões aos fundos de vales, com frente para a estrada e fundo para um curso d água (MULLER, 2001, p. 102). Assim foi que, inicialmente, a cidade cresceu acompanhando as vias de comunicação no sentido leste-oeste, primeiramente eixo ferroviário e logo a seguir, também rodoviário, tanto que, acompanhando a marcha da fundação das cidades pela Companhia, que se deu também na mesma direção, a porção oeste de Londrina mostra, até os dias de hoje, maior desenvolvimento econômico, com a concentração das atividades de ofertas de bens e serviços sofisticados e hegemônicos, tendo um alcance regional, exerce centralidade e influência nos rumos da expansão das cidades criadas pelas companhias, estabelecendo com elas relações de concorrência e complementaridade (RIBEIRO, 2008, p. 14 e 15).

De acordo com Muller (2001, p. 102), o eixo de toda colonização é 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 partiam estradas secundárias aos núcleos urbanos inferiores ligando toda a área colonizada. Os núcleos urbanos de maior importância econômica foram planejados de tal forma que não distassem mais que 100 quilômetros um do outro, enquanto os núcleos urbanos menores não distavam mais que 15 quilômetros entre si, constituindo-se em centros comerciais e abastecedores intermediários entre as cidades maiores.

1.1.2. DESLINDANDO O DISCURSO

Segundo Joffily (1985, p. 81), o Governo do Estado, na época marcado pelo continuísmo do mandonismo pessoal e administrativo, estipulou o “preço de lei”¹² em oito mil réis o hectare¹³, quantia que representava na época a diária de um carpinteiro ou cinco quilos de feijão, sendo pago a vista apenas hum mil contos de réis e o restante seria recolhido aos cofres do Estado, à medida em que a CTNP vendesse as terras com prazo de pagamentos de doze anos (embora 90 % das vendas sob a direção da CTNP tenha se realizado à vista, ou seja, os compradores eram indivíduos que possuíam algum recurso acumulado, sobretudo colonos do estado de São Paulo em ascensão social).

Joffily (1985, p. 84 e 85) registra a dificuldade em computar os lucros da *Paraná Plantation* em função da inexistência de orçamentos, de registro de receitas e despesas e da própria alegação presente nos discursos da sua sucessora, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), sobre os fins da CTNP. Entretanto, evidências denotam o aumento do preço dos lotes em período de inflação praticamente nula e do aumento do capital social da empresa em 17,5 vezes num curto período, que vai de 1925 a 1929, porém estacionário de 1929 a 1944 – à exceção do ano de 1944, quando a companhia vendeu a totalidade das terras a investidores paulistas aumentando em três vezes seu capital –, o que corrobora a insuspeita remessa direta ou indireta dos lucros à matriz N. M. Rothschild & Sons, na Inglaterra. Mas, a indisfarçável evidência vem do aumento em 34 vezes do capital social da Companhia de 1944 a 1983, embora parte desse aumento também tenha sido oriundo da exploração da madeira de lei exportada em vastas quantidades e da própria capitalização destas receitas (JOFFILY, 1985, p. 85).

Outro fato revelador da enorme captação de lucros reside também na construção da estrada de ferro, que então chegava até a cidade de Ourinhos, tendo por obstáculo a travessia dos rios Paranapanema e Tibagi, o que significava mais de 50 bilhões de cruzeiros na construção das pontes, que, por conta da crise financeira que assolava os proprietários da ferrovia¹⁴, resultou, em 1928, na concessão da maior parte das ações¹⁵ à *Paraná Plantation* –

¹² Aqui fazemos uso da expressão empregada por Joffily (1985) para se referir ao preço acordado entre o Governo do Estado e a CTNP.

¹³ Um Hectare = 10.000 m²

¹⁴ Inicialmente, a Companhia Ferroviária São Paulo-Paraná fora criada por iniciativa particular de fazendeiros e empreendedores paulistas, dentre eles Willie da Fonseca Davids que, mais tarde viria a se tornar diretor da CTNP e até mesmo prefeito de Londrina.

¹⁵ Especificamente o ramal Ourinhos-Cambará (MULLER, 2001, p. 100).

firma da qual a CTNP era subsidiária –, por parte do governo do estado. Assim, um passo fundamental para a exploração do Norte do Paraná seria transposto, não sem uma série de exclusividades, tais como a aquisição de mais terras às margens da ferrovia¹⁶ e isenções de impostos e privilégios à *Paraná Plantation*. Mais uma vez, “o tráfico de influências exercido por personalidades ligadas à Simon Fraser e às autoridades paranaenses [...]”, de acordo com Joffily (1985, p. 89), “[...] terminaria forçando a inclusão de cláusulas indefensáveis nos contratos de concessão”.

Em síntese, a CTNP, filial dos N. M. Rothschild & Sons, logrou lucros fabulosos por meio da comercialização de terras antes pertencentes ao Estado do Paraná, por meio de um modelo de “colonização” que sequer mereceria esse nome, porque, na verdade, dividiu e vendeu as terras, no máximo projetando os loteamentos, construindo uma estação para “jardineiras”, uma escola, uma quadra esportiva para seus altos funcionários em cada cidade fundada, e um escritório para a venda dos lotes ao preço de 8 mil contos de réis o hectare, fosse pelo deslavado protecionismo “perfeitamente normal” aos olhos da CTNP, “perfeitamente progressista” numa área “extremamente rica tão importante para a vida econômica do Estado”, que se encontrava “desabitada, improdutiva e sem condições de segurança”, segundo a autobiografia da “Maior Empresa Colonizadora da América do Sul” (JOFFILY, 1985, p. 89 a 91).

Arias Neto (2008, p. 22 a 24) atribui à CTNP a idéia de monopólio como categoria central de análise das origens e dos fundamentos do norte do Paraná, destacando que a criação da municipalidade de Londrina culminou, entre os interesses da CTNP e do poder instalado no município, em 1935, na eleição de um prefeito então diretor da Companhia, tendo permanecido em ambos os cargos até 1940. Assim, a CTNP teria o monopólio político sobre toda a área do município de Londrina. Todavia, antes da nomeação do referido diretor como prefeito de Londrina, o cargo fora ocupado por Joaquim Vicente de Castro, homem escolhido pelo Interventor Manoel Ribas, entretanto, tenha sido oportuno à CTNP num primeiro momento, conquanto, meses depois da instalação da municipalidade não se poderia, de modo algum, por meios políticos convencionais, nomear-se um membro da CTNP como prefeito, pois, além da estabilidade e da confiança política que deveria ser mantida junto ao governo central, não poderia desprezar-se o péssimo ambiente existente entre as elites paranaenses em relação a essa Companhia (ARIAS NETO, 2008, p. 38).

¹⁶ 3.600 hectares por quilômetro de trilhos em operação, para uma ferrovia que teria aproximadamente 270 quilômetros em sua totalidade.

Essa conjuntura política caracterizou-se pelo movimento de 1930, visando afastar as oligarquias ervateiras e pecuaristas do poder no sul do Estado, em favor de interventores “neutros”, nomeados por Getúlio Vargas, sendo Manoel Ribas o segundo interventor nomeado, em 1932. Assim, conforme explica Arias Neto (2008, p. 26 e 27), a postura de Manoel Ribas ao nomear Joaquim Vicente de Castro como prefeito de Londrina, objetivou garantir sua própria estabilidade política frente à Vargas e neutralizar, ao menos temporariamente, as influências diretas e oficiais da CTNP e das oligarquias, na direção política do município.

Mas, a CTNP criaria uma campanha intensa de denúncias, críticas e reclamações contra o primeiro prefeito de Londrina – para o qual a direção da Companhia tinha traços imperialistas – e contra as taxações impostas aos negócios com terra, já que os impostos recaíram sobre a quase totalidade de suas terras, resultando em muitos poucos lotes vendidos. Em setembro de 1934, mesmo ano da criação do município, Willie Davids, o então diretor da CTNP toma posse da prefeitura, substituindo Joaquim Vicente de Castro, após poucos meses de mandato, não sem a intervenção de Ribas e das duras críticas dirigidas ao primeiro prefeito e aos descuidos para com a cidade durante o seu mandato.

Assim, a CTNP, contornando a questão política e alinhando-se ao regime, passou a deter, por muitos anos, o monopólio político e econômico, os transportes (é o caso da empresa do grupo CTNP, a Companhia Ferroviária São Paulo-Paraná, que passou a atuar de modo privilegiado na vastidão das terras adquiridas a baixo preço), comunicação, energia elétrica, abastecimento de água, etc. (ARIAS NETO, 2008, p. 115), oferecendo serviços medíocres e caríssimos, em grande parte das terras do Norte Novo, chegando inclusive a fazer com que empresas viessem a desistir de se instalar em Londrina, mediante a falta de energia elétrica (ARIAS NETO, 2008, p. 179). Ficariam assim, pois, instituídas as bases do processo de fundação da cidade, estando suas relações econômico-financeiras fortemente estabelecidas com o pólo dinâmico do capitalismo nacional e internacional localizados em São Paulo e em Londres (ARIAS NETO, 2008, p. 28 e 29). Portanto, de uma só vez, a CTNP identificou-se com interesses da ideologia nacionalista do Estado Novo e da elite do Estado do Paraná, e legitimou sua atuação no norte do estado, no que diz respeito ao monopólio político e ao controle da organização espacial rural e urbana (ARIAS NETO, 2008, p. 41).

Após o início da comercialização dos lotes em parcelas relativamente pequenas, um dos meios utilizados pela CTNP, a fim de induzir o desenvolvimento e a reprodução das condições e relações de produção em sua área de atuação, neste caso definidas por um projeto imobiliário, orbitou em torno da prática da disponibilização de crédito limitado ao pequeno

proprietário, coagindo-o a empreender, cada qual, a incorporação de trabalho à terra, viabilizando, ao mesmo tempo, os negócios da CTNP e seu monopólio político-econômico no município de Londrina (ARIAS NETO, 2008, p.43 a 44).

Entre 1936 e 1939, três vilas surgiram além do perímetro urbano inicial, estendendo-se ao norte da estação ferroviária, ocupando áreas ainda loteadas a norte e a sul do perímetro inicial. Segundo afirma Prandini¹⁷ (2007, p. 93 e 94), de 1944 em diante, graças à valorização do café, da produção agropecuária voltada ao vasto mercado consumidor rural e urbano e à pequena e vigorosa produção mercantil urbana (FRESCA, 2002, p. 243), a expansão do tecido urbano toma grande impulso, ultrapassando o perímetro inicial, fazendo recuar os cafezais, valorizando diferencialmente cada lote que envolve a cidade, predominantemente situados, nesse período, no sentido leste, oeste e norte, ou seja, no sentido das vias de comunicação com outras cidades e outras regiões. No caso da Zona Leste da cidade, área que temos analisado com mais especificidade ao longo dessa pesquisa, verifica-se o início da ocupação em meados da década de 1940, o que se deu em função da expansão do quadrilátero inicial da cidade – hoje mais conhecido como centro histórico –, desenvolvendo-se aí, além da ocupação residencial, usos voltados aos serviços, comércio de madeiras e indústrias leves.

Da valorização destas terras resultam os primeiros problemas de infra-estrutura urbana, porquanto os interesses dos loteadores, meramente comerciais, não obedeciam a nenhuma técnica urbanística, o que se agravava ainda mais ao passo que a cidade crescia, deixando para trás áreas vazias, não ocupadas por conta do alto preço da terra urbana, quando já em 1951 corresponderiam a 30 % da área urbana¹⁸. Em 1951, quando a população urbana passara a representar 50% da população total, eram cinquenta e três vilas, quase todas instaladas entre 1944 e 1947, elevando-se para sessenta e sete ao longo da década de 1950 (PRANDINI, 2007, p. 96).

Ante a instauração do Estado Novo por meio do golpe de 1937, o monopólio exercido pela CTNP em parte do norte do Paraná teve de se reajustar à nova conjuntura política, buscando legitimar seu empreendimento consoante à ideologia nacionalista do regime e do desenvolvimento do capitalismo nacional (ARIAS NETO, 2008, p. 49 e 50). Todavia, a política nacionalista de então não excluía a participação do capital internacional, antes, tratava-se de nacionalizar as decisões sobre política econômica, porquanto a estratégia de desenvolvimento do país contasse com capitais oriundos tanto do exterior quanto das

¹⁷ A publicação original do texto referido é de 1954, nos Anais da AGB.

¹⁸ No ano de 1948, um decreto proibiu o loteamento nas adjacências da cidade até que fosse feito um novo plano urbanístico, corroborando o decreto com o adensamento da cidade e com a valorização dos terrenos urbanos.

atividades agro-exportadoras para a implantação do programa de industrialização, explica Arias Neto (2008, p. 52 e 53).

Em meio ao processo de reestruturação pelo qual passava o capitalismo nacional, 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 – ano da morte de Willie Davids. Ela foi adquirida pelos grupos Vidigal/Mesquita de São Paulo e a Companhia Ferroviária São Paulo - Paraná repassada ao Governo Federal, passando a fazer parte da Rede de Viação Paraná - Santa Catarina. Inclui-se nos fatores causais, além da Segunda Guerra Mundial, que acontecia na Europa e a consequente repatriação dos capitais aplicados no exterior, a crescente carga tributária insidiosa sobre os capitais estrangeiros e, em meados da Segunda Guerra, a proibição da propriedade de terras por grupos estrangeiros, imposta pelo Governo¹⁹ (ARIAS NETO, 2008, p. 58 e 59).

De acordo com Arias Neto (2008, p. 63 e 65), “os últimos anos do Estado Novo foram marcados em Londrina pela desarticulação do complexo inglês e pelo crescente controle da Interventoria sobre o município”, sendo desmontada a estrutura montada por Willie Davids em torno da CTNP. Toda a área foi acometida por um imenso reordenamento sociopolítico e econômico local e regional, em nome da ideologia da Marcha pelo Progresso brasileiro, rumo a Oeste.

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

¹⁹ Conforme explica Tomazi (1997, p. 218 e 219), “[...] a venda/transferência das duas empresas se deu inicialmente devido à ação nacionalista do governo Vargas, que vetava a propriedade de terras a estrangeiros e onerava, com impostos, capitais estrangeiros aplicados no Brasil. Em 1939, através de um decreto, era encampada a ferrovia São Paulo-Paraná. Entretanto, ele só foi efetivado no momento em que houve um acordo geral para transferência das terras a um grupo nacional, em 1944. Além disso, é necessário colocar que a venda de terras, pela CTNP, não havia sido o que se esperava. Ela havia vendido apenas 10.061 propriedades rurais (28,66% do total de propriedades rurais), compreendendo 110.481 alqueires (19,70% do total da área da CTNP). Houve, também, outro fator, aquele mais indicado pelo próprio discurso da CTNP: a Segunda Guerra, em andamento na Europa, exigia a repatriação de capitais ingleses para fazer frente aos gastos públicos com a guerra. Esta conjunção de fatores fez com que a ferrovia passasse às mãos do governo federal e as terras a um grupo de capitalistas paulistas que já tinha ligação estreita com a CTNP”.

1.1.3. MUDANÇAS POLÍTICAS E ECONÔMICAS: A DIVERSIFICAÇÃO DOS NOVOS CAPITAIS E A FRAGMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Neste contexto de mudança política, as idéias de superação dos moldes arcaicos da administração, caracterizando uma crítica à ditadura estadonovista, rebatem na cidade de Londrina, ecoam a partir do afastamento de Davids, predominando, ainda que de modo implícito, uma correlação entre a idéia de democratização e o impulso para o progresso, que se manteve durante todo o período populista. Em Londrina, este momento caracterizou-se pela regeneração material e estética da cidade, na exaltação das grandes obras públicas e dos edifícios que eram construídos, denotando a idéia de estabilização e consolidação do grupo dominante local, a burguesia cafeeira, assumindo e configurando-se em nova *personna* do capital no norte do Paraná, legitimando o empreendimento capitalista e justificando as práticas de dominação ao revesti-las com as máscaras do progresso da agricultura cafeeira ao industrial, anos mais tarde (ARIAS NETO, 2008, p. 71 e 72).

A paisagem urbana sofreu profundas transformações na década de 1950, quando do forte desempenho da atividade comercial e de transformação, notadas, por exemplo, na substituição das casas de madeira pelas de alvenaria, na construção das grandes obras que serviam como referência para as demais construções da época, porque incorporavam o ideário do progresso e do desenvolvimento, e na edificação dos primeiros casarões e palacetes inspirados nas mansões da Avenida Paulista, ao expressarem o ideal de poder e ostentação da alta burguesia cafeeira londrinense (CASTELNOU NETO, 1998, p. 21). Nessa época, Londrina apresentou, nas palavras de Fresca (2002, p. 244), “[...] a maior expansão econômica, populacional e físico-territorial de sua recente história”, inserindo-se num contexto de expansão econômica nacional, regionalmente marcado pelo aumento da produção e exportação agrícola, destacando-se o café, não apenas, e um conjunto de produção mercantil, que garantiu à Londrina sua grande projeção.

Arias Neto (2008, p. 101) destaca que:

[...] se, até o início da década de 1940, a produção do solo urbano estava sob o monopólio da CTNP, a desagregação do complexo britânico e o fim do Estado Novo permitiram o estabelecimento da livre concorrência no setor – o que ocasionou a entrada de vários agentes imobiliários neste processo –, cujo resultado foi a implantação daqueles inúmeros loteamentos sem planejamentos, sem infra-estrutura”.

Na década de 1950, a cidade torna-se um verdadeiro canteiro de obras e também um palco de conflitos, legitimada e apoiada no saber científico, isto é, nos modernos métodos e técnicas urbanísticas e higienísticas, pensadas para organizar a cidade colocando cada grupo social em seu devido lugar, erigindo um abismo entre a cidade desejada pelas elites e a cidade que ia se constituindo formal e informalmente (ARIAS NETO, 2008, p. 105).

Por outro lado, nesse mesmo período, marcado pela política desenvolvimentista a nível nacional, que acabou se refletindo no âmbito local e na mentalidade dos seus administradores, Castelnou Neto (1998, p. 41) com ênfase na dinâmica arquitetônica e urbanística, afirma que a partir do início dos anos 1950:

[...] intensificou-se uma nova configuração urbana em Londrina, com o desenvolvimento de um processo de extensão e verticalização da cidade. Era a afirmação da confiança dos investidores, a partir de quando a cidade não parou de crescer, ocupando suas áreas periféricas. Este crescimento provocou a modernização da arquitetura da cidade, que se abriu à influência paulista, cuja escola tinha bases racionalistas. O resultado foi a implantação da arquitetura moderna e de suas características [...].

Segundo o historiador Oliveira (2009), a estruturação urbana de Londrina demonstrava claramente o abandono por parte de grupos sociais dominantes do discurso pseudo-igualitário, herança da postura adotada pelos entusiastas do modelo urbano implantado pela CTNP, uma verdadeira máscara da divisão social. Agora essa divisão aprofundava-se pela hierarquia socioespacial, refletia-se no acesso diferencial às localizações e aos serviços urbanos, desnudando, na prática do urbanismo funcionalista implantado no município, “[...] a busca por instaurar uma ordem funcional aos setores da cidade através da organização do espaço urbano, referendando divisões claras da sociedade em espaços com contornos peculiares e melhor definidos” (OLIVEIRA, 2009, p. 759)

Arias Neto (2008, p. 105 a 111) traz uma importante contribuição a respeito de um fato que demonstra bem esse período, tanto em sua representação política como em seu conteúdo ideológico e econômico. Entre os anos de 1951 e 1955, implantou-se um conjunto legislativo que passaria a regular a vida municipal no âmbito dos zoneamentos, dos loteamentos, arruamentos, na ocupação e uso racional da terra urbana, no âmbito do regime tributário, no primeiro Código de Obras, etc. Baseavam-se, em suma, nos postulados gerais do urbanismo formulados em 1933, pela ocasião do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), exposto na *Carta de Atenas*, redigida por Le Corbusier, em 1941. De um

modo geral, privilegiar-se-ia a elite cafeeira – predominantemente udenista²⁰ –, através da centralização do poder e da concentração urbana, estabelecendo um controle sobre o crescimento da cidade e garantindo as condições de reprodução desse desenvolvimento econômico, por meio da correlação entre os pressupostos do urbanismo moderno e da higienização do espaço público e moralidade social.

Seria por meio da Lei 133 de 07 de dezembro de 1951 que a Prefeitura interviria na organização social e na expansão do espaço urbano, devendo, portanto, os agentes imobiliários, submeterem seus projetos de novos loteamentos à aprovação do Executivo, ao qual cabia zelar pela obediência aos princípios estabelecidos. Tais mecanismos, na verdade, legalizariam a segregação entre os diferentes segmentos sociais no espaço urbano, evidentemente, pondo em relevo a vontade das classes dominantes, no entanto, faria a Lei 133, recair sobre os agentes imobiliários o ônus das benfeitorias nos novos loteamentos, além de regulamentar o mercado imobiliário, a produção do solo urbano e sua comercialização.

Em 1955, também foi instaurado, ainda na administração de Milton Menezes da UDN, o Código de Obras – Lei 281 de 26 de janeiro de 1955, o qual proibia qualquer construção, reforma, aumento ou demolição de edificação sem receber antes autorização da municipalidade, mediante projeto detalhado por profissional habilitado. É notório que os bairros populares continuariam abandonados com problemas infra-estruturais gravíssimos, porquanto o modernismo urbanista se erigisse e legitimasse a face elitista do ‘eldorado’, produzindo para si os melhores espaços da habitação, lazer, trabalho, e associação pública em modernos e luxuosos edifícios no centro e elitizados e planejados bairros dotados de ampla infra-estrutura, como por exemplo, o Jardim Shangri-Lá e seu requintado Mercado Municipal, na Zona Oeste, e o Jardim Santos Dumont, na Zona Leste nas cercanias do Aeroporto (ARIAS NETO, 2008, p. 114), que, após a pavimentação da via de acesso, tornou-se um dos endereços das famílias que enriqueceram com o café (BEIDACK, 2009, p. 50).

Tendo em vista o novo corpo legal e normativo, a oposição política, nesta época, representada pelo PSD e seu candidato ao executivo Antonio Fernandes Sobrinho, valeu-se dos prejuízos que traria aos agentes imobiliários e ao desenvolvimento da cidade em função das exigências ao proprietário-loteador, e da subsequente elevação dos preços dos terrenos, desacelerando o mercado imobiliário da cidade. A Lei 133 contribuiu para com a derrota da UDN (União Democrática Nacional) e vitória do PSD (Partido Social Democrático), em 1955, elegendo o prefeito que, em sua campanha, valendo-se da revogação da referida Lei,

²⁰ União Democrática Nacional (UDN), partido político brasileiro fundado em 7 de abril de 1945, frontalmente opositor às políticas e à personalidade de Getúlio Vargas e de orientação conservadora.

mais tarde revista pelo Decreto 35 de 1955, durante seu mandato, regulamentaria o artigo 20 daquela e reduziria substancialmente seu teor em relação aos loteamentos residenciais de baixo e médio padrão, a estes obrigando apenas os serviços de terraplanagem, guias e esgotamento de águas pluviais.

Ainda nessa década, Londrina foi considerada a cidade do interior do país de maior importância regional (NAKAGAWARA, 1975, p. 2), a “capital” do norte do Paraná, sendo o maior centro industrial, financeiro e comercial da região, perdendo no Estado somente para Curitiba (MULLER, 2001, p. 112). Em 1950, o norte do Paraná respondia por 18,9% da produção de café no Brasil. Assim conquistava, a passos largos e seguros, lugar de proeminente importância no país, e Londrina despontava a frente desse processo, tornando-se um poderoso foco de atração social e decisão econômica, um grande centro de comercialização, beneficiamento e distribuição dos produtos regionais (NAKAGAWARA, 1973, p. 2). Inseria-se numa dinâmica de industrialização/urbanização que, entretanto, veio se acentuar nas próximas décadas e assim definir seu território.

Para Milton Santos (2008, p. 30), a partir dos anos 1940-1950, a lógica da industrialização prevalece. Entretanto, não podemos entendê-la em seu sentido estrito, mas numa ampla significação, como um processo social complexo, que tanto incluiria a “[...] formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas o que impulsionou a vida de relações (leia-se terciarização) e ativa o próprio processo de urbanização”. A partir daí então, segundo Santos (2008, p. 30), a urbanização torna-se cada vez mais presente e envolvente no território, expressando-se com o crescimento demográfico sustentado das cidades médias e grandes e das capitais dos estados.

Percebe-se claramente o interesse, por parte do poder público municipal dessa década, em promover uma urbanização modernizadora, ordenada, higienista, isolando a pobreza e a degradação física e social dos interesses dominantes, que ia da organização mais geral da cidade ao detalhamento da vida individual no interior das habitações, procurando consolidar e ampliar as práticas de dominação e a manutenção da elite cafeeira (ARIAS NETO, 2008, p. 115). Assim, enquanto as elites e as classes médias foram as grandes beneficiadas pelo processo de modernização, o custo foi socializado por meio de impostos, taxas e multas, onerando as classes populares mais desatendidas, cujos benefícios não receberam, antes “[...] arcaram com o preço de implantação e manutenção da, pesada e burocratizada, máquina administrativa municipal, que sobre elas desencadeou o processo de

repressão e banimento, confinando-as aos espaços tidos como adequados na nova ótica urbanística.” (ARIAS NETO, 2008, p. 115).

A partir dos anos 1960-1970, com o desgaste da economia cafeeira e com as mudanças na produção agroindustrial, isto é, o processo de substituição do café por agriculturas mecanizáveis, a cidade recebeu um volumoso contingente populacional, decorrente do êxodo rural do campo que se mecanizava, resultando em profundas alterações socioespaciais e modificações em sua estrutura urbana.

As últimas três décadas do século XX caracterizar-se-ão, de acordo com Brandão (2007, p. 139 e 140), pelo avanço da interiorização do urbano moderno não-metropolitano e de outros variados espaços urbanos. Período e contexto nos quais há grande participação de empresas oligopólicas de engenharia em setores-chave da preferência do capital nacional pelas órbitas não-industriais, especialmente, atuando na produção do ambiente construído, embora, caracterizados mais pela natureza de capitais mercantis, onde o privilégio é político, e a articulação com o Estado – nos três níveis de poder – condicionando boas possibilidades de lucro. Essa condição é decisiva para se entender a natureza das questões territoriais no Brasil. Dado o teor político que continuava assumindo as questões urbanas e regionais, ainda mais em função do período autoritário e do tratamento tecno-burocrático dispensado, agravou-se o quadro já caótico e se aquilatarem os interesses mercantis mais arcaicos em torno da expansão urbana, sustentando interesses especulativos e clientelistas entre proprietários fundiários, capitais de incorporação, de construção e também o financeiro, que passam desse modo, a desfrutar de condições vantajosas e auferir ganhos extraordinários (BRANDÃO, 2007, p. 139 e 140).

Esse autor (BRANDÃO, 2007, p. 132), ainda, avalia que:

As grandes mutações no processo de urbanização brasileira só podem ser analisadas, assim entendendo, quando referidas e iluminadas pelos marcos estruturais da consolidação e desenvolvimento de nossa experiência tardia e periférica de expansão capitalista [...] em seu movimento cíclico de acumulação.

Desse modo, o processo da urbanização brasileira deve ser investigado:

[...] no quadro das (pesadas) heranças regionais e urbanas de enormes disparidades das experiências concretas das diversas áreas do país-continente; no quadro da não-resolução da questão agrária e no quadro da preservação/ampliação/renovação dos espaços de reprodução econômicos e políticos e dos horizontes de acumulação dos capitais mercantis [...]. Torna-se evidente, no processo de urbanização levado a cabo no Brasil, o “peso da

história” nos diversos espaços regionais e nas diferentes conjunturas históricas. (BRANDÃO, 2007, p. 132 e 133).

Nesse contexto de rápidas, profundas e potentes transformações, marcadas por disparidades, convivências e contramarchas, de um lado, noutro sentido, preservam-se, recriam-se e, até mesmo, ampliam-se os traços do atraso estrutural, da exclusão social e da afirmação de estruturas de dominação arcaicas, como a da renda da terra, da propriedade da terra, da dominação política e do acesso ao Estado (BRANDÃO, 2007, p. 133).

Relativizando a consideração da economia do norte paranaense, sobretudo, em seus primeiros anos, como uma frente de expansão da economia cafeeira paulista, haja vista seu desenvolvimento quase simultâneo àquela²¹, a consideração a seguir, explica porque, nesse período, o setor primário e o setor terciário – comércio, prestação de serviços e uma forte atividade imobiliária – consolidam-se como as principais atividades econômicas da cidade, em detrimento de uma atividade industrial, que começava a se estabelecer. A explicação vem do fato de que:

Dentro da lógica do capitalismo industrial, provavelmente o Norte do Paraná aparecia, pela própria proximidade com São Paulo, e também pela impossibilidade de oferecer à indústria as mesmas condições que aquela cidade oferecia, um *locus* privilegiado de consumo e não de investimentos industriais (ARIAS NETO, 2008, p. 183).

Assim é que a característica incipiente da indústria local nos anos de 1950 e 1960, após a crise da cafeicultura, deve-se ao fato de que, certamente o capital cafeeiro drenado pelo Estado, por meio da política cambial dos anos de 1950, tenha sido aplicado preferencialmente em São Paulo, nisso concordam Arias Neto (2008, p. 182) e Trintin (2005, p. 5), e o que permaneceu na região, não sendo suficiente para engendrar uma indústria de grande dimensão, viu esse processo protelado para as décadas seguintes, refletindo a lógica apontada por Brandão (2007, p. 132 e 133).

²¹ A consideração de que muito do discurso tenha se incorporado à produção científica questiona argumentos tais como afirmaram alguns pesquisadores, a própria “Companhia” sobre si, e os entusiastas da “célebre” “reforma agrária” sob um “planejamento racional” na “Zona Pioneira” do norte do Paraná, área na qual Londrina foi a ponta de lança do “desbravamento de uma área de mata virgem e terras inexploradas, encontrando no cultivo do café a tônica principal da “terra da promessa”. Conforme já destacamos, Tomazi (1997) lembra que desde a década de 1930, Londrina já demonstrava uma expressiva capacidade de produção agrária, exportando a produção regional para São Paulo, destaque para o algodão, feijão, milho, madeiras de lei, café e suínos, havendo aí um considerável volume de capital oriundo da atividade agrária, não só de Londrina mas de outras cidades da região. Portanto, põe em questão e relativiza o desenvolvimento econômico da área situada ao norte do Estado do Paraná como um movimento de expansão da economia cafeeira do interior paulista e como uma continuidade da dinâmica iniciada em terras paulistas.

Bragueto (1996), em sua dissertação de Mestrado sobre a Microrregião Geográfica de Londrina, elaborou uma periodização das fases iniciais de ocupação e de transformação do espaço agrário dessa área, resultando em três períodos. Conforme o autor, o primeiro período:

[...] se comporta como frente pioneira, assim como a fase de crescimento da atividade cafeeira. Este período se estende do início da década de 1930, quando a estrada de ferro chega à Londrina até o início da década de 1960, podendo ser estabelecido como marco de ruptura desse período o ano de 1962, quando é colocado em prática o primeiro planejamento para a erradicação do café, promovido pelo Governo Federal. O segundo período é marcado pelo declínio da cafeicultura, acompanhada de um processo inicial de avanço da pecuária e em seguida pela expansão das lavouras temporárias. Este período se estende de 1962 até 1975, quando ocorre uma geada que destrói toda a lavoura cafeeira e a política agrícola a partir de então se acentua no incentivo às lavouras ditas modernas. O período seguinte, que vai de 1976 até os dias atuais, se caracteriza pela intensificação da chamada industrialização da agricultura, marcada por uma relação de dominação da agricultura pelo setor industrial (BRAGUETO, 1996, p. 3).

Tomando como referência este “terceiro período” de Bragueto (1996), buscaremos nortear a reflexão em torno do processo de reestruturação urbana pelo qual passará a cidade de Londrina nas três últimas décadas do século XX, e na atual²². Fresca (2002, p. 245), afirma que já no início da década de 1960, Londrina seria marcada pelas grandes transformações sociais, econômicas e populacionais, ou seja, um longo processo de transformação geral que incidira sobre todo o norte do Paraná, como foi o caso da modernização agrária que, tendo perdurado e se acentuado pela década de 1970, concentrou a propriedade da terra; aumentou a área de pastagem; introduziu novas culturas, como a soja e o trigo; diminuiu a área e a produção de gêneros alimentícios, como arroz, feijão etc.; consolidando a produção cooperada bem como a proletarização no meio rural, vis-à-vis “[...] a intensificação no Brasil do processo de acumulação capitalista centrada, sobretudo, na reprodução industrial” (FRESCA, 2002, p. 245).

A mudança nas estruturas produtivas, a substituição dos cafezais pelas culturas mecanizáveis – como a soja, milho, trigo, cana-de-açúcar – e, portanto, de toda a mão-de-obra empregada no seu cultivo, com a consequente migração dela para os centros urbanos, resultou numa verdadeira diáspora, um contingente de aproximadamente 1.160.839 pessoas a deixarem o Paraná durante o período (TONELLA, 1997, p. 134), no qual o Brasil também perdera aproximadamente 226.000 empregos rurais.

²² Tarefa a que daremos continuidade no capítulo 4.

Nesse contexto, em Londrina, um grande desordenamento e profundas transformações acometem suas periferias, ao mesmo tempo em que obras planejadas eram construídas seletivamente pela cidade. Em fins da década de 1970 e início de 1980, ver-se-á um desmoronamento daquela cidade ideal propalada pelos “pioneiros”, constatando-se falta de planejamento urbano, crescimento acentuado combinado ao déficit habitacional, insurgência de conflitos pela ocupação do espaço para a moradia por parte da população desassistida (TONELLA, 1997, p. 138).

Muitos municípios paranaenses, inseridos na dinâmica da concentração econômica da atividade agrária, estiveram, até a década de 1970, associados às possibilidades de auto-sustentação 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 de Curitiba, em Londrina e em Maringá, afirmando-se como centralidades nas suas respectivas áreas de influência²³ (MOURA, 2004, p. 39).

As três últimas décadas do século XX compõem um recorte analítico, seja por conta da reestruturação pela qual passou o capitalismo a nível mundial, seja pelas mudanças políticas, sociais e econômicas vividas no país, compondo uma etapa da urbanização em que se consolidam novos processos e novas formas, vindo à tona novos agentes estruturadores do espaço urbano, sendo que, quando não eram novos, articulavam-se aos novos e ampliavam sua escala de atuação e seu peso na definição da estrutura urbana. Entra em cena o papel do capital financeiro e das políticas habitacionais, a participação de um vasto leque de capitais no setor imobiliário resultando novos processos e, portanto, novas características no ambiente construído das cidades. Este período se caracteriza por uma ampla reestruturação na organização espacial do capitalismo, seja nos espaços das cidades, nas regiões ou mesmo no espaço global, constituindo-se numa resposta às crises de acumulação, ao mesmo tempo em que as contém, afirma Harvey (1990, p. 432). Desse modo, com base no exposto e na breve retrospectiva da produção do espaço urbano londrinense, pretendemos agora concentrar a atenção nesse novo momento, e investigar a produção do espaço urbano em Londrina, no contexto da ampliação territorial da base fundiária da cidade.

²³ Conforme Moura (2004, p. 41), 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 mais sete municípios vizinhos ao pólo, 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).

1.2. O SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE LONDRINA-PR: PARCELAMENTO DA TERRA URBANA, LOTEAMENTOS E AMPLIAÇÃO TERRITORIAL DA BASE FUNDIÁRIA PÓS-1970

Neste momento, deparamo-nos com diferentes possibilidades de encaminhamentos que poderíamos dar ao presente texto, a fim de responder às questões que motivaram a sua realização, mesmo assim, a opção por discutir o mercado de terras urbanas, especificamente os loteamentos, parte da necessidade de se compreender o crescimento físico territorial da cidade de Londrina em suas frentes de expansão imobiliária, os chamados vetores dessa expansão, e os diferentes interesses e agentes envolvidos nesse processo, bem como as consequências que se desdobram para a cidade como um todo.

Recentemente, a atividade imobiliária tem alcançado um crescimento sem paralelos, não apenas em Londrina, mas no mundo todo, tem se complexificado na medida em que novos agentes entram em cena, novos interesses que, representando diferentes segmentos sociais, materializam-se no espaço urbano, distinguindo-se em função da camada social à que se pretendem, seja pelo mercado formal ou informal²⁴.

Se, pela ótica do conflito, já podemos compreender a desigual e heterogênea estruturação da cidade, tanto mais pelos mecanismos e instrumentos que os agentes deste processo dispõem, os quais se tornam fundamentais à compreensão da lógica da produção do espaço urbano. Neste aspecto chamamos atenção aos instrumentos econômicos relacionados diretamente à financeirização das cidades e da produção do ambiente construído, e aqui o Estado assume importante papel junto aos instrumentos normativos, seja de um ponto de vista estrutural e macroeconômico na escala do Estado-nação, ou na escala da cidade, por meio da legislação municipal.

Certamente, o aspecto político do planejamento urbano adquire maior visibilidade quando há convergência de ações que, dependendo dos rumos tomados, levam a diferentes resultados, mesmo assim, não obstante alguns casos em que a legislação urbana fez-se cumprir do ponto de vista da justiça social, observa-se uma permissividade correndo ao encontro do planejamento urbano, culminando mais na gestão empresarial que no plano, em seu sentido mais amplo, conforme discute Villaça (1999).

O objetivo deste subcapítulo é apresentar: 1) a pertinência e a importância da pesquisa à compreensão da situação atual tal qual se encontra o processo analisado em nossa

²⁴ Sobre o mercado informal e o circuito da autoconstrução em Londrina, ver Postali (2008).

cidade, que é o das atividades imobiliárias, destacando os loteamentos e as frentes de expansão urbana; 2) o papel desempenhado pelos agentes envolvidos no processo, dentre eles, aqueles resultantes das atividades do setor privado e do poder público; 3) as consequências da expansão físico-territorial da cidade que possamos considerar como diretamente vinculadas à atividade imobiliária seja ela empreendida pelo setor privado ou pelo Estado; para, no último capítulo desta dissertação, 4) compreender a diferenciação espacial e sua relação com a segmentação do mercado imobiliário, ao analisar parte da oferta de novos terrenos no mercado formal em Londrina na década de 2000 e a dinâmica de valorização e estruturação de áreas, tomando como exemplo o caso da Zona Leste, como um novo vetor de desenvolvimento imobiliário na cidade.

1.2.1. OS LOTEAMENTOS E A INICIATIVA PRIVADA EM LONDRINA

Nesta secção, pretende-se tratar da expansão físico-territorial da cidade de Londrina, colocando em relevo aspectos importantes, visando a uma reflexão que permita estabelecer um nexo entre nosso estudo de caso e os movimentos estruturais gerais – que figurarão no capítulo 3 –, ligados aos mecanismos econômicos globais, e os chamados movimentos conjunturais gerais – tema a ser tratado no capítulo 2 –, que fazem referência ao comportamento da atividade construtora, e entre estes dois e os movimentos estruturais particulares, relacionados às transformações que ocorrem à escala da estrutura urbana – a serem discutidos neste e no quarto capítulo.

A este conjunto coeso, Jaramillo (2009) denomina movimentos do solo urbano, o qual determina, nas cidades, os vários tipos de movimento de seus preços. Segundo Jaramillo (2009, p. 196), a importância encontra-se no fato de que tais movimentos expressam-se com muita frequência e clareza e acarretam práticas de grande pertinência à estruturação dos preços no mercado de terras e à própria estruturação das cidades.

Este movimento, por sua vez, é estrutural, porque é resultado da dinâmica urbana como um todo; é conjuntural, porque diz respeito às especificidades encontradas na escala do Estado-nação; e é particular, porque opera em cada momento e em localizações específicas a partir de mudanças nos usos do solo, mudanças de zoneamento, maior flexibilização quanto às normas de construtibilidade etc.

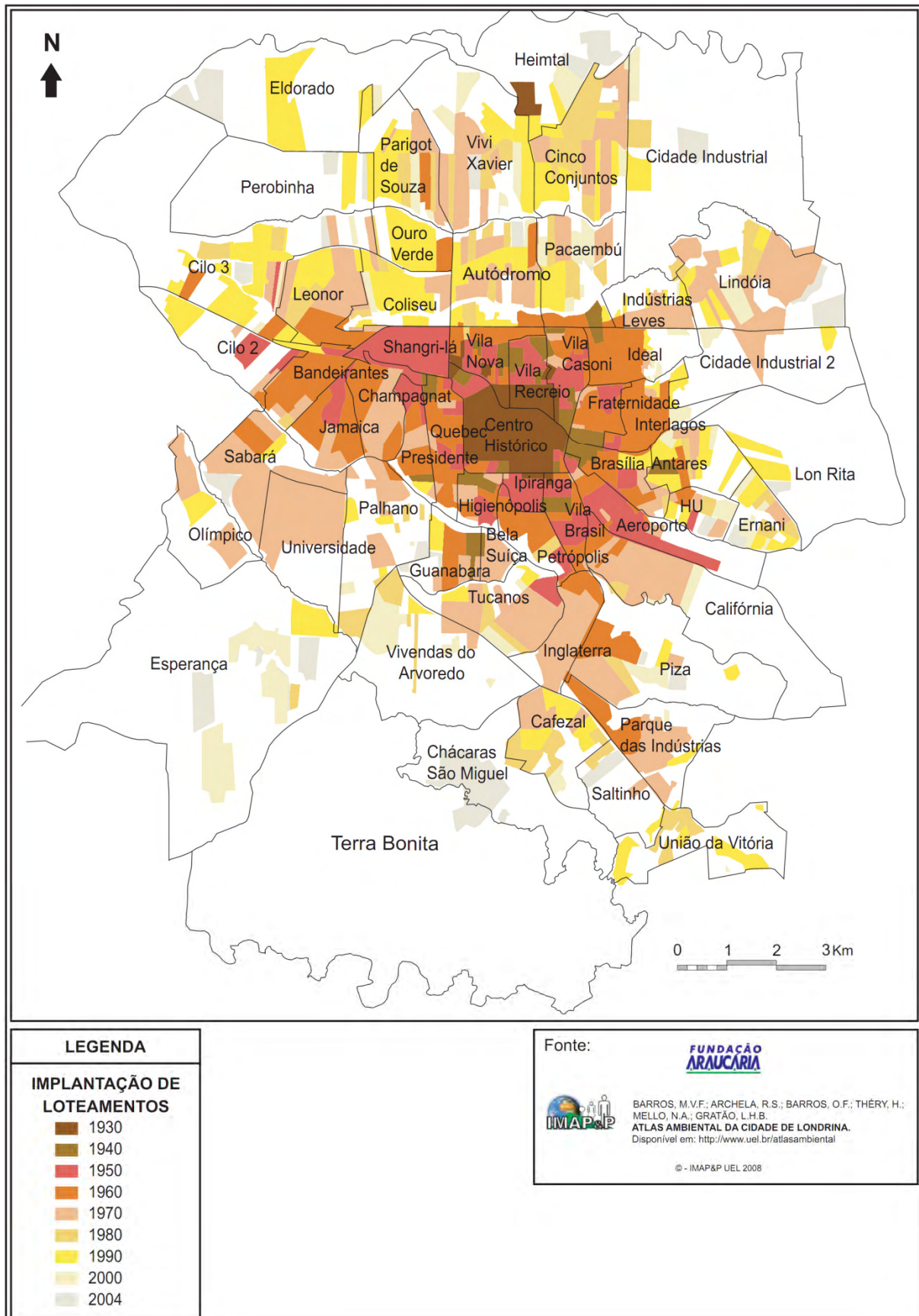
O crescimento físico territorial de uma cidade é sintomático de uma série de fatores que, muitas vezes, escapam à ordem do local. Mas, nesta secção do texto, optamos por enfrentar a forma como esse processo ocorre sob a lógica do mercado imobiliário, pelo parcelamento da terra urbana, pela oferta de novos terrenos, pelo crescimento da zona urbana em relação à rural e daí todo o processo de valorização do entorno e aumento de áreas loteáveis, o que nos ocupará no último capítulo desta dissertação.

A expansão físico-territorial da cidade de Londrina foi resultado imediato da lógica dos interesses imobiliários e das práticas especulativas, da valorização do preço da terra urbana, do caráter cíclico do mercado imobiliário, da oferta de terrenos em novos loteamentos, da construção civil em geral, consoante a conjuntura econômica e financeira brasileira, e da ação do Estado ao localizar os conjuntos habitacionais em áreas desvalorizadas, proliferando áreas de afastamento socioespacial e vazios urbanos.

Os loteamentos, formas importantes por meio das quais se realiza o processo de expansão da cidade, mantêm íntimas relações com as redefinições da forma urbana, tendo seus agentes de ponta (proprietários, incorporadores, construtores, corretores etc.), como um elo entre a ordem próxima e a ordem distante, para as quais a cidade se constitui numa mediação, pois a produção de loteamentos mantém uma estreita relação com as conjunturas específicas e com as estruturas e formas herdadas (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 55). Assim, a construção da cidade e do urbano, erigindo-se como um campo de disputas e conflitos, também depende da acumulação de diferentes capitais, detentores não só do poder econômico, mas também da capacidade de influenciar as decisões políticas locais, que digam respeito às suas ações e aos os outros segmentos sociais, seja ao incluí-los, enquanto demanda solvável para o seu produto, ou ao excluí-los de determinados espaços da cidade ou de determinadas esferas de decisões políticas, enquanto cidadãos.

A produção de loteamentos, segundo Fresca e Oliveira (2002, p. 55), constitui-se num importante ramo do setor imobiliário pelo papel significativo que desempenha no contexto da formação econômico-social capitalista, pois, além de contribuir no combate à baixa tendencial da taxa de lucro, compreende a valorização do solo urbano ao envolver transformações no seu uso a mudanças na esfera das localizações, provenientes da adição do trabalho social ao solo. Em Londrina, esse processo “[...] é tanto um resultado como um fator de exacerbação da segregação sócio-espacial e do processo de valorização-especulação do solo urbano”, conforme Fresca e Oliveira (2002, p. 58). A seguir, no mapa 2, apresenta-se uma breve descrição da evolução do tecido urbano da cidade de Londrina por décadas.

Mapa 2: Londrina. Evolução da implantação de loteamentos. 1930 a 2004.



Fonte: IMAPP UEL – Atlas Ambiental da Cidade de Londrina, 2008. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/EXPANSAO/Loteamentos.jpg>

O mapa anterior está subdividido em 57 “bairros” segundo uma tipologia da Prefeitura Municipal de Londrina, que leva em conta as semelhanças socioeconômicas e os nomes dos bairros mais populares e conhecidos de Londrina. Logo abaixo das zonas (Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro), os referidos bairros agrupam setores censitários do IBGE – como também vilas, jardins, residenciais, conjuntos habitacionais, parques industriais, condomínios urbanísticos²⁵ etc. –, a partir de uma estruturação reconhecida e aceita pelos londrinenses, de acordo com o Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL).

O núcleo corresponde ao perímetro inicial, estabelecido pela CTNP à época da fundação (Centro Histórico e Vila Recreio), na década de 1930. Da década de 1940 são, dentre outros locais, as adjacências da Viação Garcia (Brasília) e da antiga refinaria de óleo de soja Anderson Clayton (Fraternidade), ao longo da Avenida Celso Garcia Cid (Brasília). Nesta década, tem início a expansão da malha urbana além do perímetro original estabelecido pela CTNP. Na década de 1950, a expansão da malha urbana foi nitidamente superior a que ocorreu no período anterior (Shangri-Lá, Aeroporto, Vila Brasil, Vila Ipiranga, Vila Casoni). Dessa década data o primeiro plano urbanístico, instituído pela Lei 133 de 1951, e a construção da barragem do Lago Igapó (Higienópolis) na Zona Sul e do Aeroporto de Londrina, na Zona Leste. Na década de 1960, a população da cidade quase dobra em relação aos números de 1950. Agora com 134 mil habitantes, Londrina conhece uma série de transformações físico-territoriais, sociais, econômicas e demográficas, que, em função da primazia da população urbana sobre a rural, insere a cidade num quadro de crescimento desordenado e de limitações infraestruturais.

É de 1968 o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que tinha 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, 2002). 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 da década de 1960 (Bandeirantes, Quebec, Presidente, Jamaica, Ideal, Interlagos, Fraternidade, Higienópolis, Piza etc.) mais que duplicou a área urbana, tendo sido, inclusive, proporcionalmente maior que o próprio crescimento

²⁵ Denominação oficial utilizada para designar condomínios fechados horizontais em Londrina.

demográfico do período. Entre 1960 e 1970 a expansão da malha urbana teve um acréscimo de 1.835 ha, totalizando 3.179 ha (FRESCA, 2002).

Em Londrina, o mercado imobiliário, gerido pela iniciativa privada, promoveu uma forte atividade loteadora na década de 1970, especialmente a partir de 1976, “[...] momento em que os investimentos públicos na cidade também se ampliam [...]” (OLIVEIRA, 2005b, p. 6). O número de loteamentos aprovados durante essa década foi de 96. No entanto, conforme Oliveira (2005b, p. 6):

[...] um olhar mais atento, considerando a desagregação desses dados por ano, revela que, na verdade, o “grande boom” da expansão em relação às ações da iniciativa privada, se deu a partir de 1975. No período que vai de 1975 a 1980, foram aprovados mais loteamentos do que a média, sendo que os maiores picos se deram em 1976 com 25 loteamentos e 1979 com 18 loteamentos.

Consistiu numa reorientação dos ativos da cafeicultura e seu direcionamento ao setor imobiliário, principalmente daqueles representados pelas propriedades rurais e as mudanças nas estruturas agrárias e em todo o complexo produtivo por ela até então gerido, bem como a conversão de terra rural em terra urbana, localizada em grandes quantidades nas proximidades da área urbana (OLIVEIRA, 2005b, p. 6). Tais glebas eram incorporadas à cidade, dando origem aos loteamentos privados, parcelados em vários terrenos destinados à edificação, em muitos casos, com o descumprimento das leis municipais visto que, a atividade se tornara rentável – para os grandes e pequenos proprietários fundiários, dentre eles, agricultores, comerciantes e industriais – não só para fins de moradia, mas, também, com o uso da terra destinado às atividades produtivas. Do final da década de 1970 data a criação da Lei Federal Nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, a qual estabelece a obrigatoriedade de áreas destinadas à circulação e à implantação de equipamentos públicos e comunitários, bem como de espaços livres proporcionais à densidade da ocupação prevista para o loteamento, dentre outras diretrizes e outras providências que terão reflexo na organização e profissionalização da atividade de promoção imobiliária e de incorporação loteamentos, no Brasil e também em Londrina.

Razente (1984, p. 279) destaca uma mudança muito importante, nesse momento de evolução das formas de produção e comercialização do espaço, que foi a diferenciação entre proprietário da gleba, incorporador, corretor, dentre outros. No tocante aos dois primeiros agentes, Razente (1984, p. 279) observa que os incorporadores (promotores imobiliários) têm como lógica de atuação a compra antecipada das glebas para futuro parcelamento em terrenos,

podendo o primeiro se associar ao segundo, mas, com o mesmo objetivo, de fracionamento e promoção imobiliária. Ainda destaca que, o “pacto” permite a não-imobilização de capital inicial para a compra de glebas, nem adiantamento, o qual, bem como os relativos à dotação de infra-estrutura, pagam-se pela venda antecipada dos lotes.

A tabela 1 tem por finalidade apenas apresentar sucintamente os números da evolução e as direções da expansão da área urbana de Londrina, decorrentes dos loteamentos privados, implantados ao longo de sua história. O que podemos constatar é o caráter cíclico, conforme coloca Oliveira (2005a, 2005b), a respeito do parcelamento da terra urbana em Londrina, sobretudo nas últimas décadas.

Tabela 1: Londrina. Expansão total da área urbana, dos novos loteamentos e direções da expansão 1934-2004.

Anos base	Expansão da área urbana em Km ² (acumulado)	Área loteada (em km ²) ¹	Direções da expansão
1934	2,50	2,50	Concentrada
1940	8,93	6,43	Concentrada
1950	14,79	8,36	Oeste e Leste
1960	30,94	16,15	Todas as direções
1970	59,64	28,70	Exceto Sudoeste
1980	68,04	8,40	Sul e Norte
1990	86,17	18,13	Exceto Centro e Oeste
2000	93,78	7,61	Exceto Centro e Oeste
2004	162,32	-	Exceto Centro e Oeste

¹: Área resultante dos novos loteamentos implantados.

Fonte: PAULA, 2006, p. 62; ALVES, 2005, p. 20; BARROS (*et al*), 2008. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

O período a partir do qual podemos perceber mudanças quantitativas, qualitativas e nas direções da expansão urbana da cidade é a partir da década de 1950, década na qual foram aprovados aproximadamente 70 loteamentos, quantitativo inferior ao da década subsequente, quando foram aprovados 125 loteamentos (PAULA, 2006). Segundo esse autor (PAULA, 2006, p. 63), isto permite verificar a grande mudança na expansão urbana que se concretizaria, principalmente a partir dos anos 1970, assumindo uma tendência cada vez mais periférica, seja pela construção dos conjuntos habitacionais²⁶, sobretudo nas Zonas Norte – os chamados “cinco conjuntos”, segundo Fresca e Oliveira (2005, p. 59), um ponto de inflexão de uma variada gama de processos correlatos à expansão urbana acelerada, segregação socio-espacial e valorização das áreas intermediárias não ocupadas –, Leste e Sul, ou pela instalação

²⁶ A questão da estruturação do espaço urbano londrinense sob o prisma da habitação será tratada no próximo capítulo.

de áreas fabris e parques industriais nas Zonas Leste, Sul, Oeste e, posteriormente, em tempos mais recentes, Norte.

No estudo realizado por Fresca e Oliveira (2005, p. 62 e 63), a partir da análise de uma amostra de 298 parcelamentos²⁷ aprovados durante as décadas de 1970, 1980 e 1990, classificados em loteamentos e subdivisões, constatou-se que durante a década de 1970 foram aprovados 96 loteamentos, concentrados entre os anos de 1976 e 1979, a partir do que se seguiria um período de crise aguda, evidente após 1982, num cenário de instabilidade macroeconômica, inadimplência, dependência em relação ao Estado e arrefecimento da atividade imobiliária, enquanto as glebas com potencial de parcelamento e futura valorização assumiram um papel de reserva de valor (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 68). Ao todo, na década de 1980, foram aprovados apenas 34 loteamentos. Tal quadro estender-se-ia até 1991. A lenta recuperação após 1992 e um novo pico de expansão após 1995 permite verificar a ligação entre a conjuntura nacional e a dinâmica da produção do espaço urbano londrinense, década na qual foram aprovados 102 novos loteamentos, recuperando-se a iniciativa privada e a consolidação da área urbana em Londrina.

Diferentemente das décadas precedentes, após 1970, haverá um predomínio das pessoas jurídicas, ou seja, das loteadoras em relação à proposição de novos loteamentos, o que atesta o grau de profissionalização e o nível de organização da atividade em Londrina. De acordo com Oliveira (2005a, p. 14), na década de 1970 elas responderam por 54% dos loteamentos propostos; na década de 1980, por 82,3%; e na década de 1990, por 80%. Conforme Fresca e Oliveira (2005, p. 92 e 93), as loteadoras constituir-se-ão pela associação de indivíduos dos mais diferentes tipos de atividades profissionais, desde “[...] advogados, médicos, professores, contadores, comerciantes, agricultores entre outros [...]”, sendo em alguns casos o interesse pelo setor imobiliário secundário em relação às atividades desenvolvidas por estes agentes, por exemplo, comércio de veículos, combustíveis, agropecuário, indústria têxtil, serviços em geral, ou mesmo, atividade construtiva e, complementarmente, loteamentos.

Em 1970, quando Londrina já possuía, aproximadamente, 228 mil habitantes, tiveram início a construção dos conjuntos habitacionais nas áreas periféricas da cidade, aumentando ainda mais a malha urbana, quando se acresceu 2.595 ha à mesma, totalizando em 1980, 5.774 ha, um reflexo dos 127 novos loteamentos (públicos e privados), incorporados à cidade. A área urbana construída, que era de 34,6 km² em 1970, amplia-se

²⁷ Compreende as subdivisões e os loteamentos, no entanto, o autor analisou 230 que correspondem aos loteamentos apenas, e com base nesse número desenvolveu a análise que aqui utilizaremos.

para 59,3 km², em 1980, registra um aumento de 2,4 km²/ano (OLIVEIRA, 2005). Embora a cidade tenha apresentado um crescimento em quase todas as direções, os novos loteamentos ocorreram majoritariamente a oeste e a leste, ao longo da rede viária, em direção às cidades de Cambé e Ibiporã respectivamente, ampliando cada vez mais as distâncias entre os locais de trabalho e de moradia. Em fins da década de 1970, a Zona Leste passou a receber os primeiros conjuntos habitacionais, diferenciando-se no tocante à ocupação residencial. A proximidade em relação ao aeroporto havia então consolidado bairros até hoje considerados de alto padrão. Nas áreas periféricas, instalavam-se grandes conjuntos habitacionais e algumas unidades industriais, que depreciavam a terra urbana para fins residenciais.

Já na década de 1980, quando o índice de urbanização atingiu 88%, e a cidade tinha 100 mil novos habitantes, segundo Fresca (2002), houve um decréscimo no ritmo de expansão urbana, sendo agregado apenas 783 ha, acumulando um total de 6.557 há. De outro modo, de acordo com Oliveira (2005a e 2005b), houve um aumento de 59,3 km² para 89,19 km² de área aprovada em novos loteamentos no final da década, aproximadamente 2,98 km²/ano. Os limites da área construída se estendem ao norte, com a construção dos primeiros conjuntos habitacionais no atual bairro Cinco Conjuntos (conforme o mapa anterior), e ao sul pelo asfaltamento da PR 445 que liga Londrina a capital Curitiba.

O intenso crescimento e a opção pela implantação dessas grandes áreas residenciais em descontínuo ao tecido urbano já consolidado ocasionaram o surgimento de grandes vazios urbanos e o aparecimento de ocupações irregulares, devido à supervalorização das terras urbanas e à forte especulação fundiária e imobiliária que incidiu sobre as glebas adjacentes à nova área urbana. Se, por um lado, nesta década, há decréscimo no ritmo de expansão da zona urbana e proliferação dos conjuntos habitacionais, há, por outro, uma grande verticalização na área central, não por falta de áreas a serem incorporadas, nem pelo afã de modernidade, quiçá pelo aumento no preço da terra urbana, mas, certamente, como afirma Fresca (2002, p. 248), “[...] como área de investimentos na qual a reprodução do capital estava bastante viável”. Favorecida a construção civil e a promoção imobiliária pela conjuntura econômica nacional, a verticalização foi, conforme Fresca (2002, p. 249), no contexto londrinense “[...] a face indelével da produção do espaço urbano na década de 1980”. No período compreendido entre 1980 e 1994, considerando apenas os edifícios com mais de quatro pavimentos, 44% das edificações foram destinadas ao uso residencial coletivo, principalmente à população com renda média e alta (FRESCA, 2002, p. 249).

Considerando-se que, no início da década de 1970, a área urbana incorporada era de 34,6 km², até o ano de 1987 a evolução dessa área deu-se basicamente em todo o seu entorno,

mas com menor concentração nas direções noroeste e sudoeste, perfazendo um total de 76,81 km² nesse ano e 89,19 km² em 1990. Entretanto, na próxima década, sobretudo no período compreendido entre 1993 e 1996²⁸, houve um menor crescimento, totalizando 114,53 km² em 1999, e 118,51 km² em 2000, efetivos de uma expansão físico-territorial que apresentou continuidade em relação à expansão iniciada em décadas anteriores, seguindo um padrão de crescimento de 2,9 km²/ano. Entretanto, demonstrando novas tendências, com diferenças no tocante aos agentes privados e as formas de incorporação, que se proliferavam em inúmeros loteamentos em áreas de reserva, os chamados vazios urbanos, ou em áreas ainda mais periféricas, algumas agravadas por irregularidades e não contigüidade espacial, culminaram, em 2001, num acumulado de 14,36% de vazios urbanos em relação a toda área construída para o conjunto da Zona Urbana (FRESCA, 2002, p. 251).

Ainda, em fins da década de 1990 e início da década de 2000, quando a expansão da malha urbana demandou, inclusive, a criação da Zona de Expansão Urbana²⁹, constante no Plano Diretor de 1998, a cidade teve seus limites alargados, sobretudo na área sudoeste, como uma resultante da valorização diferencial da terra urbana por conta da construção do *Shopping Catuaí* no início da década de 1990, seguida pela construção de vários loteamentos de condomínios fechados.

A partir das 230 amostras elaboradas por Fresca e Oliveira (2005), levantamos as localizações destes loteamentos nas distintas zonas e bairros da cidade. Ao todo são cinco zonas: Centro, Leste, Oeste, Norte e Sul, embora, houve também, durante as três décadas em análise, a incorporação de loteamentos nas áreas de expansão urbana de Londrina, isto é, área legalmente situada fora da Zona Urbana. Ainda, a fim de ter uma melhor idéia da localização dos loteamentos por zonas e bairros implantados ao longo das três décadas, o mapa 3 faz-se necessário à análise da tabela 2 logo abaixo e do gráfico 1 que aparecerá mais adiante.

²⁸ Fresca (2002, p. 251), destaca a estabilização econômica via Plano Real e, a partir de 1995, a aprovação de um novo Plano Diretor, estendendo o perímetro urbano e regularizando e favorecendo algumas tendências relacionadas às práticas fundiárias e imobiliárias.

²⁹ Em Londrina, a legislação define e diferencia, desde o Plano Diretor de 1998, a Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana. A primeira compreende as áreas urbanizadas, ou em vias de ocupação, e as glebas com potencial de urbanização, que ainda não sofreram processo regular de parcelamento. A segunda é aquela externa à Zona Urbana, onde se prevê ocupação ou implantação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana, sendo que a transformação de Zona de Expansão em Zona Urbana fica vinculada ao processo de aceitação de loteamentos regularmente aprovados e implantados, ou ao visto de conclusão de obras regularmente aprovadas e construídas.

Tabela 2: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados por Zonas (em números absolutos e em %). 1970, 1980 e 1990.

Décadas	Centro	Leste	Oeste	Norte	Sul	Áreas de expansão	Não identificado	Total
1970	7	21	19	11	27	0	9	94
	7,45	22,34	20,21	11,70	28,72	0,00	9,57	100,00%
1980	2	5	4	6	11	0	4	31
	6,45	16,13	12,90	19,35	35,48	0,00	9,68	100,00%
1990	2	22	13	36	20	4	6	103
	2,06	22,66	13,39	37,08	20,6	4,12	6,18	100,00%
Total	12	48	36	54	58	4	18	230
	5,24	20,96	15,72	23,58	25,33	1,75	7,42	100,00%

Fonte: Fresca e Oliveira, 2005. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Mapa 3: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros.



Obviamente que este critério de zoneamento da cidade é generalizante, tratando-se de amplas áreas, que englobam enormes diferenças e espaços socioeconomicamente distintos. Contudo, a diferenciação entre uma zona e outra não é desprezível na consideração da estruturação residencial e, sobretudo no âmbito da preferência dos consumidores mais capacitados, existindo, por exemplo, um estereótipo em relação a determinadas zonas da cidade.

Ao longo das três décadas, foi menor a concentração dos loteamentos na Zona Oeste, havendo, inicialmente menor incidência na Zona Norte apenas, situação que mudará drasticamente após o advento dos conjuntos habitacionais nesta Zona e valorização das áreas intermediárias entre esta e a Zona Centro. De uma forma equilibrada, para o conjunto da década de 1970, nas demais Zonas, os loteamentos incidiam nas localidades mais próximas da área central.

Na década de 1980 vimos uma diminuição nas Zonas Leste e Oeste, e uma maior concentração nas Zonas Norte e Sul, na primeira pelos fatores já explicitados anteriormente e na segunda, confirmando uma bipolarização socioeconômica da ocupação residencial. Ao norte houve predomínio dos conjuntos habitacionais, portanto, de loteamentos voltados para uma clientela mais popular e economicamente menos capacitada. No sentido sudeste, a ocupação também foi bastante popular e a sudoeste, ocorrerá exatamente o contrário, no vetor de expansão imobiliária, concentrando-se às margens do Lago Igapó e nas imediações dos bairros mais elitizados da cidade das décadas anteriores, como, por exemplo, o Quebec e o Shangri-Lá.

Finalmente, na década de 1990, verificou-se uma diminuição a oeste, e a confirmação das tendências que se definiam na década anterior para as demais zonas. Também nessa década observamos a aprovação de novos loteamentos nas áreas de expansão urbana, a sudoeste – incrementado pelo advento do *Shopping Catuaí* e do Carrefour –, onde hoje se localizam a maior parte dos condomínios urbanísticos e condomínios de chácaras.

Na tabela 3, constam os números da expansão da zona urbana resultante do lançamento dos novos loteamentos no período em que estamos analisando. A tabela foi organizada com base em diferentes autores (FRESCA, 2005; OLIVEIRA, 2005a e 2005b); POLIDORO, TAKEDA e BARROS, 2009; e LONDRINA – Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – Diretoria de Loteamentos), e procura demonstrar a evolução da área incorporada pelos loteamentos de iniciativa privada, ao longo das décadas 1970, 1980 e 1990. Embora, informe a área acumulada até a década de 1960, não há menção às incorporações

anteriores, tendo-se em vista a disponibilidade de informações e o recorte temporal analisado³⁰.

Tabela 3: Londrina. Expansão da Zona Urbana e novos loteamentos particulares. 1960 a 2010.

Períodos (por décadas)	Área construída acumulada (km ²)	Área agregada em km ²	Aumento médio anual (km ²)	Aumento em % da ACA ¹	Nº de loteamentos ²	Participação de empresas loteadoras (%)
1960	31,79	18,35	1,80	-	-	-
1970	34,60	24,70	2,30	53,00	102	54
1980	59,30	29,89	2,98	59,35	34	82,3
1990	89,19	29,32	2,90	41,60	110	80
2000	118,51	30,90	3,10	24,00	77	80

¹: área construída acumulada

²: referentes à iniciativa privada

Fontes: Fresca (2005); Oliveira (2005a e 2005b); Polidoro, Takeda e Barros (2009); Londrina - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – Diretoria de Loteamentos. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

A análise da tabela 3, dividida por décadas, permite verificar que a área urbana sofrerá um intenso processo de crescimento a partir da década de 1970, mantendo um aumento médio anual relativamente estável da área incorporada via novos loteamentos privados, embora decrescendo em número de loteamentos nas décadas de 1980 e 2000. Atualmente, a incorporação de loteamentos privados atinge a marca dos 149,41 km². Assim, para a década de 2000, ao passo que ocorreu um menor número de loteamentos, houve um crescimento dos grandes loteamentos, inclusive dos condomínios urbanísticos de grandes dimensões.

Com base na análise da tabela 4, na qual se observa uma breve “síntese residencial” da cidade para o ano 2000, é possível compreender a densidade da ocupação residencial em cada zona face ao seu tamanho, ao efetivo populacional, ao número de residências, ao número de conjuntos habitacionais e ao de residências populares em tais conjuntos.

³⁰ A definição do referido recorte temporal é tomado por base a partir de trabalhos, dissertações, e projetos de pesquisa analisados ao longo dessa dissertação (BEIDACK, 2009; FRESCA, 20002; FRESCA e OLIVEIRA, 2005; OLIVEIRA, 2005a e 2005b).

Tabela 4: Londrina. Características demográficas e residenciais da cidade por Zonas Urbanas - 2000.

Zonas	Área em ha	População residente	Nº de residências totais	Nº de residências totais (%)	Nº de conjuntos habitacionais	Nº de conjuntos habitacionais (%)	Nº de residências populares	Residências populares %
Centro	1478	86891	42475	29,31	3	2,58	139	0,40
Leste	3835	83655	24968	17,22	43	37,06	7394	21,64
Norte	3840	107347	30484	21,03	37	31,89	16191	47,39
Oeste	3829	82723	27026	18,64	16	13,79	3547	10,38
Sul	3250	70072	19964	13,77	17	14,65	6894	20,17
Total	19084	424696	144916	100,00	116	100,00	34165	100,00

Fonte: Londrina (2008); COHAB-LD (2010). Organização: AMORIM, Wagner Vinicius (2010).

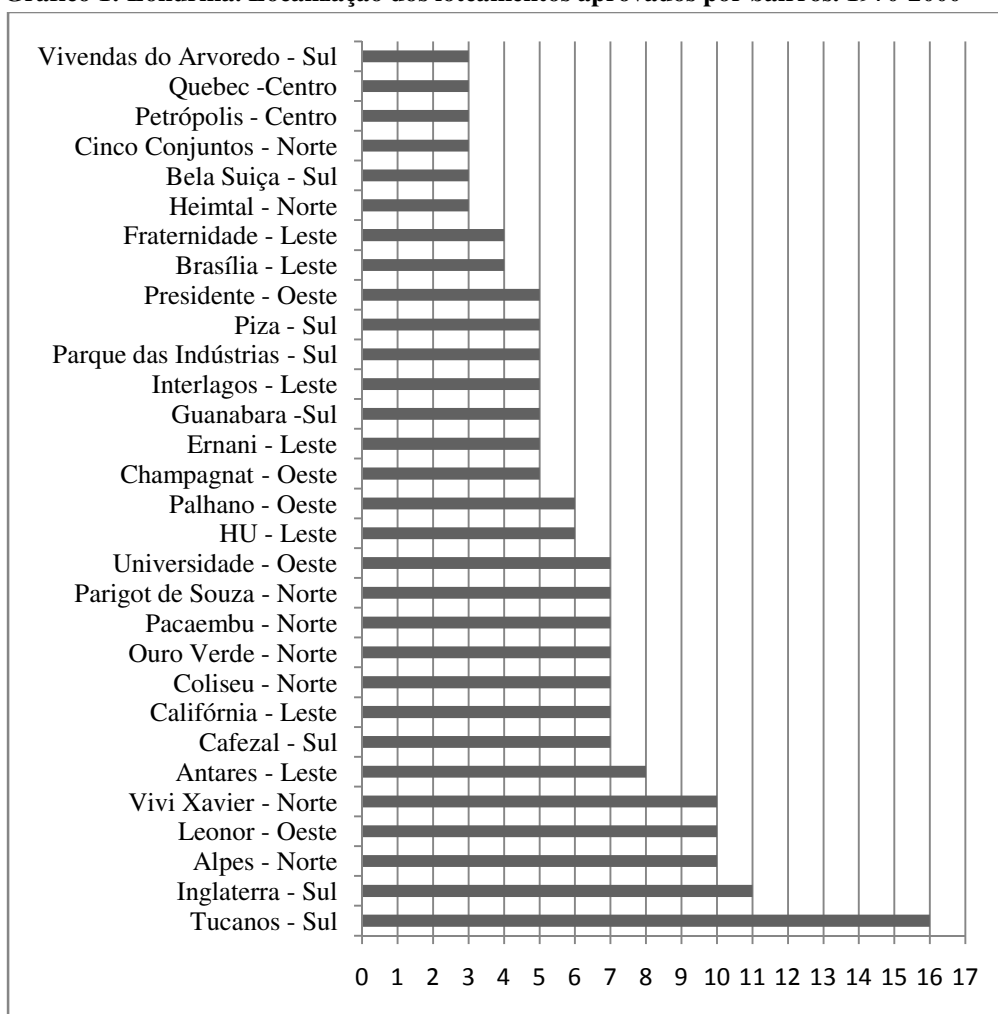
O objetivo é demonstrar o efetivo populacional e residencial e a forma de provisão de tais moradias. Malgrado defrontarmos-nos com números que, por si mesmos, mostram os diferentes momentos do processo de produção do espaço urbano londrinense pela promoção da habitação, eles demonstram como estas zonas tem se diferenciado uma das outras, seja pela densidade populacional e seu potencial econômico, enquanto demanda às atividades comerciais, serviços e mesmo em relação ao mercado de imóveis. Outro dado importante é a concentração de conjuntos habitacionais em uma zona mais que em outra, o que denota causa e consequência desse tipo de estruturação residencial, porquanto percebemos que nas áreas de maior valorização da terra urbana os conjuntos habitacionais estão em números mais reduzidos, ocorrendo o inverso nas áreas de menor preço.

A constatação de um maior número de conjuntos habitacionais na Zona Leste que na Zona Norte e o contrário para o efetivo de residências populares, permite-nos considerar que esta segunda zona se inseriu no auge da política habitacional brasileira, recebendo grandes volumes de investimentos em também grandes conjuntos habitacionais, compreendendo quase a metade do número total de residências populares da cidade. Também constatamos o reduzido número de unidades residenciais populares na área central por conta do alto preço da terra e também na Zona Oeste que, conforme já frizamos, trata-se de uma ocupação mais antiga, que se deu já nas primeiras décadas da cidade e em direção às cidades vizinhas a oeste, acompanhando o processo de ocupação de parte do Norte Novo do Estado do Paraná, levado a cabo pela CTNP e, posteriormente, CMNP.

No gráfico 1, agrupamos a localização dos loteamentos implantados ao longo das últimas quatro décadas segundo os bairros apresentados no mapa anterior (mapa 3). Destacamos que dessa listagem ficaram de fora 18 bairros onde ocorreram menos de três aprovações no período em análise.

A evidência da concentração dos loteamentos aprovados no período 1970-2000, em bairros³¹ de características socioeconômicas distintas, permite-nos considerar que, o mercado de terrenos, sobretudo nas últimas décadas, também voltou sua atenção a certos segmentos populares, capacitados à aquisição do terreno/imóvel por meio, não necessariamente da intervenção governamental na área da habitação, ou totalmente dependente dela, principalmente após o fim das atividades do BNH e, mediante as parcas políticas habitacionais da década de 1990. E esta constatação é bastante clara, ao tomarmos como exemplo os primeiros cinco bairros em que mais se concentraram as aprovações, sendo os dois primeiros (Inglaterra e Tucanos) de ocupação mais elitizada e os três posteriores (Alpes, Leonor e Vivi Xavier) de ocupação mais popular³².

Gráfico 1: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados por bairros. 1970-2000



Fonte: Fresca e Oliveira, 2005. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

³¹ Neste ponto, empregamos a designação “bairro” de acordo com a proposta do mapa 3 da PML.

³² Nesta secção do texto não prosseguiremos na análise voltada aos bairros e seus aspectos condicionantes, trabalho ainda a ser desenvolvido no quarto capítulo.

Atualmente ainda percebemos um grande número de ofertas de terrenos nos bairros Tucanos, Universidade, Califórnia, Antares, Piza, Presidente e HU, apenas para citar aqueles com maior volume de ofertas nos classificados do principal jornal de circulação diária da cidade, o Folha de Londrina, o que põe em relevo áreas ainda em processo de consolidação do ponto de vista do mercado imobiliário, além de demonstrar a temporalidade com que esses processos se desenrolam na cidade.

Conforme vimos demonstrando até aqui, a conversão de glebas de terra rural em terra urbana em Londrina, isto é, o parcelamento da terra, passa por diferentes momentos. O parcelamento, então, adquire uma conotação genérica ao se referir tanto às subdivisões quanto aos loteamentos, por isso mesmo nos remete à questão da temporalidade deste processo.

De acordo com Oliveira (2005b, p. 4), os parcelamentos são de dois tipos: os loteamentos e as subdivisões. “Os loteamentos têm como aspecto principal a existência de quadras, o que implica na abertura de novas vias públicas e, dependendo de sua dimensão, também na existência de espaços para praças e para construção de equipamentos de consumo coletivo”. As subdivisões, em geral, “[...] dão origem a lotes que, na maior parte dos casos, passam ainda por uma segunda, e às vezes terceira etapa de parcelamento, não implicando necessariamente na abertura de vias públicas e na doação de áreas ao poder público” (OLIVEIRA, 2005b, p. 5), e grande parte delas são formas intermediárias nas quais o solo urbano fica em espera, aguardando valorização para posteriores atividades de loteamento. Em Londrina, seu número é muito inferior ao dos loteamentos, por outro lado, os próprios lotes servidos de infra-estrutura ficam aguardando valorização nas mãos de proprietários individuais e, às vezes, da própria loteadora.

Comparando as áreas dos parcelamentos³³ da tabela 5 às áreas totais dos loteamentos³⁴ aprovados no período, na tabela 6, temos uma idéia do percentual, que corresponde às áreas vazias, parceladas e não ocupadas, que, grosso modo, é o produto da área dos parcelamentos pela área dos loteamentos. Evidentemente que o número das áreas parceladas não ocupadas foi bem menor, nas décadas de 1970 e 1980, que o das áreas totais dos parcelamentos, chegando a inverter na década de 1990. A conclusão a que se chega é que, houve um processo de incorporação de áreas sujeitas a processos de valorização e práticas especulativas, já que nas décadas de 1970 e 1980 ocorreu a implantação de um menor número de loteamentos em relação ao número de parcelamentos, embora na década de 1990 esta razão

³³ Os parcelamentos representam a soma dos loteamentos e subdivisões.

³⁴ Há que se levar em conta que neste cálculo incorporamos as áreas públicas existentes dentro de cada loteamento.

tenha se invertido, havendo até mesmo um maior número de loteamentos sobre o número de parcelamentos, utilizando-se então, para tanto, áreas aprovadas e parceladas em décadas anteriores. Este fato fica ainda mais evidente ao se constatar que, ao longo das três décadas foram loteados e implantados 83,9% da área total parcelada no período. Assim, há um saldo positivo de estoque fundiário no município, mas que diz respeito não só às áreas propícias a loteamentos e incorporações imobiliárias para fins residenciais, sendo computadas aí também as áreas de baixo potencial construtivo e de pouco aproveitamento do ponto de vista do mercado imobiliário ou mesmo, dentre outros fatores.

Tabela 5: Londrina. Áreas incorporadas à cidade pelos parcelamentos¹ - 1970 a 2000.

Período	Área dos parcelamentos	
	Área em m ²	% em relação ao total geral
1970-1979	16.098.334	41,64
1980-1989	6.926.174	17,92
1990-2000	15.635.001	40,44
Total geral	38.659.509	100,00

¹: os parcelamentos representam a soma dos loteamentos e subdivisões

Fonte e organização: Oliveira, 2005b, p. 11.

Tabela 6: Londrina. Áreas incorporadas à cidade resultante dos loteamentos – 1970 a 2000.

Período	Área incorporada à cidade como propriedade privada		Área incorporada à cidade como propriedade pública		Área total dos loteamentos	
	Área em m ²	%	Área em m ²	%	Área em m ²	%
1970-1979	6.297.272,41	35,98	5.087.918,97	34,20	11.385.191,35	35,06
1980-1989	2.420.496,29	13,84	1.800.265,28	12,12	4.313.775,29	13,30
1990-2000	8.783.468,90	50,18	7.985.315,56	53,68	16.768.784,40	51,64
Total geral	17.501.237,60	100,00	14.873.499,81	100,00	32.467.751,04	100,00

Fonte e organização: Oliveira, 2005b, p. 11.

De acordo com Oliveira (2005b, p. 12), há na última década em análise um imenso crescimento da área urbana sob domínio público, destinada as ruas, praças, áreas públicas, construção de escolas, postos de saúde, dentre outros equipamentos de consumo coletivos que, em Londrina correspondeu a 46% do total da área incorporada, ao longo das três décadas em análise.

Mesmo que, atualmente, exista uma série de normas e exigências por parte do poder público municipal à implantação de novos loteamentos, como, por exemplo, doação de áreas públicas, obrigatoriedade de infra-estrutura completa, normas referentes ao aproveitamento e às frações mínimas e máximas zoneadas diferencialmente pela cidade, de todo modo, a

incorporação de loteamentos se mostra segura em tempos de baixa rotatividade na construção civil e interessante quando o capitalista detém a posse de áreas com dimensões e localização adequadas aos loteamentos. A tabela 7, organizada pelo ex-presidente do IPPUL, Gilson Bergoc, a partir da coleta das informações junto à Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Londrina, traz a situação da propriedade fundiária formal na cidade Londrina para o ano 2004.

Tabela 7: Londrina. Situação da propriedade fundiária formal no município. 2004.

N.º de terrenos	N.º de proprietários	% proprietário	Quantidade de terrenos	% do N.º terrenos	% acumulado
1	79.601	70,27%	79.601	38,69%	38,69%
2	20.610	18,20%	41.220	20,04%	58,73%
3	6.408	5,66%	19.224	9,34%	68,07%
De 1 a 3	106.619	94,13%	140.045	68,07%	
De 4 a 10	5.913	5,22%	31.254	15,20%	83,27%
De 11 a 30	596	0,53%	4.250	4,58%	87,85%
De 31 a 100	95	0,08%	4.738	2,30%	90,15%
De 4 a 100	6.604	5,83%	45.419	90,15%	
De 101 a 500	42	0,04%	6.419	4,66%	94,81%
501 a mais de 1000	8	0,01%	10.668	5,19%	96,72%
Total	113.272	100,00%	205.726	100,00%	100,00%

Fonte: Bergoc, 2009.

A primeira observação é que o número de proprietários é inversamente proporcional ao número de terrenos, demonstrando a concentração da propriedade em menor número de mãos, exceto para o grupo dos que detém apenas um lote. Outra observação importante é que 31,93% dos terrenos estão em mãos de proprietários que possuem quatro ou mais terrenos. Esta última fatia está concentrada, pois corresponde a 5,87% do número total de proprietários. O que, invariavelmente, atesta interesse pelos negócios com terra.

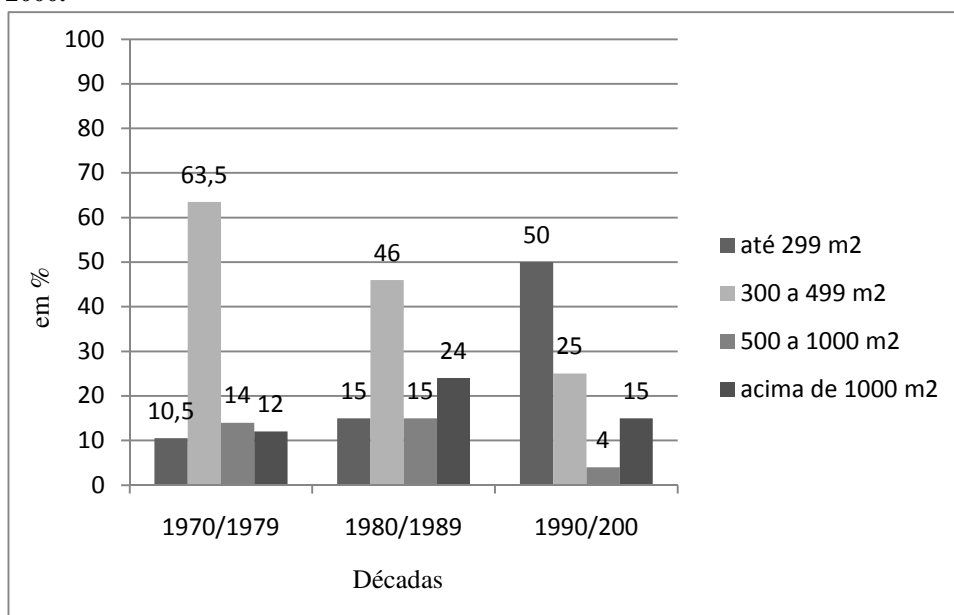
Este mesmo autor (BERGOC, 2009) verificou que mais de 37.740 terrenos encontram-se sem uso, estimando aí um capital imobilizado em mais de R\$ 700.000.000,00 em Londrina, para o ano de 2004. Sem dúvida, esta constatação dá base para o argumento da propriedade privada da terra enquanto uma forma de reserva de capital e mesmo de sua realização, seja como atividade principal ou secundária de determinado proprietário, puramente proprietário – o que se associa aos loteadores – ou empreendedor imobiliário, embora a tabela demonstre a informação sem distinguir proprietários e

incorporadores/construtores e a atividade se encontre organizada e plenamente profissionalizada em Londrina.

Ao mesmo passo da profissionalização e organização da atividade neste setor, ocorreu que o número e o tamanho médio dos terrenos, bem como o valor das parcelas, as possibilidades de financiamento e o preço final passaram a ter uma ligação mais estreita com a demanda (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 64 a 66), ajustando-se ao potencial econômico do comprador.

Uma evidência muito característica desse último fato está na redução da área média das datas³⁵, em alguns casos até menor que a mínima exigida pela legislação que é 250 m², como se pode constatar nas Zonas Leste e Norte em Londrina. Ao contrário, nos loteamentos das décadas de 1950 a 1970, predominou unidades com áreas maiores, tendência que ainda prevalece no vetor sudoeste. No gráfico 2, elaborado com base em Fresca e Oliveira (2005, p. 78), verifica-se a variação da área média dos terrenos contidos nos loteamentos aprovados durante as décadas de 1970, 1980 e 1990.

Gráfico 2: Londrina. Variação da área média dos terrenos contidos nos loteamentos aprovados. 1970 a 2000.



Fonte: Fresca e Oliveira (2005, p. 78).

³⁵ De acordo com a legislação atual sobre parcelamento do solo e regularização fundiária em Londrina, em seu artigo XX, define-se data por: “porção de terra com localização e configuração definidas com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos”. Em suma, é a menor delimitação de terra objeto de compra e venda na Zona Urbana, comumente chamada também de terreno. Neste texto procuramos evitar o uso do termo lotes enquanto sinônimo de terrenos ou datas, já que em Londrina ele também é objeto de definição na mesma lei, compreendido em seu artigo XXXVI enquanto “áreas de terras ainda não parceladas para fins urbanos que compõem a gleba”.

Se na década de 1970 verifica-se a maior concentração de terrenos com área média entre 300 e 499 m², na década de 1980, houve um aumento do número de terrenos com mais de 1000 m², porém, a maior concentração continuou entre os terrenos com área média de 300 a 499 m². Já na década de 1990, ocorreu uma inversão, com maior concentração de terrenos com área média de até 299 m², dado o aumento do preço da terra urbana e em função do comportamento do próprio mercado frente à demanda, mais direcionada, neste caso, para terrenos cujos preços eram mais acessíveis. De todo modo, haverá uma tendência à redução do tamanho médio dos lotes, demonstrando um fracionamento mais intenso dos loteamentos, refletindo a majoração no preço do metro quadrado da terra urbana e a busca por adaptar-se e alcançar uma maior demanda para os terrenos ofertados.

Fato importante a se destacar, na década de 1990, evidenciado por Fresca e Oliveira (2005, p. 73 a 76), diz respeito ao aumento do volume de unidades de terrenos em relação aos números dos anos 1970, porém havendo uma área menor de parcelamentos aprovados e loteados em relação aos anos 1970. Porquanto a área total parcelada se reduziu nos anos 1990 bem como a área média dos lotes, permitiu aos autores verificar que ocorria, paralelamente, um número considerável de subdivisões, que, via de regra, grandes áreas com reduzido número de terrenos, parcelados por diferentes interesses, desde práticas especulativas a partilhas e heranças familiares. Portanto, constataram que o aumento do número total de aprovações não se fez acompanhar do proporcional aumento do número de terrenos contidos nos loteamentos. Assim, observou que a área média era, em geral, menor nos loteamentos que nas subdivisões, como resultado da abertura de vias, áreas públicas e doação de áreas à municipalidade (como os caucionamentos³⁶, por exemplo). Já nas subdivisões, a área geral dos lotes era muito superior, refletindo, portanto problemas de herança, partilhas, mas também a abertura de chácaras e grandes áreas de lazer, como segunda residência.

1.2.2. PROCESSOS RECENTES: EXPANSÃO URBANA E O PAPEL PODER PÚBLICO LOCAL

À discussão do processo de expansão físico-territorial da cidade de Londrina é imprescindível a análise da atuação do poder público local, enquanto um agente importante na

³⁶ O caução trata-se de um instrumento que permite ao poder público municipal controlar provisoriamente a propriedade de determinado número de datas resultantes dos loteamentos a fim de garantir que as obras de infraestrutura sejam realizadas mediante o estabelecimento de prazos para tais.

definição das áreas mais dinâmicas e da consolidação dos vetores de expansão imobiliária da cidade. Neste sentido, concorre a definição dos limites da zona urbana e da zona de expansão urbana, as leis de parcelamento do solo urbano, bem como o zoneamento, produto da lei de uso e ocupação do solo urbano, enquanto instrumentos balizadores e disciplinadores da expansão urbana no município.

Antes de nos atermos a estes aspectos, trataremos de uma breve caracterização da expansão físico-territorial recente em Londrina, procurando demonstrar as relações que lhes constitui.

A partir de entrevista realizada junto ao presidente do IPPUL, o geógrafo Carlos Alberto Hirata³⁷, temos que as atividades relativas aos investimentos no setor imobiliário têm sido catalisadoras do forte empreendedorismo existente na cidade, tornado a cidade:

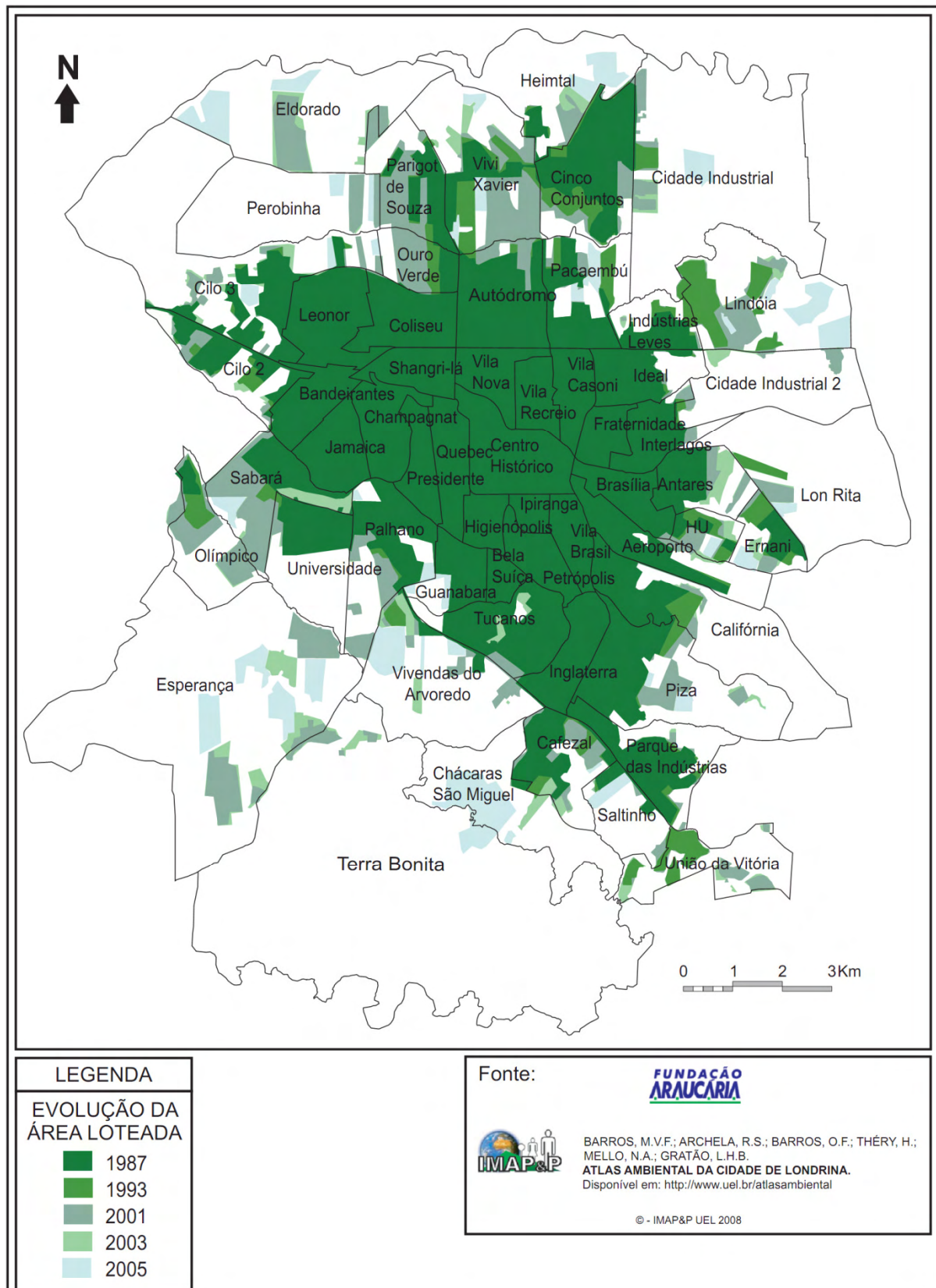
“[...] num espelho referencial dos grandes empreendimentos imobiliários, com conceitos ambientais bastante consolidados, com taxas de ocupação baixíssimas sob o ponto de vista de área, e com índice de área verde muito alto, e que fez crescer orçamentariamente em termos de arrecadação do município [...], de 1993 a 2010, em mais de 15 vezes o orçamento do município, que pulou de mais de R\$ 43 milhões para mais de R\$ 700 milhões [no período] [...]”.

Além do aspecto tributário, Carlos A. Hirata ainda destacou a “descentralização” dos empreendimentos imobiliários na cidade, processo esse fortalecido em meados da década de 1990, culminando na situação demonstrada no mapa a seguir, caracterizando um período de forte crescimento da malha urbana na cidade.

O mapa 4 apresenta uma breve caracterização da expansão físico-territorial recente em Londrina, demonstrando os aspectos da evolução da área loteada com base nos anos de 1987, 1993, 2001, 2003 e 2005, demarcados por períodos de intenso crescimento da malha urbana em Londrina, na opinião de Barros (*et al*, 2008).

³⁷ Essa entrevista foi-nos gentilmente cedida pelo senhor Carlos Alberto Hirata, no dia 05 de julho de 2010, nas dependências do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), no prédio da Prefeitura Municipal de Londrina (PML).

Mapa 4: Londrina. Áreas construídas. 1987 a 2005.



Fonte: IMAPP – UEL – Atlas Ambiental da Cidade de Londrina, 2008. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/EXPANSAO/AreaConstruida1987a2005.jpg>

A partir da interpretação das imagens orbitais adquiridas junto ao INPE, Barros (*et al*, 2008) constatou que, de 1987 a 1993 a área loteada teve um aumento de 18,57%, incidente, sobretudo, na Zona Norte, na área sudeste, e mais modestamente, na Zona Leste e Oeste. Já entre 1993 e 2003, a área construída será acometida de um aumento de 22%.

Segundo estudo realizado por Polidoro, Takeda e Barros (2009) por meio de técnicas de Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto aplicadas a imagens orbitais do satélite LANDSAT 5, a evolução da mancha urbana de Londrina, no período compreendido entre os anos 2000 e 2007, teve um crescimento da área loteada da ordem de 30,9 km², aumentando de 118,51 km² para 149,41 km². Em 2006, 30% dessa área constituíam-se de vazios urbanos, conforme Alves e Antonello (2009, p. 2)³⁸.

Deste total de vazios urbanos, cerca de 50% correspondem 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. No mapa 5 identificam-se, para o conjunto da Zona Urbana, os vazios urbanos dentro de áreas loteadas, de um modo geral, servidos de infraestrutura e equipamentos públicos, e as áreas não loteadas mais afastadas das áreas servidas.

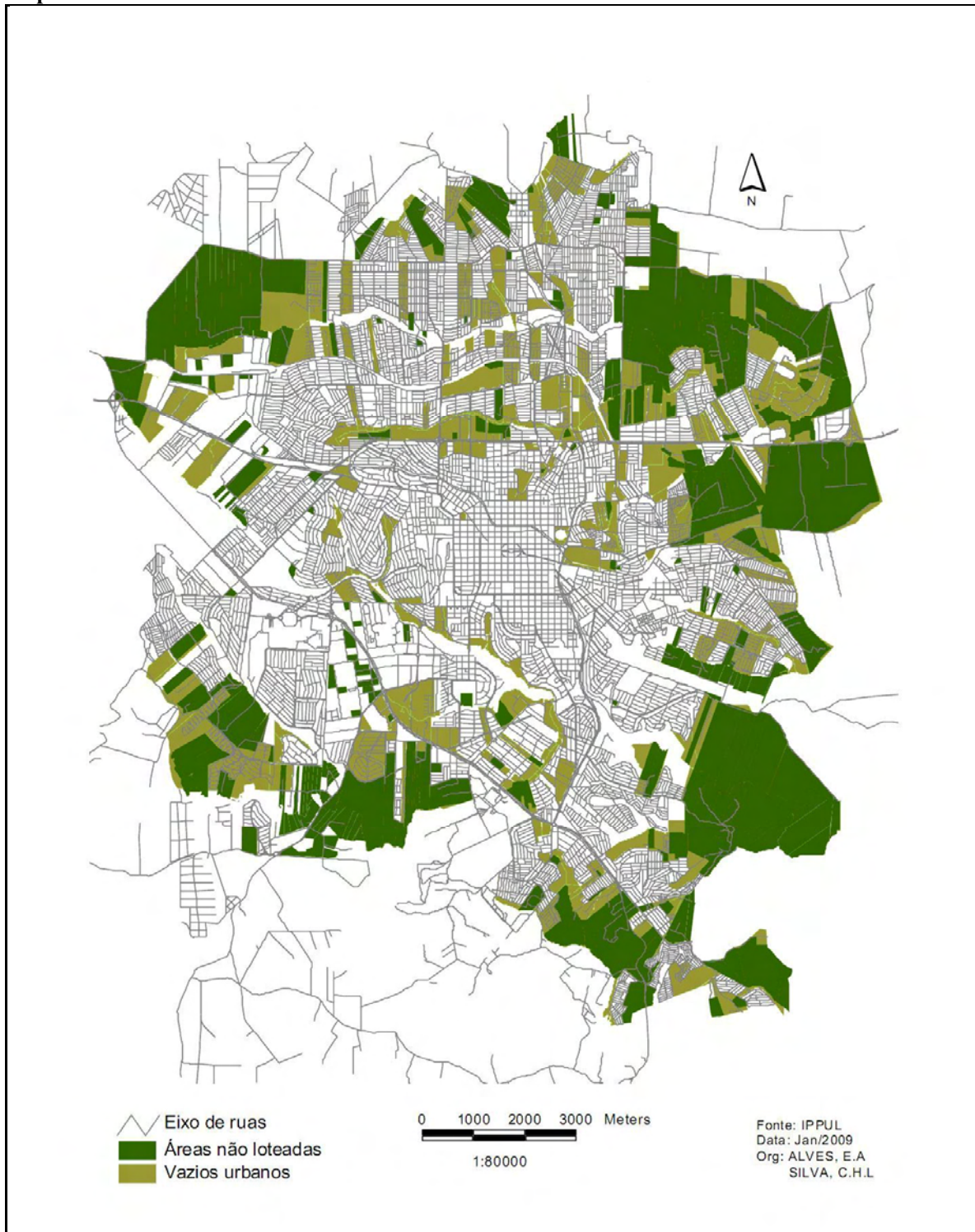
De acordo com entrevista por nós realizada com o presidente do Sindicato dos Corretores Imobiliários de Londrina (SINCIL), o senhor Marco Antônio Bacarin³⁹, profissional do ramo de corretagem de imóveis há mais de quarenta anos, Londrina não se encontra na vanguarda de uma cidade dotada de áreas vazias reservadas à especulação imobiliária, isto é, áreas em estado de reserva aguardando aumento no preço para serem então dispostas no mercado.

Na opinião do presidente do SINCIL, não se observa, em Londrina, um crescimento muito destacado do preço da terra em função da falta de área ou da sua reserva especulativa. Pelo contrário, a zona urbana e de expansão urbana dispõem de grandes áreas loteáveis ao mercado, segundo ele, por mais de vinte anos, entretanto, não nega que isso possa ocorrer a partir do momento em que um proprietário adquire a propriedade de um determinado terreno com fins especulativos.

³⁸ De acordo com os levantamentos realizados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) para a revisão e atualização do novo Plano Diretor Participativo, ainda em desenvolvimento.

³⁹ Essa entrevista foi, por nós realizada, ao dia sete de outubro de 2010, no escritório do Sindicato dos Corretores Imobiliários de Londrina (SINCIL).

Mapa 5: Londrina. Vazios urbanos. 2009.



Fonte e organização: Alves e Antonello, 2009.

Assim, estritamente na ótica do mercado, o efeito do monopólio da propriedade privada da terra urbana não se faz tão impactante na escala das grandes incorporações, dos grandes investidores, conquanto esses se encontrem capitalizados o suficiente de modo que

não estejam restritos à aquisição das propriedades mais próximas da área loteada, já que os custos de investimentos e dotação de infra-estrutura aí seriam, por essa razão, menores. Podem então investir em áreas de fácil aquisição, periféricas e com preços não tão pressionados pela reserva de terras bem localizada. Diferente é a situação do ponto de vista do comprador final, que fica restrito ao que pode pagar, assim, adquirindo um terreno, ou mesmo um imóvel, com uma localização não desejada, mas a possível, ou então obrigado a pagar por preços mais elevados nas áreas com boa localização, portanto, cada vez mais valorizadas.

Por outro lado, temos que as práticas especulativas, como uma finalidade em si mesma, dificultam o próprio desenvolvimento econômico da cidade, desviando parcelas significativas do capital produtivo para sua imobilização em terra urbana, culminando ainda no encarecimento da cidade como um todo por conta da constituição de uma cidade dispersa, onerando sua dotação infra-estrutural e o oferecimento de serviços públicos.

No mapa 5, por exemplo, pode-se observar, até hoje, a existência de vazios urbanos. Muitos entre eles 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 pequenos de 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 elevação da renda diferencial, por meio de incorporações de loteamentos, de condomínios fechados e de distritos de negócios ou de serviços, dentre outros empreendimentos imobiliários.

De acordo com o Diretor de Planejamento Urbano do IPPUL, da Prefeitura Municipal de Londrina (PML), o senhor Gilson Bergoc⁴⁰, 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.

Estudos realizados pelo IPPUL em 2008 para atualização do Plano Diretor Participativo expõem os números os quais, poderíamos chamar de especulação com terra urbana, apenas grosso modo, pois nem todos os terrenos situados na Zona Urbana são próprios ao uso a que se possa destiná-lo. Entretanto, não deixam de ser expressivos os

⁴⁰ Essa entrevista foi por nós realizada no dia 9 de outubro de 2010, no IPPUL, nas dependências da PML.

números, conforme demonstra a tabela 8, para as distintas zonas da cidade, com base nos novos loteamentos aprovados entre 1998 e 2007. Nesta tabela também comparamos a correlação entre a variável uso/lote vago dos novos terrenos contidos nestes loteamentos lançados no período, o que demonstra uma maior ou menor atividade imobiliária na zona, mesmo que de pequena escala, provavelmente para atender demandas por habitação, sem interesses lucrativos ou conduzida por pequenos incorporadores. De um modo geral, pode-se identificar maior dinamicidade por meio das construções, nesses novos lotes, nas Zonas Norte e Leste. É também na Zona Norte onde há maior quantidade de terrenos aprovados sem uso. A exceção da zona central, todas as demais zonas apresentam maior número de lotes vagos em relação aos lotes edificadas.

Tabela 8: Londrina. Total de ocupações residenciais e de lotes sem uso por zonas da cidade nos loteamentos aprovados entre 1998 e 2007.

Zonas	Uso Residencial	Lotes sem Uso	Relação lote sem uso/edificado
Centro	124	40	0,3
Leste	1391	3183	2,2
Norte	1734	4914	2,8
Oeste	483	1573	3,2
Sul	653	1579	2,4

Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

A fim de termos uma melhor avaliação do valor proporcional dos dados apresentados na tabela 8, comparamos com a população residente/densidade populacional no ano 2000 nas distintas zonas (tabela 9). Embora, exista uma defasagem entre as duas tabelas e entre a segunda tabela e os dados mais atuais, a diferenciação populacional é bastante nítida entre essas zonas, bem como o montante de lotes sem uso, o que demonstra uma forte especulação imobiliária em algumas zonas mais que em outras no período entre 1998 e 2007.

Tabela 9: Londrina. População total e área por Zonas Urbanas da cidade. 2000.

Zonas	População residente	Área em ha	Densidade populacional (hab./ha)
Centro	86891	1472	59
Leste	83655	4900	17
Norte	107347	5147	20
Oeste	77441	3679	21
Sul	70072	3886	18
Total	424696	19084	22

Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

As tabelas 10 e 11 apresentam a quantidade desta amostra de loteamentos aprovados por Zonas Urbanas da cidade e por ano, respectivamente. Há maior aprovação de novos loteamentos dispersos por todas as zonas, mas com maior ocorrência nas Zonas Norte e Leste, concentrando-se entre os anos de 1998 a 2004, com uma brusca queda nos três anos seguintes.

Tabela 10: Londrina. Evolução dos loteamentos aprovados por Zonas Urbanas. 1998 a 2007.

Zonas	Centro	Leste	Norte	Oeste	Sul	Total
Nº	1	33	42	22	20	118

Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Urbanísticos e Sócio-espaciais. Seção 3.4. IPPUL – Londrina.

Tabela 11: Londrina. Evolução dos loteamentos aprovados. 1998 a 2007.

Anos	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Nº	20	13	14	14	18	22	19	05	02	01	118

Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Urbanísticos e Sócio-espaciais. Seção 3.4. IPPUL – Londrina.

A queda nas aprovações demonstra um arrefecimento no mercado de terrenos urbanos, o que veio a se confirmar entre 2008 e 2010. Demonstra também uma equiparação entre o estoque de terrenos antigos e novos lançados no mercado.

Os lotes sem ocupações indicam a disponibilidade de áreas urbanizadas com infraestrutura apropriada, pois se tratam de loteamentos aprovados. Do total dos lotes contidos nos loteamentos aprovados durante o período, 70,61% encontram-se sem uso, 27,37% foram destinados ao uso residencial, 1,72% ao uso comercial/serviço e, nos demais, concentram-se atividades diversificadas, dentre elas, culturais, educacionais, esportivas, industriais, de saúde etc. Apesar disso, é comum a tônica entre os corretores de imóveis de que há falta de “bons” terrenos em muitas áreas da cidade.

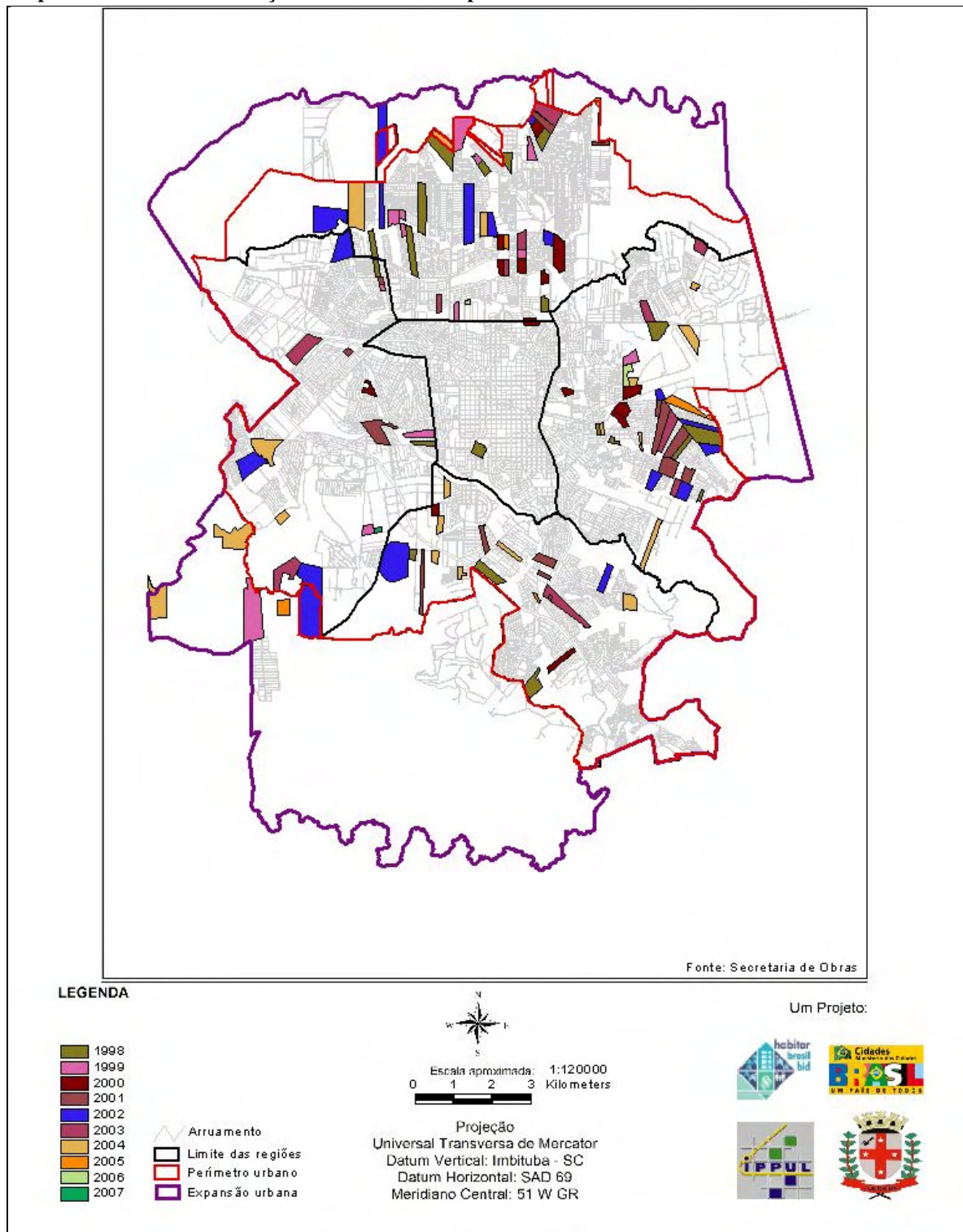
No mapa 6, dispõe-se a localização dos loteamentos aprovados entre 1998 e 2007. Destaca-se a concentração ao norte, fortalecendo o uso e ocupação do solo ao longo da Av. Saul Elkind, valorizando as terras adjacentes; a leste, a disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos e a oferta de glebas a baixo custo, consolidando antigos bairros e apresentando novas dinâmicas no setor imobiliário como, por exemplo, a construção do novo *shopping center* da cidade, o *Boulevard Londrina Shopping*, junto ao futuro Complexo Marco Zero, que vem valorizando os lotes e reestruturando as antigas áreas há muito depreciadas; a Sudoeste, a qualidade de infraestrutura, comércio e serviços tem atraído os investidores a

construírem edifícios e loteamentos fechados de alto padrão, desde o início dos anos 1990, quando da inauguração do *Catuaí Shopping Center*, ao que se seguiram vultosos investimentos em infraestrutura tanto por parte da iniciativa privada como do poder público nas inúmeras adequações viárias e renúncias fiscais, por exemplo.

Na seqüência, o mapa 7 apresenta as áreas não ocupadas dentro da Zona Urbana, principalmente na Norte e Leste. A área de expansão urbana, já prevista nos estudos de revisão do Plano Diretor, em 2008, ganhava força no sentido sudoeste, haja vista os interesses imobiliários locais, entre os quais destaca-se a presença dos grandes loteamentos de condomínios residenciais e de chácaras. Passou a ganhar ainda mais força, quando da aprovação do novo perímetro urbano nas conferências municipais participativas realizadas ao longo do ano de 2010, expandindo assim a zona urbana e a zona de expansão urbana (mapa8).

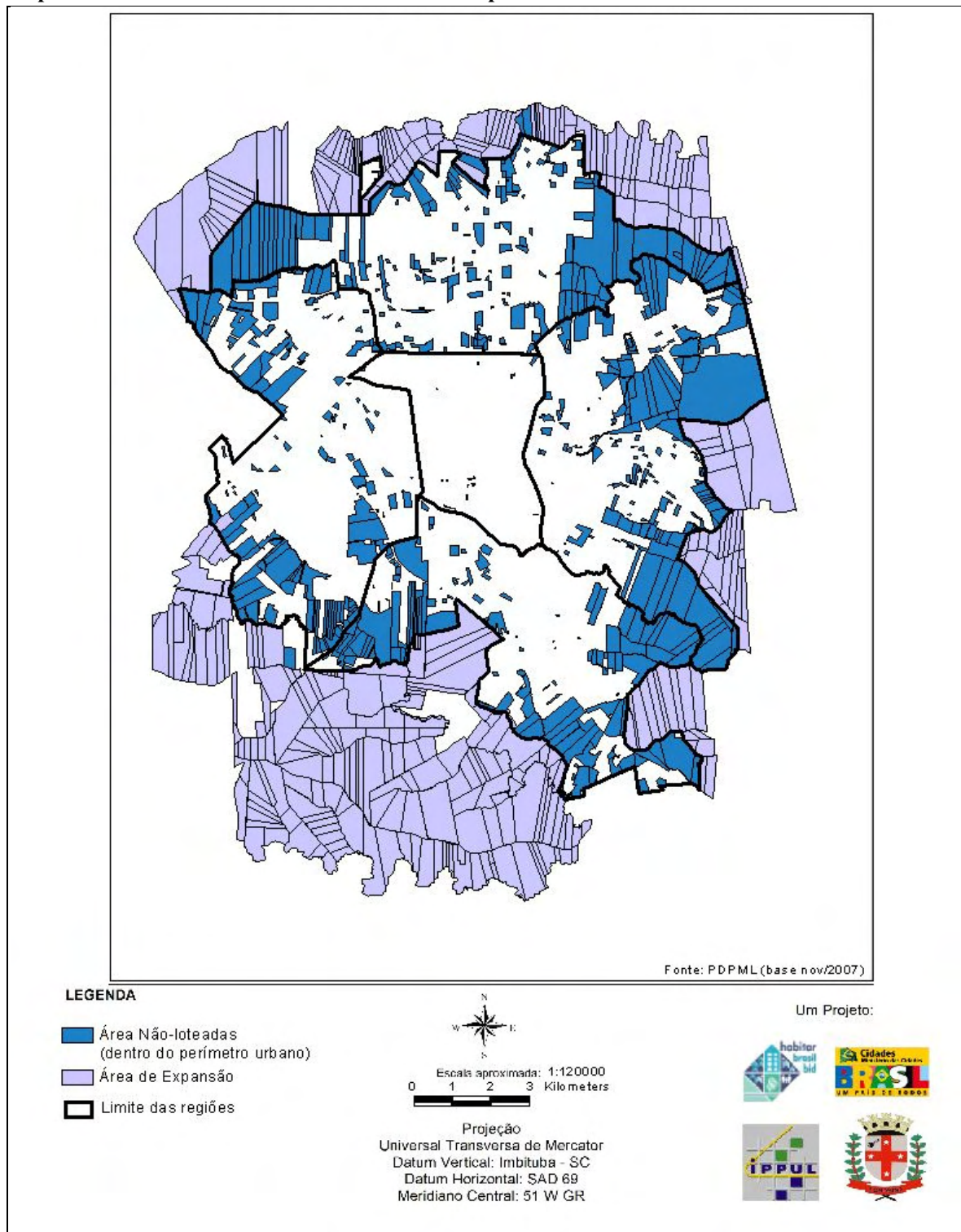
O poder público local pode, conforme Fresca (2002, p. 255), alterar a produção do espaço mediante estratégias que alterem a lógica e as possibilidades de ocupação e mercantilização da cidade, na medida em que cria zona de expansão urbana e infraestruturas e equipamentos coletivos, afetando artificialmente os preços no mercado imobiliário, valorizando direta e indiretamente áreas ocupadas e não ocupadas, de outra maneira, disciplinando o aspecto público do parcelamento do solo, com normas de edificação, coeficiente de aproveitamento, destinação de áreas públicas etc. Evidência disso reside no fato de que, em Londrina, 46% de toda área incorporada no período compreendido de 1970 a 2000 deveu-se a atenção aos aspectos legais e normativos relativos à propriedade das áreas loteadas e à implantação de equipamentos de uso coletivo, como ressalta Oliveira (2005b, p. 12). Ainda, conforme os mapas 7 e 8, a expansão no sentido sudoeste é bastante superior a das demais zonas da cidade, independentemente da topografia não privilegiada da área, embora outras zonas apresentem crescimento já intenso e barreiras à expansão, seja física (como limites municipais a nordeste, relevo acidentado a sudeste, áreas de preservação ambiental também a sudeste etc.) ou social (do ponto de vista dos agentes de ponta do mercado imobiliário, como, por exemplo, favelas, áreas industriais, penitenciária etc.)

Mapa 6: Londrina. Localização dos loteamentos aprovados entre 1997 e 2007.



Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Urbanísticos e Sócio-espaciais. Seção 3.4. IPPUL – Londrina.

Mapa 7: Londrina: Áreas não loteadas e áreas de expansão.



Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

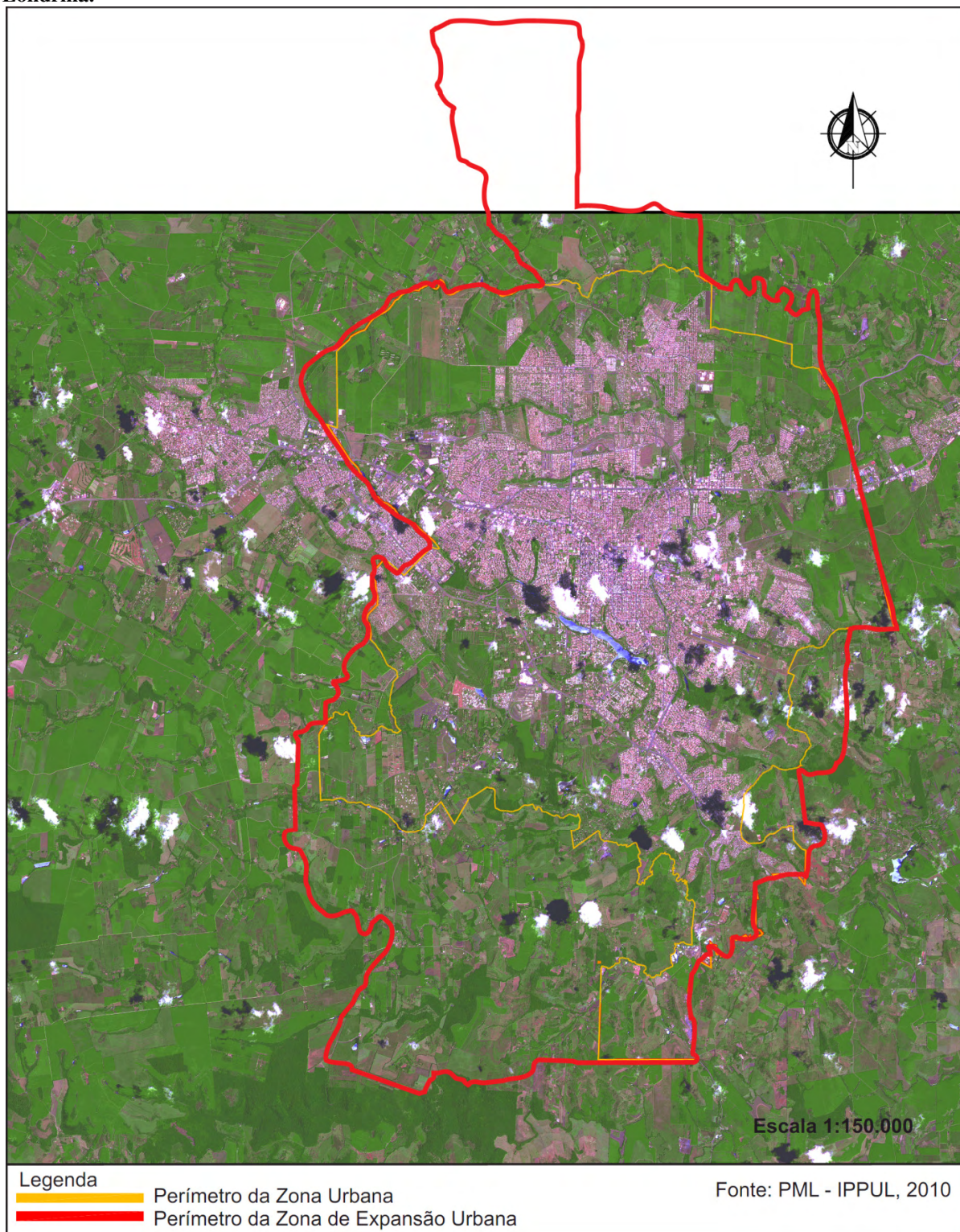
As novas delimitações da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana (mapa 8), tal qual elas estão hoje, são um fiel retrato das frentes de expansão urbana da cidade, bem como dos chamados vetores de expansão imobiliária, evidentes, sobretudo, nas delimitações

incidentes em vastas áreas verdes da imagem de satélite a seguir, isto é, áreas não ocupadas, passíveis de ocupação, loteamento, comercialização, novos empreendimentos, etc.

Este perímetro foi discutido recentemente nas oficinas comunitárias e nas conferências participativas de discussão das minutas de lei do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, momentos em que ficou evidente a divergência de interesses, no tocante a determinadas áreas objeto ou não de expansão na cidade. Se confrontarmos o mapa 08 com o mapa 07, ficam evidentes muitas mudanças nos perímetros da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana. O mapa anterior consistiu numa proposta de estudos de readequação e atualização das leis do Plano Diretor do Município de Londrina, de 1998, realizadas no ano de 2008. De lá para cá, em apenas dois anos, as mudanças perimetrais corroboram os sentidos da expansão urbana, tal qual vimos apresentando até aqui, embora existam constrangimentos, potencialidades e fatores de ordem ambiental, topográfica, técnica, etc., que também se somam aos determinantes da definição do perímetro das referidas zonas.

No tocante à criação da Zona de Expansão Urbana, é necessário destacar que, onde sua delimitação incide não significa obrigatoriamente que vá ocorrer algum tipo de atividade construtiva, loteamento, incorporação etc. No entanto, sua criação a estimula, ou pode até mesmo orientá-la, quando não vai exatamente ao encontro dos interesses desses empreendedores e do ponto de vista legal das atividades de parcelamento e loteamento, já que, diferentemente, na sua ausência, tais atividades estariam legalmente impossibilitadas na Zona Rural. Assim, acabam facilitando, em prazos não curtos, a sua conversão em Zona Urbana possibilitando, conseqüentemente, valorização, incorporação e edificação. Ora, de acordo com as afirmações do presidente do IPPUL, Carlos Alberto Hirata, em entrevista por nós realizada, é fato que a pouca disponibilidade de áreas pressionaria o preço do metro quadrado da terra urbana, fazendo-o aumentar em função de sua relativa e/ou absoluta escassez, nos termos em que expõe Jaramillo (2009).

Mapa 8: Londrina: Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana do município de Londrina.



Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, 2010.

De um modo geral, podemos afirmar que em todas as direções, o perímetro da Zona Urbana aumentou, concentrando-se mais em determinadas direções que noutras, cobrindo

parte do que a antiga lei delimitava como Zona de Expansão Urbana. Estas incidências concentram-se ao longo de toda a faixa Norte, onde a oferta de novos terrenos pela iniciativa privada, e a construção de novos conjuntos habitacionais, tem se direcionado a um mercado residencial mais popular, encontrando mínimos constrangimentos ambientais e uma topografia favorável.

Embora seja um fato recente nesta área, os novos loteamentos de iniciativa privada, privilegiados por amplas áreas subdividas, de médias e baixas densidades, ainda apresentando glebas disponíveis ao fracionamento em terrenos, confirmam um potencial vetor de expansão residencial na opinião dos investidores locais, sobretudo nos sentidos noroeste e extremo norte junto à grande ampliação da Zona de Expansão Urbana englobando o Distrito Warta, antes situado na Zona Rural.

A expansão do perímetro da Zona Urbana a Leste também aumentou, seja por conta de empreendimentos residenciais, como novos loteamentos e condomínios verticais públicos e privados, bem como pela construção, no ano de 2007, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). Na Zona Sul, na face sudeste também se verifica a expansão da Zona Urbana sobre áreas antes pertencentes à Zona de Expansão Urbana.

Por fim, as incidências na face sudoeste, onde a concentração da atividade imobiliária está fortemente presente, constituindo-se no maior e mais privilegiado vetor de expansão imobiliária da cidade, concentrando a maior parte dos condomínios urbanísticos⁴¹ em áreas de baixa densidade residencial, a Zona Urbana também aumentou. Mas o fato que chama mais atenção aí foi o aumento da Zona de Expansão Urbana, do que podemos considerar o interesse que se faz notório pela quantidade de condomínios de chácaras e áreas privadas de lazer e, mesmo, pela expansão dos empreendimentos residenciais de alto padrão, neste caso os condomínios urbanísticos, destinados às classes mais abastadas da cidade.

Assim, consideramos que tais vetores de expansão imobiliária deixam transparecer a “sintonia” existente entre poder público local e mercado imobiliário, ao estabelecer as características de cada nova área de expansão de acordo com o conteúdo socioeconômico desejado para os novos lotes. Isto é, frentes de expansão mais amplas justamente nas zonas com tendência histórica de ocupação pelos grupos dominantes, além das determinantes da

⁴¹ 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”.

ocupação residencial induzirem a uma ocupação mais homogênea, conforme os extratos de renda, acelerando o processo de segregação sócioespacial na cidade.

O perímetro apresentado no mapa anterior não é definitivo, tendo em vista algumas mudanças que ocorreram, após a sua conferência e discussão, havendo uma pequena redução da Zona de Expansão Urbana no extremo sudoeste devido à sensibilidade ambiental da área⁴², dentre outras pequenas mudanças de ordem técnica e mesmo territorial⁴³, mas pouco significantes de um ponto de vista geral para analisar a cidade como um todo.

1.2.3. LIDERANÇA DOS NEGÓCIOS COM TERRENOS?

De acordo com o presidente do SINCIL, Marco Antonio Bacarin, Londrina tem acompanhado a retomada do crescimento econômico no Brasil, e a expansão do setor imobiliário não é uma exclusividade apenas dessa cidade. Ela tem correspondência com as medidas governamentais das últimas décadas e, recentemente, a construção civil, reestruturada e fortalecida, já demonstra e continuará demonstrando, segundo Bacarin, ascensão pelos próximos dois anos em Londrina, para depois, tendencialmente, encontrar uma linearidade na curva de crescimento por aproximadamente dez anos, prosseguindo, principalmente, com grandes empreendimentos imobiliários.

A respeito do volume de lançamentos de novas áreas na cidade e da correlação com preços da terra urbana, Marco Antonio Bacarin, durante a entrevista a nós concedida, afirmou que:

[...] evidentemente que quando você não tem oferta o preço aumenta [...] e se os terrenos ficam muito caros, a construção que você vai fazer em cima, ela também toma proporções maiores, e daí você não tem uma absorção do mercado pra isso.

E nós temos um fato aqui... que é o caso... de uma “bolha” aqui em Londrina, que

⁴² Nesta área situa-se o Parque Estadual Mata dos Godoy, com 690 hectares de floresta primária. Foi criado por decreto estadual em 1989, e aberto à visitação em 1995. No caso em questão, a expansão do perímetro da Zona de Expansão Urbana foi prevista para além da área do parque, o que poderia vir a comprometer futuramente a área de amortecimento ambiental do mesmo. Assim, na reunião da conferência participativa da referida lei, o perímetro foi reduzido, preservando-se o parque na zona rural do município.

⁴³ Aqui fazemos referência a mudanças perimetrais de ordem técnico-administrativa provocadas por propriedades que estavam registradas em cartórios do município vizinho, resultando daí uma modificação, embora muito pontual e restrita, na delimitação do perímetro.

é a região sul, chamada hoje de Gleba Palhano. Ali houve um crescimento muito grande, acelerado de valorização de áreas, e hoje, por exemplo, já está quase inviabilizada a construção de edifícios ali em função do preço do terreno. Então, a partir do momento em que o preço do terreno passa a ser muito alto ele inviabiliza o lançamento do empreendimento, porque depois você não tem público pra comprar aquele empreendimento com o preço muito aviltante. Então, eu acho que o próprio mercado [...] segura isso, ele regula essa condição [...], ele vai atrás de outras áreas, muito próximas e que tenham valores menores (informação verbal).

E prossegue, a respeito das características atuais da oferta de terrenos em Londrina:

[...] a grande expansão na área de vendas de terrenos, ela se “dava” nos loteamento de baixa renda [...]. Seriam terrenos, hoje [...], de até 20 ou 25 mil, são os terrenos mais populares. Neste momento, este não é um mercado em expansão, aliás, é um mercado em retração, e que nos próximos anos deve ficar paralisado. Porque com os planos do governo, o *Minha Casa, Minha Vida*, a pessoa prefere comprar o imóvel pronto, do que [...] comprar o terreno e ir construindo devagar, porque a facilidade de financiamento faz com que ele tenha a possibilidade “de” comprar já o imóvel pronto. Então, esse movimento, temporariamente pelo menos, [...] estancou o loteamento de faixas menores “de preço”, enquanto que os de faixas médias, ou faixas altas (que englobariam os condomínios) continuam crescentes, mas não tão aceleradamente, com menos intensidade (informação verbal).

Esse movimento do mercado de terrenos descrito pelo senhor Marco Antonio Bacarin combina com a dinâmica da oferta dos terrenos no mercado formal em Londrina conforme os levantamentos por nós realizados no decorrer dessa pesquisa, cuja discussão será objeto do quarto capítulo dessa dissertação. Podemos, por hora, conforme já foi dito, afirmar que há um movimento cíclico na aprovação de novos loteamentos em Londrina. Mais especificamente, também temos evidenciado certa amplitude na curva da oferta de terrenos se tomarmos como base a década de 2000, que também foi característico do intervalo de tempo

compreendido entre os anos de 1998 e 2007, conforme demonstraram os estudos realizados pelo IPPUL para atualização do Plano Diretor Participativo de 2008.

Ao observar a tabela 12 e levarmos em consideração a soma total de áreas aprovadas entre 1998 e 2007, compreendendo 16.556.793,55 m² e considerando a média de área aprovada por ano de 1.655.679,36 m², pode-se afirmar que, se a demanda pelas áreas não loteadas até 2007 de 78.237.767,34 m² seguir a mesma tendência que tem demonstrado até hoje, haverá disponibilidades de áreas para mais 47 anos⁴⁴, conforme relatou a pesquisa do Plano Diretor Participativo de 2008.

Tabela 12: Londrina. Expansão urbana: áreas aprovadas, loteadas e não loteadas (em km²). 1998 a 2007.

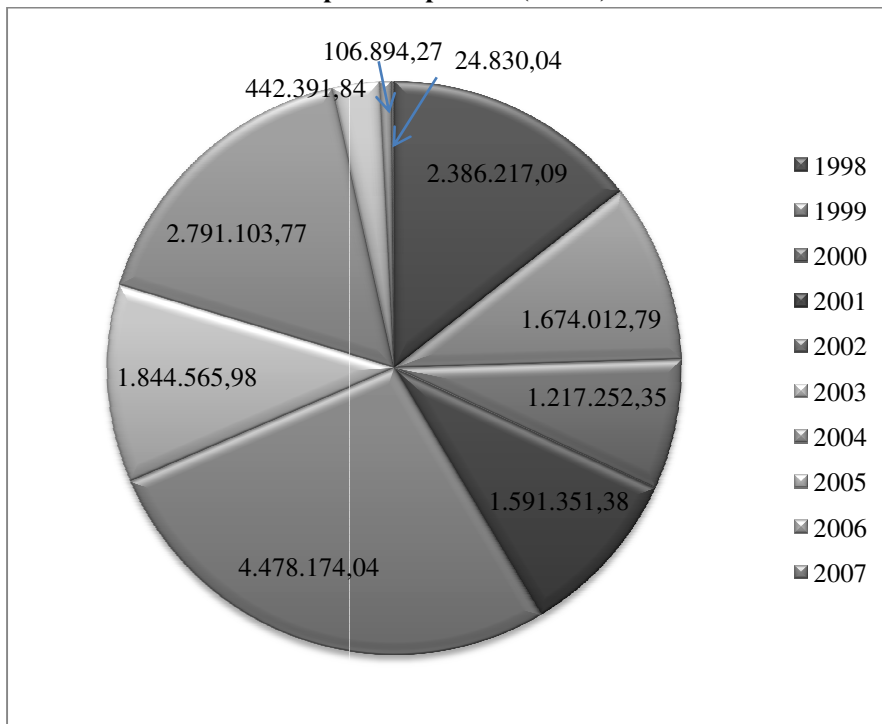
Em km ²	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Área aprovada no ano	2,39	1,67	1,22	1,59	4,48	1,84	2,79	0,44	0,11	0,02
Total de área loteada	71,32	72,99	74,21	75,80	80,28	82,12	84,92	85,36	85,47	85,49
Total de área não loteada	94,77	92,38	90,71	89,49	87,90	83,42	81,58	78,79	78,34	78,24
Expansão + área não loteada	156,76	154,38	152,70	151,49	149,90	145,42	143,57	140,78	140,34	140,23
Total da área urbana até 2007 (loteada + não loteada)										163,73

Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

Os gráficos 3 e 4 são representações dos dados listados na tabela 12, demonstrando individualmente as variáveis dispostas nas linhas da tabela anterior, permite uma melhor identificação e leitura das tendências apontadas pela expansão urbana da cidade de Londrina nos últimos anos.

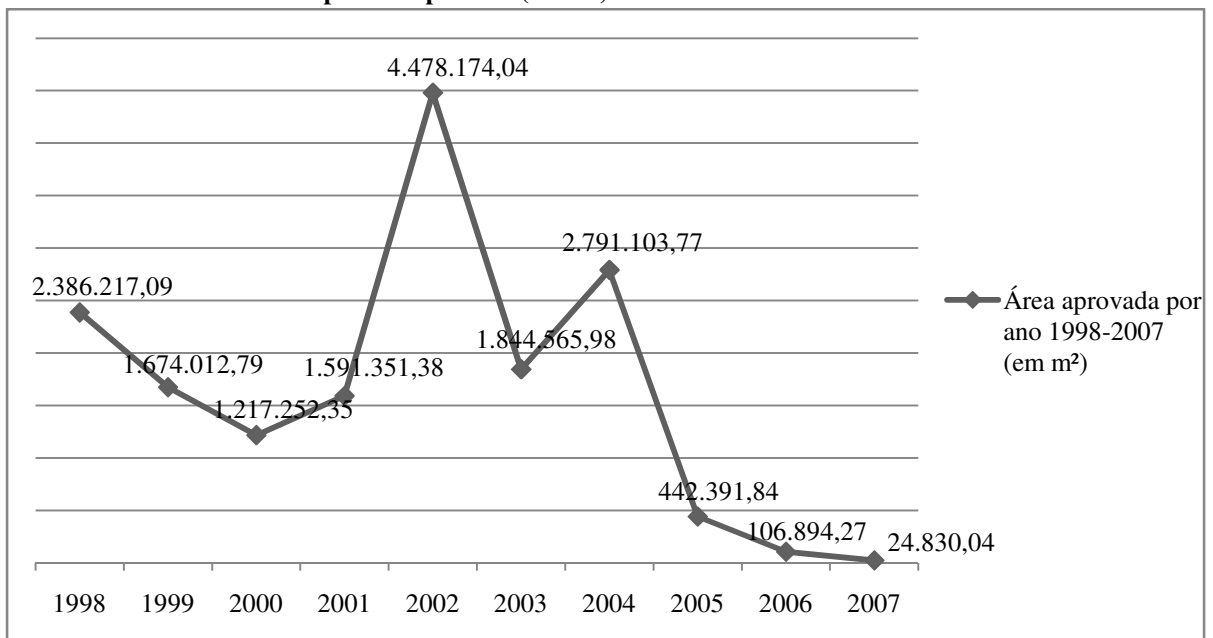
⁴⁴ Porém, “esta previsão não pode ser considerada parâmetro para liberação de áreas de expansão, tendo em vista que não foram consideradas neste cálculo as áreas não loteáveis respeitando as restrições ambientais como topografia, mananciais, e áreas de reservas florestais, etc. Apenas serve como diagnóstico para um aprofundamento interdisciplinar e cautela do poder público ao liberar ou transformar áreas da expansão urbana em loteamentos de maior densidade” (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, 2008, Seção 3.3, p. 24).

Gráfico 3: Londrina. Área aprovada por ano (em m²) entre 1998 e 2007.



Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

Gráfico 4: Londrina. Área aprovada por ano (em m²). 1998 a 2007.

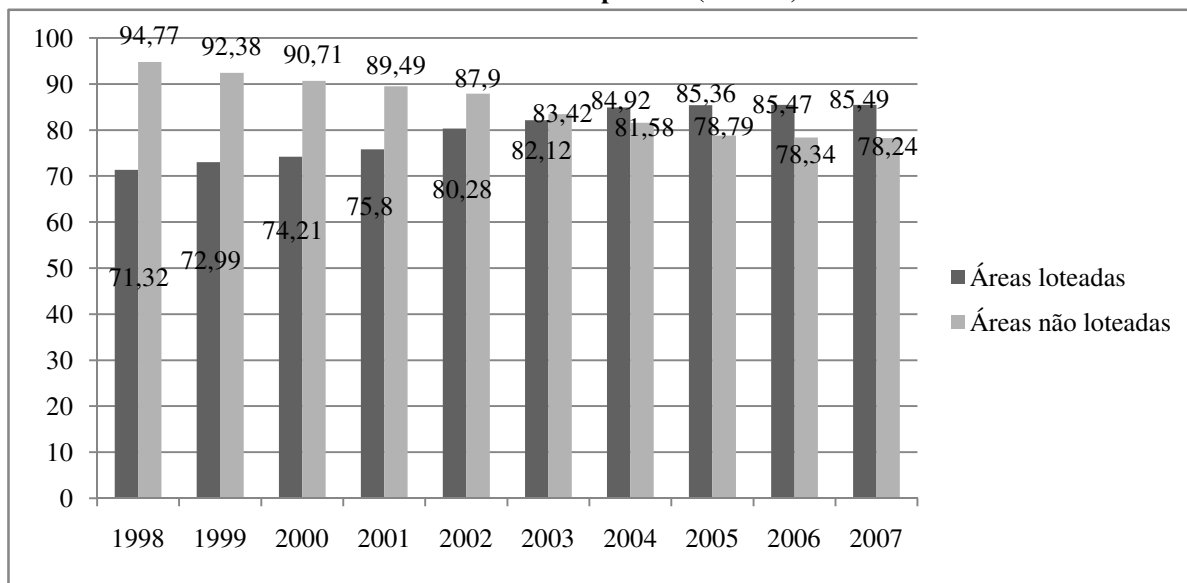


Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

Os gráficos 3 e 4 demonstram uma tendência declinante, embora com certa amplitude, da área aprovada pela Diretoria de Loteamentos da Prefeitura Municipal de

Londrina, no período em análise, enquanto o gráfico 5 demonstra um crescimento das áreas loteadas sobre as áreas não loteadas a partir de 1998, cujas linhas se cruzaram entre 2003 e 2004, quando as áreas loteadas se sobrepuseram às não loteadas, diferentemente do que se observa antes desse marco.

Gráfico 5: Londrina. Áreas Loteadas e não loteadas por ano (em km²). 1998 a 2007.



Fonte: Plano Diretor Participativo – 2008. Aspectos Sócio-econômicos. Seção 3.3. IPPUL – Londrina.

Um caminho acessível e necessário – descrever quantitativamente os números da expansão da zona urbana e dos novos loteamentos –, porém, pouco explicativo se a análise ficar somente no nível formal e descritivo. Acompanhar a dinâmica da incorporação de novas áreas à superfície urbana da cidade requer a análise dos processos e da dinâmica na qual se encaixa a lógica de atuação dos agentes produtores do espaço urbano. Neste sentido, reconhece Oliveira (2005b, p. 3) que, analisar o comportamento do parcelamento da terra e do lançamento de novos loteamentos permite compreender e conhecer agentes específicos da produção do espaço urbano, as loteadoras, e um elemento chave presente em suas estratégias, a especulação fundiária.

Atualmente, o entendimento da dinâmica do mercado imobiliário como um todo, e também em Londrina, requer análises que não se limitem àquela apresentada pelas formas, pelos valores e números, ou classificações de todos os tipos que possamos dar, pois vários outros processos incidem no padrão de ocupação residencial de uma cidade, redefinindo sua estruturação e, de tempos em tempos, sua reestruturação. Fatores econômicos, sociais,

culturais e políticos somam-se à produção social do espaço urbano. Neste texto, optamos por realizar uma leitura de parte do que já se escreveu sobre a cidade de Londrina, e à luz da geografia histórica da produção desse espaço, alçar uma análise pela qual possamos adentrar nesse estudo nos próximos três capítulos, que em linhas gerais e iniciais procuramos aqui desenvolver.

Na sequência, prosseguir-se-á com o capítulo dois, o qual tem por objetivo realizar uma discussão histórica, mas também preocupada com a análise do presente, a respeito da promoção da habitação e estruturação da cidade, analisando-se o papel do Estado e do mercado como principais agentes da produção do espaço urbano, e procurando compreender e contextualizar o caso em análise, a cidade de Londrina – PR. Deste modo, a discussão perpassará pela dinâmica do setor imobiliário como um todo, é claro, atendo-se ao que interessa aos objetivos do presente trabalho, sem abstrair a necessidade de compreender o contexto geral e particular da produção do espaço pela incorporação e loteamento de áreas levada a efeito pelo setor público e privado em Londrina e, finalmente, no último capítulo, determo-nos no caso mais específico da Zona Leste da cidade.

***2 – ESTADO, MERCADO E ESPAÇO URBANO: O SETOR IMOBILIÁRIO,
A PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO E A ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE***

No capítulo primeiro, procuramos compreender a história e a geografia histórica da produção do espaço urbano londrinense, talvez mais por necessidade de compor um quadro que sirva de base para a nossa análise, que por novas descobertas e contribuições, que seriam, por assim dizer, do nosso ponto de vista. Neste capítulo, empreenderemos uma síntese que possa contribuir para um entendimento abrangente a respeito da estruturação da cidade por meio da atividade imobiliária, levando em consideração: a provisão da habitação, seja pela intervenção do Estado, ou pelo mercado privado formal e informal; e o papel distinto e normativo do Estado, enquanto um agente da produção do espaço urbano nas diferentes instâncias da produção da moradia.

O objetivo é dar continuidade ao desenvolvimento da análise dos elementos já delineados no capítulo anterior, porém, a preocupação com o objeto de estudo, em sua complexidade, obriga-nos a uma visão abrangente. Os dimensionamentos e os encaminhamentos a partir do problema são muitos e não se quer encaminhar a interpretação a direcionamentos que possam resultar em restrições analíticas, ao contrário, o que se pretende é encarar o objeto de modo a contemplar seus diferentes aspectos, tais quais nos sejam possível.

De acordo com Villaça (1999, p. 176), somente partindo-se das formas constitutivas do presente ao passado, para depois redefinir-se o percurso real da história, é possível fazê-la do passado ao presente sem cair no arbitrário e nas visões utilitaristas de que se apropriam o pensamento dominante, segundo o qual a história só poderia ter ocorrido tal como ocorreu sem se admitir outras possibilidades ou outros percursos. O pesquisador, invariavelmente, parte de um estado de coisas, de um objeto espacial, processualmente e historicamente situado. Admite uma problemática que ocorre num tempo e espaço dados. Vai do aqui e agora em direção ao percurso desenvolvido, refazendo e retornando no processo, procurando respostas às perguntas iniciais que, deveras, não seriam respondidas na simples retrospectiva dos fatos.

Segundo Santos (2008b, p. 48 e 49), o uso da terra, contido numa totalidade, o espaço, expressa-se historicamente sob formas específicas, mudando com o uso também o seu valor, todavia, respondendo a dinâmicas globais. Tais formas influem sobre os aspectos distintivos a cada espaço, ainda que a evolução deles não seja controlada localmente como, por exemplo, as estruturas de emprego, população e renda. Assim, conforme Santos (2008b, p. 49), “a definição de cada subespaço é, em cada período, o resultado de um grupo de relações cuja escala não é a mesma do subsistema e coincide, no mais das vezes, com a escala do Estado-nação”. Na acepção desse autor (SANTOS, 2008b, p. 49), “qualquer que seja o

caso, mudanças verificadas numa porção do espaço repercutem nas outras porções do todo, o qual foi – ele próprio – modificado”, tal que mudanças de valor e preço de cada subespaço não se expliquem por sua própria história, tratando-se de uma mais ampla reorganização, induzida por fatores internos e externos. Portanto, para Santos (2008b, p. 49 e 50), “[...] a explicação de qualquer fato espacial depende das outras estruturas constitutivas do espaço”, não havendo diferença entre escolher uma porção do espaço ou uma questão referente a todo o território, porque o objeto de estudo passa a ser uma categoria analítica da totalidade, o que, no estudo do espaço, garante o enfoque histórico, sem o qual, a totalidade compareceria de uma maneira estática.

Deparamo-nos com um objeto, uma forma-mercadoria, a imobilização do produto do trabalho humano sob relações de produção capitalistas, produto esse inscrito formal, social, econômico e ideologicamente nos espaços da cidade. Esse objeto, como qualquer outro, possui uma história, uma filosofia, uma racionalidade, que o exprime e o explica, que o torna inteligível e compreensível. Possui também uma política e uma ideologia, e não apenas uma. Sua razão de ser passa pelo estritamente necessário e também pelo amplamente supérfluo. Junto a outros fatores, define e é definido pela estruturação econômica, social e espacial da cidade.

A partir da análise do setor imobiliário, como uma dimensão do processo produtivo muito importante na atual fase do capitalismo, e dos agentes envolvidos nessa produção de caráter social, procuraremos desenvolver uma reflexão necessária à explicação do objeto com o qual nos deparamos em seu estado atual. A revisão bibliográfica, ainda que incompleta, procurou ser adequada para alcançar uma explicação abrangente da estruturação do espaço urbano, a partir da provisão da habitação, seja pelo poder público seja pelo privado. Assim, o objetivo é explicar e apreender as lógicas que permeiam a estruturação do espaço interno da cidade pelo prisma já assinalado, realizando uma reflexão sobre o tema, oferecendo, se possível, uma contribuição a partir do objeto de estudo proposto no escopo deste trabalho.

2.1. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL: PRIMEIRA APROXIMAÇÃO PARA DELIMITAÇÃO CONCEITUAL E CONCRETA DO PROBLEMA A SER ENFRENTADO

O processo de urbanização no Brasil, segundo Deák (1999, p. 15), teve início logo após a consolidação da nova nação-Estado, quando da dominação dos movimentos separatistas e republicanos que eclodiam do sul ao norte do país, no século XVII. Assegurada a continuidade da formação social de origem colonial, elitista e patrimonialista, tal como propôs Deák (1999, p. 15):

[...] esta sociedade consolidada procedeu ao preparo da inevitável passagem do trabalho escravo ao trabalho assalariado. Logo em 1850 duas medidas fundamentais foram tomadas: a promulgação da *Lei das Terras* e a supressão *de fato* da importação de escravos. A primeira preparava a condição institucional da existência do trabalho 'livre', isto é, do trabalho assalariado: transformando a terra em *propriedade privada*, priva o trabalhador de seu meio de sobrevivência e que assim, para viver, é obrigado a vender sua força de trabalho e por seu preço – o salário – comprar seus próprios meios de sustento no mercado. A segunda medida livrava a nova relação de trabalho – o assalariamento – da competição da escravidão e com isso, acelerava sobremaneira a transição dessa para aquela.

Ainda, no entendimento desse autor (DEÁK, 2001, p. 149 a 153), as forças antagônicas que gerem uma sociedade capitalista, uma nação-Estado, tendem à generalização da forma-mercadoria, mesmo que, para isso, antagonicamente, tenha o Estado que intervir na produção/provisão direta de valores de uso, e isso é, ainda, mais sintomático num estágio intensivo da acumulação.

Sendo a produção e a produção excedente baseadas em trabalho assalariado, a força de trabalho se expande e com ela, assimetricamente também os níveis salariais, resultando numa expansão correspondente do mercado interno. A acumulação desimpedida no mercado interno, a induzir o pleno desenvolvimento das forças produtivas, se não encontra barreiras oriundas de uma imposição exterior, e se não se realiza, resulta em não-acumulação, do contrário, a passagem ao estágio da acumulação intensiva, implicando na anulação da expatriação do excedente, resulta na transformação da sociedade que nela se sustenta e, generalizadamente, na elevação do nível de subsistência da força de trabalho (DEÁK, 2001, p. 153).

A urbanização, como forma desenvolvida da divisão social e territorial do trabalho, é um dos determinantes fundamentais do Estado, escreveu Lojkine (1997, p. 143 e 144), e está

“[...] no centro da contradição atual entre as novas exigências do progresso técnico – essencialmente em matéria de formação ampliada das forças produtivas humanas – e as leis de acumulação do capital”.

Lojkin (1997, p. 113), ao sair em defesa da análise encaminhada ao papel do Estado, no processo de urbanização capitalista, afirma, assim, permitir enriquecer esta determinação social como aparelho territorial e agente da socialização espacial das relações de produção, remetendo à análise do processo de produção/reprodução do capital, centrada na teoria do valor e das classes sociais. Levando em conta estas determinações, focaremos o caso brasileiro e seu processo de urbanização.

Conforme destaca Oliveira (1982, p. 41), no Brasil, quando a industrialização começa a ser o motor da expansão capitalista, ela tem que ser simultânea e fundamentalmente urbana, porque não poderia se apoiar numa pretérita divisão social do trabalho no interior das unidades agrícolas. Por isso, ela vai impor um ritmo de acumulação, uma urbanização em muitos graus superior ao próprio ritmo da industrialização, uma vez que, antes, observa o autor (OLIVEIRA, 1982, p. 44), no conjunto das atividades urbanas, a produtividade do trabalho era muito baixa do ponto de vista do conjunto industrial, o que requereu taxas de capitalização elevadas, porquanto, possuam as indústrias, por uma necessidade técnica, uma alta tendência à concentração de capital.

Do ponto de vista deste autor (OLIVEIRA, 1982, p. 44), a chamada acumulação urbana é um múltiplo da acumulação industrial no que se refere à produção de cada bem. Assim, pelo prisma da divisão social do trabalho, o Estado direciona a potência do seu poder de coerção extra-econômica orientando e potencializando o processo de acumulação industrial e este é o aspecto mais crucial da relação entre Estado e o urbano no Brasil, a partir dos anos 1930. As cidades assumem, então, um caráter autárquico em relação ao emergente processo de industrialização, na fase monopolista do capitalismo brasileiro (OLIVEIRA, 1982, p. 44 e 45).

Entretanto, do ponto de vista de Sposito (1997, p. 42), apesar de que a apreensão da urbanização e da industrialização “[...] tem parecido sempre associadas, como se tratasse de um duplo processo, ou de um processo de duas facetas”, tendo grande respaldo na história do primeiro fenômeno nos países europeus, berço do capitalismo e da revolução industrial, a urbanização em países de economia periférica não pode ser explicada a partir do binômio industrialização/urbanização, mas sim pelo grau de integração à economia capitalista em

geral, do que também depende a dominação econômica industrial e/ou financeira⁴⁵ (SPOSITO, 1997, p. 70).

Neste processo de assalto da cidade pela industrialização, assinala Lefebvre (1991, p. 14) que:

[...] intervém ativamente, voluntariamente, classes ou frações de classes dirigentes, que possuem o capital (os meios de produção) e que geram não apenas o emprego econômico do capital e os investimentos produtivos, como também a sociedade inteira, com o emprego de uma parte das riquezas produzidas na “cultura”, na arte, no conhecimento, na ideologia. Ao lado, ou antes, diante de grupos sociais dominantes (classes e frações de classes), existe a classe operária: o proletariado, ele mesmo dividido em camadas, em grupos parciais, em tendências diversas, segundo os ramos da indústria, as tradições locais e nacionais.

O caráter de classe, em sua opinião, não significará, necessariamente, um entrelaçamento de atos coordenados, planejados, mas, parecerá tanto mais profundo quanto diversas ações coordenadas, centradas sobre objetivos diversos, convergirem para um resultado final (LEFEBVRE, 1991, p. 17).

O urbano, enquanto expressão da forma de organização da atividade econômica recria uma estrutura de classes na qual o atendimento aos reclamos das demandas dessa estrutura, e o peso das classes médias aqui é um fator preponderante, redefinindo o próprio urbano, segundo Oliveira (1982).

Essa equação, na qual o Estado se posicionou como um intermediador, para capturar uma parte importante do excedente social no urbano e o colocar à disposição das demandas das classes médias, faz com que, conforme Oliveira (1982, p. 50 e 51), o urbano no Brasil seja, em grande medida, definido pelo peso das classes médias, como ele explica:

Isso também tem importância do ponto de vista político. A enorme gravitação das classes médias no Brasil, vista sob outro aspecto, é uma das bases do autoritarismo na sociedade brasileira. Do ponto de vista do urbano, das relações entre o Estado e o urbano, essas novas classes médias criaram demandas dentro das cidades. E o Estado hoje, do ponto de vista de sua relação com o urbano, entre outros aspectos importantes, saliento, é em

⁴⁵ Essa problemática assume ainda um maior grau de complexidade ao considerarmos que, conforme escreveu Milton Santos (1982) o processo de urbanização na América Latina precedeu o próprio processo de industrialização em muitos casos. Em vários muitos países, afirma o autor, aconteceu de forma descapitalizada, economicamente dependente e politicamente dominada, ou como uma variável dependente e resultante de sua incorporação ao mercado mundial. Tal dinâmica está na gênese do que ele veio a conceituar, mais tarde, como circuitos inferior e superior da economia urbana, mas também em formas de assentamentos humanos que viriam a desenvolver, de uma maneira paradigmática, um grande e complexo setor imobiliário informal convivendo paralelamente, porém interligado ao setor imobiliário formal.

grande maioria determinado pelas demandas das classes médias dentro das cidades.

Deák (1988, p. 10 e 11) discorre sobre a fase de acumulação intensiva pela qual passa o capitalismo brasileiro nas últimas décadas. Chama atenção ao papel das classes médias, numa sociedade de elite superprivilegiada, em relação ao fortalecimento da *consciência nacional*, o que seria uma condição ao tratamento especial da política econômica e da distribuição de renda, por sua vez, produto do cerceamento dos privilégios das elites. A esse estágio, portanto, corresponderia um tratamento diferenciado dado às condições de reprodução da força de trabalho, distinto daqueles observados em outras fases da acumulação deliberadamente marcadas pelo abandono dessa reprodução a sua própria sorte. Na fase de acumulação intensiva, a melhoria das condições de vida e de produtividade do trabalho seria muito mais uma questão de necessidade histórica compatível com o estágio de evolução tecnológica de uma determinada nação-Estado, e um componente na estruturação espacial das cidades, essencial ao processo de urbanização capitalista.

A habitação ocupa lugar especial nesta dinâmica, tendo em vista especialmente que, conforme Lefebvre (1991, p. 141 e 142), dois grupos de questões ocultaram os problemas da cidade e da sociedade urbana em geral, visto por ele como duas ordens de urgência: a necessidade de moradias e de *habitat*; e a organização industrial e a planificação da produção. Em face do segundo, o urbano conheceu uma explosão industrial e de crescimento econômico extraordinário, acarretando na explosão da morfologia tradicional das cidades. Em face do primeiro, uma questão que ainda permanece atual, sobretudo em razão dos programas governamentais destinados à habitação de outrora e mesmo de hoje, qual ocultação ou aquilo que outros chamaram de “o falso problema”, acentuou a descentralização da cidade, bem como o afastamento da cidade, também de si mesma entendida enquanto obra.

Ao distanciamento entre locais de produção e locais de moradia, ainda que eles permaneçam dependentes da cidade, Lefebvre chamou o paradoxo de “urbanização desurbanizante e desurbanizada” há quase meio século, quando da primeira edição de *O direito à cidade*, da qual vale a citação a seguir, cuja atualidade perdura até nossos dias, resguardada as devidas distinções:

O *habitat* tipo pavilhão proliferou ao redor de Paris, nas Comunas suburbanas, ampliando de maneira desordenada o setor construído. Única lei deste crescimento ao mesmo tempo urbano e não urbano: a especulação sobre os terrenos. Os interstícios deixados por este crescimento sem vazios foram preenchidos pelos grandes conjuntos. À especulação com os terrenos,

mal combatida, somou-se a especulação com os apartamentos quando estes eram objetos de co-propriedade. Assim continuava a entrada da moradia para a riqueza mobiliária e do solo urbano para o valor de uso, com as restrições desaparecendo (LEFEBVRE, 1991, p. 141 e 142).

Na sequência, apresenta-se uma breve síntese de leitura da produção da habitação no Brasil, no século XX, e de seu papel na estruturação do espaço das cidades.

2.2. A URBANIZAÇÃO E A HABITAÇÃO NO BRASIL

A promoção imobiliária constitui-se num elemento de ligação entre as transformações macroeconômicas, de um lado, e a reestruturação urbana, de outro (VILLAÇA, 2001, p. 27), porém, somente a produção do imobiliário, por si só, não é explicativa da estruturação e reestruturação do espaço urbano. Mas, neste aspecto, chama atenção seu peso e sua particularidade no tocante a localização no espaço urbano como fator de valorização diferencial, ultrapassando a idéia do consumo *no* espaço para o consumo *do* espaço, como um valor de uso complexo (RIBEIRO, 1997) que se auto-valoriza.

Dentre os mecanismos que concorrem para isso, queremos chamar atenção às práticas especulativas com terra urbana. De acordo com Santos (2008a, p. 106 e 107), “as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes”, e “havendo especulação, há criação mercantil de escassez e acentua-se o problema de acesso à terra e à habitação”, e o déficit de habitações também leva à especulação, conduzindo à periferização da população mais pobre e à expansão físico-territorial das cidades, aumentando este círculo vicioso pela valorização diferencial e sua situação geográfica nas diferentes áreas dentro uma cidade.

Esta valorização diferencial, dada por meio da implantação de serviços e dotação de recursos coletivos e infra-estrutura pública, inclusive pelo próprio Estado, por meio da promoção da habitação – e neste ponto o exemplo dos efeitos do Banco Nacional da Habitação (BNH) foi notável de acordo com Santos (2008a, p. 124) –, afirma com maior força a escassez, ampliando as diferenças já existentes, reproduzindo e retroalimentando a valorização da terra urbana e as práticas especulativas atinentes, dificultando o acesso pelos segmentos socioeconômicos de baixa renda ao mercado formal da habitação, consequentemente, a expansão físico-territorial das cidades em formas precárias de ocupação.

2.2.1. BREVÍSSIMA ANÁLISE DAS ORIGENS DA HABITAÇÃO NO BRASIL

Nos primórdios da produção de moradias, num sentido em que se passe a incorporar traços marcadamente comerciais, de um modo geral, durante a República Velha, houve forte predomínio da produção privada para o aluguel e recusa à intervenção estatal direta no âmbito da construção de casas para os trabalhadores. Mesmo que no Brasil as intervenções (aprovações, proibições, decretos, regulamentações e construções de poucas unidades habitacionais operárias, principalmente por empresas estrangeiras, com algum incentivo do governo Imperial⁴⁶) de ordem estética, física e sanitárias datem da década de 1860 (BOSCARIOL, 2009, p. 2 e 3), apenas se limitavam à medidas normativas, demonstrando pouco ou nenhum interesse do governo na solução do problema da falta de moradia e da submoradia.

Na ausência de um mercado de capitais e de uma indústria fortalecida, a produção rentista da habitação era uma forma segura e excelente de rentabilizar poupanças e recursos disponíveis na economia urbana, funcionava como uma reserva de valor alternativa ao capital produtivo, conforme apontou Egler (1985) para o caso da terra em geral.

Bonduki (1994, p. 714 e 715) observa que, já entre 1921 e 1927, houve uma pouco eficaz lei do inquilinato, que congelou os aluguéis que cresciam assustadoramente na conjuntura do pós-guerra, quando o nível da construção caiu quase a zero, e os despejos foram muitos, como forma dos locadores escaparem das regulamentações e reaverem os valores dos aluguéis em novos contratos.

Bonduki (1994, p. 715) ainda destaca o papel das vilas operárias construídas pelos próprios industriais nas cidades mais importantes, bem como as primeiras iniciativas públicas no país, a fim de produzir habitação com caráter social, em 1906, no Rio de Janeiro; e em 1926, no Recife, onde, no entanto, não contou com êxito, ante a ótica liberal predominante na República Velha, pois significaria um desestímulo à produção privada.

Num segundo momento, o Estado Novo, procurando por legitimidade social e apoio popular das massas, mudou claramente de enfoque e, representando os interesses da burguesia industrial (BOSCARIOL e SILVEIRA, 2009, p. 13), passou a interferir no mercado

⁴⁶ Bastos (2001, p. 85), citando Antonio Carlos Robert Moraes, assinala que já no ano de 1849 foi criada uma lei federal que incluía a atribuição de construção de habitações populares na esfera de ação das caixas econômicas criadas no âmbito dos estados e municípios; em 1882, um decreto atribuindo favorecimentos a empresas ligadas a construção de habitações operárias; e em 1915 um decreto que regulamentaria a construção de habitações na programação da Caixa Econômica Federal, dentre outras normas de saneamento características do período.

habitacional, especialmente no de aluguéis. E neste ponto Bonduki (1994, p. 711) assinala o surgimento da habitação social no Brasil. Na verdade, o objetivo fazia parte da estratégia de formar uma sociedade de cunho urbano-industrial capitalista, mediante uma forte intervenção estatal, tendência internacional do período, que recomendava a ação estatal para controlar os aluguéis e produzir habitações, visando, em última instância, a reprodução ideológica dos valores defendidos pelo aparato estatal e, sobretudo, reduzir o custo da reprodução da força de trabalho, viabilizando uma maior acumulação de capital no espaço urbano (BONDUKI, 1994 e 2008a).

Neste período, é importante explicar a forma como o governo procurou intervir, as desarticulações e desvios em que incorreu e as conseqüências resultantes na estruturação das cidades, quando o efeito que procurava cercear incrementou o déficit habitacional por meio de conjunturas desfavoráveis ao enfrentamento do problema social.

Como marcos importante desta intervenção, pode-se situar, de acordo com Bonduki (1994), a criação do Instituto de Previdência e Pensões, e a concomitante necessidade de investimento para estes fundos; e o Decreto-Lei do Inquilinato, de 1942, que congelou os aluguéis até 1964.

Poderia parecer que a habitação passaria a ocupar lugar de interesse social, ultrapassando mesmo mecanismos de mercados, quando na verdade, significou a substituição do modelo da casa alugada para o da casa própria e a mobilização de capitais internos e sua canalização para a empresa industrial. Porém, esta medida resultara numa situação ainda mais danosa, já que se tornara mais interessante realizar novos contratos e atualizar o valor do aluguel, desvencilhar-se do inquilino e iniciar as reformas quando se tornaram mais lucrativas em face da referida lei, ou simplesmente vender as casas, liberando recursos e estimulando a aplicação de capitais na indústria, o que drasticamente significou escassez de habitações nas grandes cidades, culminando num padrão disperso de crescimento urbano, estimulando a informalidade e a autoconstrução.

Outro fato importante foi a criação das Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), sob o controle do então Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, a partir de 1937, que, por pressão governamental, tornaram estes órgãos as primeiras instituições públicas de caráter nacional a produzirem, em número significativo, habitação social. Entretanto, esta produção foi socialmente segmentada e mais concentrada no mercado de renda média e alta. Finalmente, a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), em 1946, no governo Dutra, foi o primeiro órgão federal destinado, exclusivamente, a enfrentar o problema da moradia social para os segmentos de baixa renda e serviu de base para a

montagem de um verdadeiro sistema nacional de financiamento da habitação, no período seguinte (BOSCARIOL e SILVEIRA, 2009, p. 14).

Ao todo, Bonduki (1994) estima em 140.000 unidades o número de moradias construídas no âmbito dos IAPs e da FCP pelos Planos A e B (habitação social), excluindo-se a produção destinada ao consumidor de maior renda dos IAPs, o chamado Plano C, que financiavam incorporações para os setores médios.

Todavia, em função do congelamento dos aluguéis e do aumento inflacionário, os IAPs, ao permanecerem com a propriedade dos imóveis do Plano A, obtiverem retornos irrisórios e insignificantes, inclusive nos financiamentos ao Plano B, por isso concentraram seus investimentos nos mais rentáveis retornos do Plano C. Neste sentido, acrescenta Bonduki (1994, p. 729):

Embora, de uma maneira geral, possa-se dizer que a intervenção habitacional iniciada pelo governo Vargas e colocada em prática em todo o período populista tivesse, em tese, sido baseada, de uma maneira geral, em critérios sociais — ao contrário do que ocorre a partir de 64 —, seus erros e ambiguidades provocaram efeitos contraproducentes que acabaram por contribuir para uma piora das condições habitacionais e urbanas da moradia popular.

E que...

Não se pode atribuir apenas à lei do inquilinato o agravamento da crise da habitação da década de 40. Na verdade, esta crise é consequência de um processo mais amplo, que se caracteriza, por um lado, pela transferência para o próprio trabalhador e para o Estado dos encargos necessários à edificação da moradia popular.

Em suma, este momento pode se caracterizar como aquele em que o governo se volta para as condições de habitação do recém formado operariado nacional, passando a incorporar o discurso da casa própria, por mais que esta não seja a tônica, e por mais que os financiamentos às empresas e as políticas tenham sido descentralizados bem como a responsabilidade por sua promoção, seletiva e pulverizada sobre os augúrios dos IAPs e das caixas econômicas, e clientelistas no caso da FCP (BOSCARIOL, 2009a). Também pode-se destacar o início de um sistema de produção imobiliário, baseado nas possibilidades de créditos individuais e a fragmentação da cidade e seu zoneamento em diferentes usos e atividades, correspondente a interesses e soluções específicos das elites (VILLAÇA, 1999),

consolidando a apropriação privada do solo e da mercadoria habitação, em substituição à produção rentista.

Segundo Boscariol e Silveira (2009), o setor da construção civil voltado à habitação encontrava-se esgotado e com capacidade ociosa pelo preenchimento da demanda disponível dirigida ao mercado de aluguel, mesmo com a questão habitacional atingindo níveis nunca vistos antes, havendo necessidade de se reestruturar e consolidar uma política habitacional, que permitisse uma rápida expansão do número de habitações no mercado, ao mesmo tempo em que, barateasse sua produção e gerasse demanda solvável, tornando a instituição auto-sustentável.

Na opinião de Arretche (1990a, p. 184), o maior entrave às possibilidades de produção da habitação em escala nacional referia-se à ausência de um efetivo sistema de financiamento, capaz de garantir um fluxo estável de crédito à produção e uma demanda efetiva.

Bastos (2001, p. 94) afirma que, em 1963, a partir de um seminário de habitação e reforma urbana, foi retirada uma recomendação ao governo central de criar um órgão federal de articulação das políticas urbanas na escala do território nacional. Deste modo, segundo Arretche (1990a, p. 181), ainda no início da década de 1960, no então governo Jânio Quadros, foram formulados dois planos destinados à implementação de uma política habitacional em âmbito federal: o Plano de Assistência Habitacional e o Instituto Brasileiro Habitacional, tentando responder às reivindicações da sociedade civil – empresariais e populares –, e enfrentar o déficit habitacional estimado em oito milhões de unidades numa conjuntura altamente inflacionária, recessiva, de defasagem absoluta entre os rendimentos da população e os custos da produção, e de inquietação social.

2.2.2. A HABITAÇÃO NO BRASIL APÓS 1964

Nos limites do chamado regime de acumulação extensiva, com formato industrial e financeiro, denotado pelos estreitos limites do mercado interno devido à alta concentração de renda⁴⁷, o modelo de política habitacional desenvolvido no Brasil pós-64 supôs pesada

⁴⁷ Melo (1990, p. 38 e 45) traz uma importante discussão acerca da constituição de um regime de acumulação intensiva, o qual traz implícito a idéia de ampliação do mercado interno em que a expansão do consumo numa escala ampliada de bens duráveis e da mercadoria habitação se torna o *leitmotiv* da acumulação e constituição de novos circuitos financeiros e instituições de crédito imobiliário intimamente articulados, com o aprofundamento

intervenção governamental no processo de provisão da habitação, um dos setores privilegiados do então novo regime, que desempenhou um papel estratégico nas definições das condições de investimento e operação dos agentes privados envolvidos, todavia operando sob a forma da empresa privada, segundo a qual investimentos sem retorno implicariam em inevitável falência, conforme explica Arretche (1990a, p. 188). Segundo esta autora, as formas de intervenção estatal – atividades regulatórias e indutoras do processo de provisão habitacional, legislando sobre o crédito à produção habitacional e participando na produção destinada ao mercado de baixa renda – já estavam presentes nos instrumentos de política adotados no período populista. O que as diferenciaram foi ter articulado um mecanismo de oferta habitacional, solidário com o modelo econômico implementado, associando possibilidades de produção em larga escala a nova conjuntura econômica do país, que ademais, do ponto de vista social, encontrava amplo respaldo para atuação do Estado que, numa ótica estritamente empresarial, reformulou a política habitacional, criando o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – responsável por coordenar e sistematizar todas as ações do governo federal em relação à habitação, urbanização e planejamento urbano –, e o Banco Nacional da Habitação (BNH) – braço executor dessas políticas, no ano de 1964.

Segundo Boscariol e Silveira (2009, p. 13), das grandes inovações que se constituíram na política de sustentação financeira tem-se a instituição do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço⁴⁸ (FGTS), a disponibilização de recursos captados com o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), a viabilização de captação de recursos voluntários de pequenos depositantes e da caderneta de poupança aos segmentos de maior renda (regulamentadas pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), no âmbito do BNH), bem como a expansão do crédito ao pequeno consumidor para a compra de bens duráveis, consolidando uma fonte de recursos, na forma de uma poupança compulsória, regida pelo BNH. Deste modo, tem-se uma forma eficaz de ampliar, através do SFH, a provisão da habitação – uma mercadoria que possui um longo tempo rotação – por meio da capitalização

dos níveis de intermediação financeira e consolidação de estruturas de financiamento a bens de produção e de gastos públicos. No Brasil, as bases do padrão de acumulação começam a sofrer impactos mais profundos quando já o Departamento I (bens de produção) da economia implantado, conferindo à acumulação uma dinâmica endógena. Por isso, este autor afirma que, ainda na década de 1970, não se podia falar num padrão de acumulação intensiva no Brasil, entretanto, destaca o alargamento do mercado devido ao aumento do salário real da mão-de-obra qualificada num quadro de expansão extraordinária do emprego manufatureiro moderno e do terciário funcional, do consumo em massa de duráveis leves e do emprego de tecnologia moderna na indústria, sobretudo mais presentes nas economias de escala.

⁴⁸ No período da sua criação, de 1966 a 1967, o FGTS aumentou os recursos do SFH em 700% (MELO, 1988, p. 80). Constituíam-se com base em 8% dos salários do mercado formal de trabalho, era recompensado com correção monetária mais taxas de juros sempre inferiores às da chamada faixa de mercado, que era de 6% (inicialmente situando-se entre 3% e 6% a.a.), o que variava de acordo com o tempo de permanência do trabalhador no mesmo emprego, mas, depois de 1971, estacionando em uma taxa única de 3% a.a. (ARRETCHE, 1990b, p. 30).

das empresas ligadas à sua produção e da estruturação de uma rede de financiamentos à produção e ao consumo (MARICATO, 1987, p. 30).

De acordo com Melo (1988), devemos compreender a política habitacional deste período, a partir de coalizões em torno de um complexo processo em que projetos políticos e estratégias de classe assumem uma expressão organizacional na busca pelo exercício da hegemonia pela mediação dos interesses burocráticos instalados na arena institucional da política. Este autor (MELO, 1988, p. 75) identifica momentos em que se definem a clivagem de interesses que culminaram na hegemonia da indústria da construção e na participação do empresariado financeiro do crédito imobiliário, e da indústria de materiais de construção e dos bancos comerciais.

Os interesses organizacionais das indústrias da construção civil e edificações vão desempenhar um papel fundamental no processo decisório de formatação da política de habitação do novo regime. Segundo Melo (1988, p. 77 e 78), este segmento via-se marginalizado pelos programas de governo anterior, tendo em vista o privilégio dado ao setor da construção pesada, que se expandira aceleradamente durante o Plano de Metas do governo Juscelino Kubitschek. Perspectivava-se, então, uma enorme potência econômica, se catalisada vis-à-vis à oferta e à demanda, invariavelmente, elencados os segmentos de alta, média e baixa renda, sendo estes dois últimos como meio de contrabalancear o afunilamento do mercado e amortecer os efeitos gerados pela crise do início dos anos 1960, e estimular a geração de empregos no sentido de atenuar os impactos recessivos da escalada inflacionária.

O desenvolvimento da acumulação de capital no setor industrial da construção civil – tendo-se em conta que, no atual estágio, a industrialização e o parque industrial brasileiro encontravam-se relativamente consolidados – e no setor bancário e financeiro, a ampliação da base de exploração e da criação de empregos, bem como o rebaixamento dos custos da reprodução da força de trabalho e a busca por maior legitimidade social junto aos segmentos sociais, foram interesses que guiaram de perto as políticas estatais da habitação (BOTELHO, 2007, p. 109).

A esse respeito, merece destaque o caso da postura econômica e política adotada, em função do quadro inflacionário pelo qual passava a economia brasileira, pós-crise de 1962-1965, que perduraria pelas próximas décadas, mas que, tendo-se em vista que seu fim tardaria, obrigou o país a adotar medidas mitigadoras, que proporcionariam à economia, bem como à política habitacional, conviverem juntamente à inflação. Rangel (1985, p. 43) assinala que “uma decisão nessa matéria vinha se tornando imperiosa [...], tanto mais quanto [...] a direção do esforço principal do nosso desenvolvimento passava pela expansão da produção de bens

duráveis [...]”, desde apartamentos residenciais à bens de produção, automóveis e eletrodomésticos em geral. Necessário se fazia aplicar, aquilo que a economia espontaneamente o fizera, antecipando-se ao Estado, o que mais tarde denominou-se de correção monetária (RANGEL, 1985, p. 45).

A instituição da correção monetária como medida à inflação galopante, teve papel fundamental – atuante também em outros setores da economia, abrangendo quase todos os ramos de atividade e atos negociais e contratuais que envolvessem dívida –, vindo a solidificar e viabilizar o potencial setor da construção civil nos anos que se seguiram. Tratava-se de uma racionalidade de mercado que se destinava a preservar o poder aquisitivo da moeda diante das variações inflacionárias – que no pré-1964 encontravam-se em torno de 12% a taxa nominal de juros no mercado –, enquadrando os reajustes dos débitos e prestações de acordo com os índices correspondentes às estas taxas. A inflação que antes corroía os investimentos – por exemplo, no setor da construção civil e habitacional, por conta da elevada taxa de juros acima do preço dos bens imóveis e duráveis que, drasticamente, prejudicaria compras com pagamentos em longo prazo e hipotecados, como é o caso da moradia, apartamentos, dentre outros –, haveria de ser confrontada pela correção monetária, o que, de acordo com Rangel (1985, p. 46),

[...] significava que a equação econômico-financeira do mútuo ficaria preservada durante toda a vida deste, dado que ambos os membros eram multiplicados pelo mesmo fator. Em consequência, as garantias reais, dos tipos hipotecas e reserva de domínio, recuperavam sua plena vigência, o que trazia implícita certa tendência à queda da taxa real de juros. Em prazo brevíssimo, o Brasil viu surgir um sistema nacional de poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os investimentos, cobertos com fundos privados, entraram a elevar-se, notadamente na construção residencial, liberando fundos públicos para outras aplicações (RANGEL, 1985, p. 45).

Desta maneira, afirma Rangel (1985, p. 46), “a construção residencial [...] teve reforçadas ou criadas suas próprias bases financeiras, por certo sob a supervisão do Estado, via SFH e BNH [...], mas movendo fundos privados em escala sem precedentes”. Nestas áreas, a correção monetária observa Rangel (1985, p. 46), bem como Melo (1990, p. 43), foi remédio necessário suficiente, bastando que os institutos enquadadores da garantia real fossem regenerados, para que o sistema reagisse. Observa Rangel (1985, p. 46), que a crise, como de costume, “[...] trouxe uma redistribuição das atividades econômicas, suscitando um novo setor público ao lado de um novo setor privado”.

No entanto, da forma como fora apropriado o instituto, atrelou os financiamentos àqueles que pudessem corresponder aos juros e à correção monetária, ou seja, aos segmentos de média e alta renda, os quais foram beneficiados com quase cinco vezes mais unidades residenciais pelo BNH que os de baixa renda.

A correção monetária tinha por meta a recuperação do prestígio dos títulos públicos, o estímulo à poupança, as revisões que compensassem o aumento dos gastos operacionais na produção e os reajustes na remuneração dos capitais envolvidos. Assim, ter-se-ia a proteção dos investimentos nos contratos imobiliários da aquisição da casa própria e a resultante sustentação e viabilidade do mercado de financiamento (e refinanciamentos posteriores) solucionando o problema dos créditos em longo prazo em uma economia inflacionária. Daí a concentração em torno das fatias de mercado mais dinâmicas, privilegiando-se especialmente as grandes cidades, não solucionando o problema social da habitação.

O instituto da correção monetária esteve atrelado à *primeira fase* (1964-1967) dentre quatro fases distintas de atuação do BNH, conforme Valladares (1982, p. 39), momento que corresponde à fase de implantação e estruturação do Banco, em que se articulou setor público – como financiador principal – ao setor privado – executor da política do BNH.

A *segunda fase*, que foi de 1967 a 1971, como um banco de primeira linha, caracterizou-se por transformações operacionais, passando a privilegiar os financiamentos voltados as faixas de renda mais altas e gestar os recursos do FGTS. Tornou-se assim, em 1969 o segundo banco do país em termos de magnitude de recursos disponíveis, precedido somente pelo Banco do Brasil, e talvez, a maior instituição mundial voltada especificamente para o problema da habitação (BOLAFFI, 1982, p. 50). A soma superior a 30 bilhões de cruzeiros que, constituía o ativo do BNH em 1974, é suficientemente eloquente, afirma Bolaffi (1982, p. 51), para assegurar a importância das funções e dos poderes do Banco.

Sendo o déficit habitacional um falso problema, posto que houvesse exatamente o número de habitação para a demanda efetiva também existente, havendo, portanto, diferentemente, uma carência por habitações mais acentuada em determinados segmentos socioeconômicos que em outros, outro não seria que um mascaramento ideológico forjar o “falso problema”, ademais que o déficit, após a criação do BNH, tinha aumentado em 76%.

Pelo fato de transmitir suas operações à iniciativa privada, já na sua *terceira fase* (1971-1974), o Banco, agora um banco de segunda linha⁴⁹ e ligado ao Ministério do Interior,

⁴⁹ Segundo Melo (1988, p. 81), “o processo decisório que culminou nessa decisão tem uma origem dupla: de uma parte, na superpolitização e visibilidade da agência na gestão da crise da inadimplência iniciada em 1969, e de outra parte, porque, segundo o presidente do banco [...]” havia uma forte pressão para privatizá-lo.

limitou-se a arrecadar os recursos financeiros e transferí-los a uma variedade de agentes intermediários, desse modo “injetando” vultosos recursos na economia privada e/ou diretamente nos bancos privados.

Os investimentos foram, com muita certeza, escreve Bolaffi (1982, p. 54), destinados a interesses totalmente estranhos à habitação popular – intensificando programas de desenvolvimento urbano, saneamento, transportes, energia, dentre outras, atinentes às grandes empresas nacionais de construção pesada (MARICATO, 1987 e 1982) –, alimentando a acumulação e a concentração de renda, e o que é por demais conhecido, financiando o “falso milagre”, ao agravar os problemas urbanos, alocando suas unidades residenciais nas áreas mais periféricas das grandes cidades.

Concluindo a intermediação ao mercado popular via as Companhia de Habitação (COHABs) e suas empreiteiras, ou financiando a autoconstrução, identificava-se cada vez mais com um banco de desenvolvimento urbano (BOLAFFI, 1982, p. 55 e VALLADARES, 1982, p. 42), e o Estado aparecia cada vez mais como um promotor imobiliário clivado por uma articulação de interesses que, necessariamente, não corresponderam apenas à necessidade de moradia, mas, conforme Postali (2009, p. 31), aos interesses políticos das empresas particulares e do poder público municipal.

No final da *segunda fase* e início da *terceira fase* de atuação do Banco, tem-se início a construção efetiva de conjuntos habitacionais na cidade de Londrina. Embora a implementação da política habitacional na cidade, por meio da homologação da Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD), tenha se dado em 1965, na *segunda fase*, sua real atuação tem início 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 (INOCOOPs⁵⁰), 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, além do aspecto político envolvido na questão da homologação, visto

⁵⁰ “[...] 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 legítimo 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 3168 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).

que o então prefeito da cidade, Dalton Fonseca Paranaguá, era do MDB (Movimento Democrático Brasileiro), enquanto o BNH alinhava-se essencialmente à ARENA (Aliança Renovadora Nacional), tendo sido negado por mais de uma ocasião o pedido de homologação junto ao escritório sede do Banco no Rio de Janeiro.

No início de 1970, a contenção de pagamentos e a redução de investimentos públicos e dos créditos ao setor privado provocaram contrações inevitáveis na oferta, ao mesmo tempo em que reduziu a rentabilidade e os investimentos no setor industrial. Provocou-se uma série de efeitos negativos sobre os mecanismos de geração de rendas e de emprego. Todas as medidas deflacionárias⁵¹ não resistiam aos efeitos negativos sobre a conjuntura, podendo lançar o país num estado de letargia inflacionária. Assim, a política anti-inflacionária foi possível e implantou-se até suas últimas consequências, eliminando-se, portanto, setores consideráveis da população do peso da balança política, limitando a expansão do crédito, subordinando as elevações de salário ao aumento da produtividade, elevando as receitas tributárias, estimulando a produção mediante um amplo plano de construção de residências populares e incentivando indústrias básicas fornecedoras da construção civil (BOLAFFI, 1982, p. 44 e 45). Com essas características tomava fôlego o circuito imobiliário na cidade de Londrina que, a partir da atuação da COHAB-LD, na conjuntura das ações do BNH, viram surgir e crescer dezenas de empresas locais ligadas à construção civil.

A COHAB-LD constitui-se numa sociedade composta por ações de economia mista, cujo sócio majoritário é a Prefeitura Municipal de Londrina (PML), 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 parte destes conjuntos foi construída na Zona Norte de Londrina, em razão do menor preço dos terrenos, embora noutras zonas também houvesse número expressivo de unidades habitacionais. Na década de 1980, foram implantados 40 conjuntos,

⁵¹ Neste ponto, de acordo com Valença (2001, p. 45 e 46), em 1967, a criação do Fundo de Correção de Variação Salarial (FCVS), é aqui sintomática. Em essência visava garantir, junto aos agentes financeiros públicos e privados do sistema (Sociedades de Crédito Imobiliário, associações de poupança e empréstimo, Caixa Econômica Federal etc.) a liquidação total dos contratos, mas começou apresentar problemas, inicialmente, decorridos do descasamento no tempo da aplicação da correção monetária sobre as prestações e saldos devedores. Os saldos devedores eram reajustados trimestralmente, mas as prestações só eram corrigidas anualmente, coincidindo, neste aspecto, com os reajustes salariais. Perante a inflação crescente, as prestações perdiam poder de compra a cada três meses. Medidas tais como o coeficiente de equivalência salarial, um multiplicador incidente sobre a prestação, fixo ao longo de todo o contrato, frente à inflação variável, o FCVS foi criado para cobrir as diferenças daí resultantes, no saldo devedor final. Com os sucessivos reajustes inflacionários e decisões políticas sobre os saldos devedores dos financiamentos, a diferença acumulada foi deixada para ressarcimento do FCVS. A este respeito voltaremos a comentar mais adiante.

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 e OLIVEIRA, 2005, p. 107)

Segundo Bastos (2001, p. 97 e 98), com base em Dilvo Peruzzo, uma saída tomada ante a desaceleração da correção dos valores em poupança e o desestímulo nos investimentos da construção civil, provocados pela aquisição de papéis públicos no mercado, foi o promissor mercado de terrenos. A queda da Bolsa de Valores, na primeira metade dos anos 1970, provocou uma fuga de capitais do mercado de títulos, orientado-se ao mercado de terrenos urbanos, cujo crescimento da demanda elevou demasiadamente seus preços, fazendo contrair, em função do arrocho salarial, a oferta de moradias no mercado habitacional.

Em Londrina, podemos situar, de acordo com Razente (1984, p. 280), a estratégia espacial de vendas deflagrada no interior do próprio empreendimento, isto é, a especulação programada. Usual em muitas cidades, a prática de se colocar no mercado os lotes situados nas piores localizações, faz com que, uma vez vendidos e adensado o local, sirva para valorização dos espaços situados nos melhores pontos, conforme a acepção de Villaça (2001), e consoante a isso ocorre a retirada de extensos lotes do mercado, o que resulta numa cidade dispersa e marcada pela presença de enormes vazios urbanos. Isso foi permitido não só porque imprimia valorização às frações de capital fundiário, ou porque a demanda representada pelos potenciais compradores parecia inelástica, mas, porque, à mais-valia local, no momento em questão, convertia-se em melhor opção sua aplicação em terra urbana, afirma Razente (1984, p. 281 e 282).

A Londrina do final da década de 1970 foi sintomática dessa lógica. Em 1979, 73,32% da área urbana encontrava-se sem uso; apenas 13,79% dos terrenos estavam ocupados com uso residencial, havendo mais de 28 mil lotes urbanos sem ocupação e mais de cinco mil sendo colocados no mercado no ano de 1979 (RAZENTE, 1984, p. 281), e uma questão crucial repousava no fato de que a construção de um conjunto habitacional constituía-se em fator da valorização dos terrenos, tornando desse modo as áreas vizinhas inviáveis para operacionalização de novos conjuntos (RAZENTE, 1984, p. 310 e 311).

Smolka (1996, p. 73) compreende que a vulnerabilidade do SFH ante as variações dos preços imobiliários foi tal que, agentes financeiros e incorporadores, através de diferentes expedientes, lograva-se afiançar empréstimos por meio de terrenos com valor atualizado

fictícia e hipoteticamente esperado como resultado da própria realização do empreendimento a que se destinava o financiamento, e prossegue:

Quando juros perseguem rendas fundiárias, isto é, quando capital financeiro é remunerado/lastreado por atualizações de preços fundiários, não é difícil perceber suas implicações para a continuidade do processo de acumulação capitalista. Referência aqui é feita à formação de bolhas especulativas e outras manifestações do que no Brasil veio a ser reconhecido como ciranda financeira – situação em que parcelas cada vez maiores do capital financeiro são absorvidas na sua auto-remuneração e não no financiamento da atividade produtiva, conforme alertado por Harvey [...] (SMOLKA, 1996, p. 73).

Na *quarta fase*, que vai de 1979 a 1983, o BNH assumiu a ênfase das funções econômicas de estímulo ao capital privado, demonstrando, cada vez mais, um afastamento em relação a sua clientela prevista e sua pouca eficácia em fazer face ao déficit habitacional (VALLADARES, 1982, p. 43), renunciando sua descapitalização, devido ao ritmo inflacionário, achatamento salarial e seus passivos, em função da inadimplência generalizada⁵² (VÉRAS e BONDUKI⁵³, 1986, p. 50 e 51). Nessa mesma época, segundo Maricato (1987, p. 83), a crise econômica chegaria ao subsetor de edificações (tendo chegado à construção civil pesada já em 1977), provocando interrupções e modificações no tocante as iniciativas antes deliberadas pelo Banco, no sentido de estimular o aumento da produtividade, barateamento e aceleração do processo produtivo.

Conforme esclarece Bolaffi (1982, p. 46), “o sistema engendrado em torno do BNH conseguiu superar o impasse, por meio de uma fórmula que canalizaria para a construção civil recursos gerados no próprio setor privado. Ao mesmo tempo, o setor privado foi liberado do ônus para o qual os recursos absorvidos estavam destinados”, além de terem sido tolerados, por conta da redução do capital de giro, via a nova finalidade que se dava ao FGTS.

Artifício político criado para enfrentar um problema conjuntural, através de atividades econômicas que pudessem gerar efeitos multiplicadores retroativos na renda e no emprego, a construção civil, no modo pelo qual se deu no Brasil, provocou um bom desempenho na indústria de bens de consumo duráveis, a tal ponto que, em 1967, quando a política de contenção à inflação criou condições para reativar a economia, a indústria de bens de consumo, especialmente automobilística, foi força propulsora dessa aceleração (BOLAFFI,

⁵² Segundo Botelho (2007, p. 119), em 1984 havia mais de 350 mil mutuários inadimplentes, isto é, 50% do número total de mutuários.

⁵³ Estes autores (VÉRAS e BONDUKI, 1986) ainda estabelecem uma quinta fase (após 1983) na qual o Banco caracterizou-se por acentuada descapitalização e crise, culminando na paralisação das obras e da construção de muitos conjuntos habitacionais e suas tentativas de reestruturação a partir dos novos planos de desenvolvimento social e econômico.

1982, p. 47 e 48). Contudo, Bolaffi (1982, p. 49) afirma que, se a ênfase tivesse recaído na produção de habitação popular, os efeitos teriam sido bem mais duradouros e vigorosos e menos vulneráveis, além de concatenar uma melhor distribuição de renda, por incidir sobre setores cronicamente retardados e economicamente deprimidos.

O financiamento habitacional empreendido pelo BNH dividiu o mercado em três faixas de atendimento (BOTELHO, 2007, p. 111 e 112):

1. O *mercado popular* (famílias com rendimentos de um a três salários mínimos, posteriormente modificada para três a cinco salários mínimos) atendido pelas COHABs (Companhias de Habitação) estaduais ou municipais, receptoras de aportes orçamentários de diferentes esferas do governo e recursos do FGTS, verdadeiras intermediadoras entre recursos financeiros governamentais e empreiteiras privadas;
2. O *mercado econômico* (famílias com rendas de três a cinco salários mínimos (faixa esta depois ampliada para cinco a dez salários mínimos), atendido por cooperativas habitacionais⁵⁴ (associações sem fins lucrativos que se formavam a partir de categorias profissionais, intermediando o mútuo junto ao BNH) com recursos do FGTS, que após a conclusão e entrega da obra passavam os débitos ao usuário final. Ele foi privilegiado porque ao mesmo tempo em que atendia interesses – e dinamizava a atuação – do capital industrial moderno, atendia também aos interesses do capital financeiro – com ampliação da demanda solvável por créditos – e do próprio Estado;
3. O *mercado médio* (famílias com renda mensal acima de seis salários mínimos), no qual os agentes seriam as Sociedades de Créditos Imobiliários (SCI), as Associações de Poupança e Empréstimo, Caixas Econômicas com recursos do SBPE⁵⁵, que, inicialmente não contavam com subsídios do sistema, os quais posteriormente acabaram se universalizando.

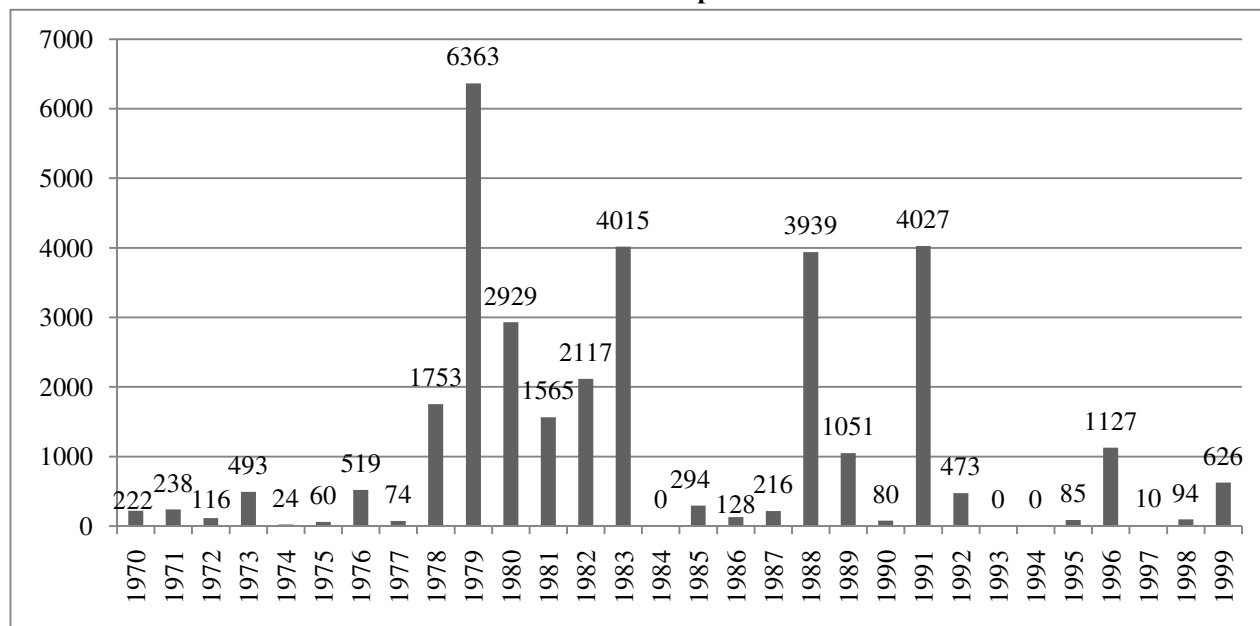
Conforme afirmado, foi somente na década de 1970 que se efetivou a construção de conjuntos habitacionais em Londrina, concentrando-se a entrega do maior número de unidades habitacionais no fim da década de 1970 e primeira metade de 1980, posteriormente caminhando rumo a uma fase de declínio, endividamento da COHAB-LD, crescimento do número de ocupações irregulares, assim, demandando diferentes formas de provisão da

⁵⁴ Os chamados Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais (INOCCOPs).

⁵⁵ De acordo com Bonduki (2008b, p. 73), 2,4 milhões de moradias foram financiadas com recursos do FGTS, e 1,9 milhões com recursos do SBPE.

habitação pelo município que, no entanto, não fizeram frente à problemática habitacional. A seguir, o gráfico 6 e a tabela 13 apresentam, em números absolutos, a evolução das unidades habitacionais construídas em Londrina nas três últimas décadas do século XX, bem como os órgãos responsáveis por sua execução no município, respectivamente.

Gráfico 6: Londrina. Unidades habitacionais construídas no período de 1970 a 2000.



Fonte: BEIDACK, 2009; POSTALI, 2008; COHAB, 2010.

Tabela 13: Londrina. Conjuntos habitacionais construídos até 2002.

ANO	ÓRGÃOS									
	COHAB-LD		COHABAN ⁵⁶ /INOCOOP		COHAPAR		IPE-PR		TOTAL	
	Conjuntos	Unidades	Conjuntos	Unidades	Conjuntos	Unidades	Conjuntos	Unidades	Conjuntos	Unidades
Até 1969	-	-	-	-	1	228	-	-	1	228
1969-1972	6	576	-	-	2	67	-	-	8	643
1973-1976	8	773	2	291	-	-	-	-	10	1064
1977-1980	18	10301	2	928	-	-	-	-	20	11229
1981-1984	14	7364	2	349	-	-	-	-	16	7713
1985-1988	21	2096	2	367	-	-	4	702	27	3165
1989-1992	36	¹ 6488	4	666	-	-	-	-	40	7154
1993-1996	5	202	1	486	3	573	-	-	9	1261

⁵⁶ Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN).

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
TOTAL	113	28903	13	3087	17	1742	4	702	147	34434

Fonte: LONDRINA, 2004.

A partir do ano de 1986, a gestão dos recursos que, até então, estava centralizada no BNH, passou à Caixa Econômica Federal (CEF). Os conjuntos construídos pela COHAB-LD, portanto, como se verifica na tabela 13 a seguir, sofrerão uma redução significativa em fins da década de 1980. Outros órgãos financiadores também atuaram, como, por exemplo, o Instituto de Previdência do Estado do Paraná (IPE-PR), com quatro conjuntos habitacionais verticais; o INOCOOPs e a Cooperativa Habitacional Bandeirantes de Londrina (COHABAN), produzindo 3.087 unidades entre os anos de 1973 e 1986; e a COHAPAR, com 1.742 unidades (FRESCA, 2002, p. 246 e 247), que, além da COHAB, também atuou ainda na década de 1990.

Até aqui alguns autores (BOTELHO, 2007; BASTOS, 2001) concordam que o *modus operandi* da provisão da habitação no Brasil, por parte do Estado, pensado ainda no Estado Novo, coaduna-se sob uma mesma lógica, não havendo descontinuidade sistêmica que possa caracterizar inovações políticas paradigmáticas. As mudanças substanciais e estruturais acometerão as bases do sistema nas últimas décadas do século XX, até culminar na ausência total de políticas sérias voltadas à habitação, nos fins dos anos 1980 e início dos anos 1990, objeto da reflexão de agora em diante.

2.2.3. BALANÇOS E CONSIDERAÇÕES: DO FIM DO BNH ÀS POLÍTICAS HABITACIONAIS OU A FALTA DELAS NA DÉCADA DE 1990

Em relação às alianças formadas em torno das chamadas faixas de mercado, devemos mencionar a supremacia dos interesses do capital privado e dos agentes financeiros. A influência da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP), fundada em 1968, é destacada por Melo (1988, p. 80 e 82), bem como a conduta das SCIs, ante a quebra da Bolsa de Valores em 1971 e o superaquecimento do mercado imobiliário, já

incitado pela política de combate à inflação, que se acelerava pelo descenso cíclico. As irregularidades acumuladas nas ações das SCIs legitimaram a política contencionista para o setor e, inclusive, a instauração de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI), culminando, por parte da “indústria imobiliária”, numa postura de franca oposição ao regime e às suas metas de provisão da casa própria para as camadas de baixa renda.

De acordo com Melo (1988, p. 82 e 83), a escalada inflacionária, ao impactar os custos dos materiais e os preços fundiários e o mercado de locações residenciais, as descontinuidades nas metas políticas e estratégicas de longo prazo, ligadas ao setor da construção civil e seu atrelamento aos instrumentos de gestão monetária foram extremamente negativos, restringindo fortemente o acesso ao crédito imobiliário vis-à-vis à inadimplência galopante, gerando uma forte recessão no setor, a fragmentação dos interesses envolvidos e a clivagem entre as frações de classe, o que pode ser bem ilustrado com os exemplos do desvio de recursos do SFH para os projetos industriais e de telecomunicações, da retenção de crédito por parte das SCIs, e da política de incentivo do Ministério da Fazenda ao mercado acionário e de papéis que disputavam captação de poupança. Neste momento, a conjuntura inflacionária, ao aumentar a poupança financeira na economia (especialmente nas cadernetas e poupanças voluntárias⁵⁷), proporcionou uma expansão notável das SCIs, em contraste com a coalizão formada em torno da habitação.

Numa crise de caráter sistêmico, a paralisação do SFH, tornando-se agora num instrumento de rolagem da dívida interna (VALENÇA, 2001; BOTELHO, 2007), a dependência do BNH frente às agências multilaterais, como as do Banco Mundial, a fragmentação de interesses, o solapamento das bases de financiamento e das garantias reais do sistema, frente aos saldos devedores, os altos índices de desemprego (aumentando saques dos fundos e redução do nível de contribuintes), a queda da renda real (tendo como efeito a redução da captação líquida do FGTS), a instabilidade macroeconômica do capitalismo brasileiro, a impossibilidade de conciliar financiamento de longo prazo e a crise de acumulação e legitimação do regime burocrático-autoritário levaram à crise geral da política habitacional, à extinção do BNH, em 1986, e à incorporação de suas atividades à Caixa Econômica Federal (CEF), a qual herdou uma inadimplência bilionária⁵⁸ – das sociedades de crédito imobiliário, cooperativas habitacionais, bancos e associações de poupança e empréstimo –, mais concentrada junto aos planos de desenvolvimento urbano e menos na

⁵⁷ Arretche (1990b, p. 26) lembra que em 1975 este saldo já era superior ao saldo do FGTS.

⁵⁸ Botelho (2007, p. 119) observa que esta consistiu numa das maiores dívidas já existentes no país, um rombo calculado em aproximadamente US\$ 70 bilhões em meados dos anos 1990.

produção da habitação. A redução da capacidade de endividamento do Estado com o fim imediato de socorrer as empresas e concessionárias de serviços públicos, bem como a redução do recolhimento do FGTS culminou na elevação da renda mínima de três para cinco salários mínimos para novos financiamentos, tendo início o que muitos autores chamaram de política habitacional da indiferença ou política habitacional pela ausência de uma política.

Melo (1990, p. 48 e 49) considera a crise do SFH uma crise no padrão de estruturação intraurbana, reforçando a segmentação dos espaços da moradia e dos investimentos imobiliários que, a partir desse momento foram acometidos por um crescimento sem precedente, sobretudo no mercado de imóveis comerciais, potencializados pela expansão dos fundos de pensão e de investimentos e pelas novas formas de produção do espaço urbano, tais como: *shopping centers*, centros tecnológicos, complexos turísticos e de lazer, novos centros financeiros e de gestão empresarial, dentre outros, em que passou a participar, em “aventuras especulativas”, o capital financeiro internacional, enquanto, a um só tempo e num outro extremo, o Estado e as municipalidades se retiravam cada vez mais de suas funções de provedor de serviços e infra-estrutura pública, para se tornarem, cada vez mais, gerentes e empreendedores voltados à promoção econômica local (MELO, 1991).

De 1964 a 1984, foram financiadas mais de 4.369.000 unidades pelo SFH – 1/3 do número total de habitações construídas no país pelo mercado formal e informal. Entretanto, desses financiamentos, menos de 6% foram destinados ao atendimento de famílias de até três salários mínimos, cerca de 20% àquelas com rendimentos de até cinco salários mínimos e, em contrapartida, 78% às famílias com renda acima de cinco salários mínimos⁵⁹, as quais já recebiam um volume muito maior de subsídios creditícios⁶⁰, uma média de US\$ 543 por mutuário, enquanto aqueles cuja renda era inferior a cinco salários mínimos, US\$ 112 em 1985, segundo uma pesquisa do Banco Mundial (ARRETCHÉ, 1990b, p. 31). Do total dos recursos, 69% se destinaram a programas habitacionais e 31% aos programas de desenvolvimento urbano.

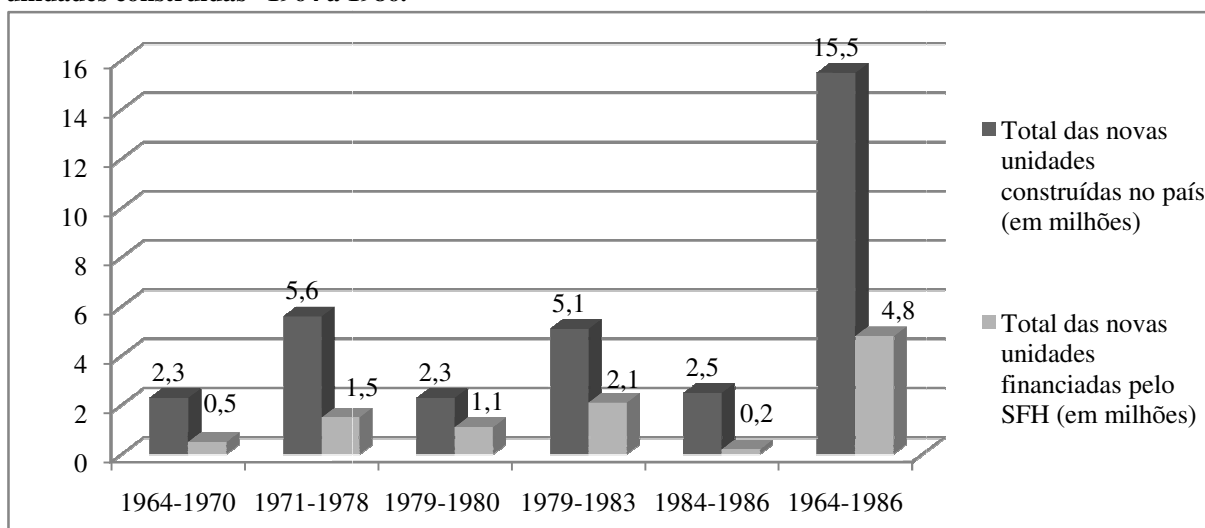
⁵⁹ Segundo Suzana Taschner (apud MOREIRA, 2000, p. 67), entre 1964 e 1985, o BNH financiou 3,2 milhões de unidades para famílias de renda superior a cinco salários mínimos, contra 1,2 milhão de unidades para famílias com rendimento de até cinco salários mínimos, e apenas 33,6% das unidades habitacionais foram destinadas aos setores populares, sendo que a população com rendimento entre um e três salários mínimos foi contemplada com menos de 6% dos totais de unidades habitacionais.

⁶⁰ A política de subsídios creditícios detalhada por Arretche (1990b, p. 31), com finalidades de conceder aos mutuários condições facilitadas de amortização do crédito, via reajuste das prestações pelo mais baixo índice de correção do salário mínimo e das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), demonstra um maior subsídio concentrado indiscriminadamente junto aos empréstimos mais volumosos, assim os mutuários do SBPE foram muito mais privilegiados que os do FGTS.

No caso londrinense, Martins (2007, p. 104) observa que, do total das unidades residenciais entregues pela COHAB-LD no período 1970-2000, 55,7% foram financiadas com recursos do BNH; 40% pela CEF; 2% pela própria COHAB; e 1,9% pela COHAPAR. A oferta de infra-estrutura e de serviços públicos, foi desprivilegiada nos anos mais dinâmicos do setor em Londrina sendo, portanto, corolário de reivindicações populares e, sobretudo, de políticas eleitoreiras. Além disso, quando a CEF tornou-se responsável pela gestão das atividades, adquirindo um tom ainda mais empresarial, os financiamentos concentraram-se nas faixas de maior renda, acima dos cinco salários mínimos.

De 1964 a 1985, 88% do total dos empréstimos realizados pelas COHABs foram destinados à construção de habitações populares, a maioria localizada nos grandes conjuntos habitacionais distanciados das áreas centrais e dotados de insuficiente infra-estrutura. Assim, o BNH financiou ao longo de 22 anos, aproximadamente, 25% do estoque habitacional no país, em sua maior parte constituído por novas moradias (BOTELHO, 2007, p. 116 e 118 e VÉRAS e BONDUKI, 1986, p. 54) (gráfico 7).

Gráfico 7: Brasil. Comparação entre as unidades habitacionais produzidas pelo SFH e o total das unidades construídas* 1964 a 1986.



* Inclui todo tipo de construção desde apartamentos de luxo a barracos em favelas.

Fonte: Arretche, 1990b, p. 28.

Segundo Arretche (1990b, p. 28 e 29), percebe-se que, no período compreendido entre 1964 a 1970, o SFH financiou 17,4% do parque residencial total, período no qual também foram majoritários os financiamentos a SBPE; de 1971 a 1978, 26,8%, mantendo-se a concentração no SBPE até 1974, quando o maior volume recairá sobre contratos com as

COHABs até 1979; de 1979 a 1980⁶¹, 47,8%, período no qual os contratos do SBPE sofrem um salto gigantesco, mantendo-se até meados de 1983; de 1979 a 1983, 41,1%; e de 1984 a 1986, 8%; totalizando em 25,8% sobre o total geral de novas unidades construídas no período de 1964 a 1986.

Conclui Botelho (2007, p. 118) que o binômio BNH/SFH não conseguiu inverter a curva descendente do acesso à habitação, embora, de 1964 a 2000 o SFH tenha sido responsável pelo financiamento e aquisição de, aproximadamente, 6,8 milhões de moradias não fez frente ao déficit habitacional estimado em 7,7 milhões para o ano de 2005, o que adquire ainda mais relevo se levar em conta o estoque de cerca de 5,9 milhões de imóveis desocupados no país e centenas de edifícios abandonados, configurando um absoluto desprezo de um patrimônio avaliado em R\$ 2,6 bilhões (a preço de mercado) pelo Governo Federal na primeira metade da presente década⁶² (POSTALI, 2008, p. 60).

Conforme Botelho (2007, p. 121), a trajetória que se seguiu, na política habitacional pós-1986, demonstra uma clara opção pela privatização, com a conseqüente exclusão da população de baixa renda do acesso à moradia. Durante a década de 1990, o que se observou foi uma diversidade de programas governamentais e uma tendência à municipalização das políticas habitacionais e à implantação de programas locais mais voltados às obras de “urbanização” e intervenção em ocupações irregulares que proliferaram na maioria das cidades brasileiras, haja vista a banalização da política habitacional e o fato de que ela excluía a população de baixa renda, incitando práticas ilegais de ocupação ou por meio do mercado informal de acesso à moradia e aos lotes urbanos. No julgamento de Bonduki (2008b, p. 75 e 76), ao invés de uma transformação pela redemocratização, ocorreu um esvaziamento, razão pela qual deixa de existir verdadeiramente uma política habitacional, que da extinção do BNH até a criação do Ministério das Cidades, em 2003, ficou subordinada a sete ministérios do governo e às suas respectivas estruturas administrativas, caracterizando total descontinuidade e falta de estratégias para enfrentar o problema.

Mesmo com abertura democrática no âmbito da nova Constituinte e seus dois artigos frutos da luta pela reforma urbana, portanto, um respaldo legal importante ao planejamento e gestão urbanos, o Estado ausentou-se e comprometeu severamente a política habitacional, no

⁶¹ Em 1980, o *output* físico da produção formal em termos de área licenciada de habitações resultou dez vezes maior que o verificado em 1964 (MELO, 1990, p. 43).

⁶² Bonduki (2008, p. 86) apresenta uma hipótese de que o estoque de domicílios vagos no país (para o ano 2000) seria o suficiente para sanar 83% do déficit nacional de unidades urbanas, sendo que em algumas áreas metropolitanas o número de domicílios chega a ultrapassar o déficit habitacional. Em Londrina, para os mais de 144091 domicílios existentes na área urbana no ano de 2000, foi identificado um total de 19629 domicílios não ocupados. Destes, 4247 de uso ocasional, 1240 fechados, e 14142 vagos (IPARDES, 2009, p. 8).

começo dos anos 1990, reduzindo sua participação na provisão de moradia e lotes urbanos que, mediante a especulação imobiliária com terra urbana e o desenfreado jogo do mercado protagonizando, sempre, o acesso à mercadoria habitação, incrementou, ainda mais, o complexo mercado informal de acesso à moradia e lotes urbanos. Conforme Gomes (2005, p. 5 e 6), embora o movimento pela reforma urbana, através da Constituição de 1988, tenha obtido avanços, no sentido de universalizar formalmente os direitos à cidadania e à participação popular nas políticas públicas, estes esforços esbarraram nos constrangimentos internacionais, sobretudo, aqueles atinentes à financeirização da economia e às reduzidas taxas de crescimento econômico provocadas pelo escalonamento inflacionário, endividamento interno e externo, dismantelamento do Estado como regulador da vida social e a ofensiva neoliberal, abortando assim as condições materiais e concretas logradas formalmente naquela Constituinte.

Daí que a política descentralizada de habitação popular passou a se focalizar nos mecanismos de autopromoção privada e individual e das parcerias público-privadas que, na esteira dos princípios da concorrência interurbana, gestada de acordo com o equilíbrio fiscal e a gestão urbana liberal, subordinou o acesso à moradia e à terra urbana à lógica da valorização e da máxima eficiência econômica, consolidando problemáticas formas urbanas seculares, correlatas à moradia inclusive com apoio dos organismos multilaterais, que inserem na ordem do dia a integração ao mercado formal das camadas menos favorecidas, recriando e retroalimentando as causas desse problema, ao invés de mitigá-las. Em suma, com relação aos governos da década de 1990, podemos concluir que, como afirma Moreira (2000, p. 70), ao mesmo tempo em que se desenvolvia uma multiplicidade de políticas habitacionais incipientes, nos planos locais e mesmo federais, para legitimar os governos, o Estado contribuiu para o fortalecimento dos mecanismos de exclusão com sua política econômica, resultando numa estrutura de renda extremamente desigual, dando prioridade ao incremento da indústria da construção civil, financiando a habitação das classes médias e altas em detrimento da habitação social e, além do mais, tolerando a especulação fundiária.

O esvaziamento das políticas habitacionais da década de 1990 resultou em verdadeiro massacre sobre os mutuários, ao se aplicarem pacotes de ajustes monetários aos saldos devedores dos contratos imobiliários desajustados, questionáveis, e julgados até mesmo inconstitucionais, lesando, sobretudo, os mutuários de baixa renda e acumulando milhares de processos judiciais. Nesse período, a CEF também passou a restringir a liberação

de verbas às COHABs inadimplentes, além de concentrar, no Governo Collor⁶³ (1990-1992), mais de 70% dos recursos do FGTS junto às faixas de renda média (BOTELHO, 2007, p. 122). No Governo Itamar Franco (1992-1994), ocorreu o declínio da intermediação financeiro-burocrática dos recursos do sistema, ao passo que os financiamentos passaram a ser concedidos à pessoa física e ao construtor mediante contrapartida financeira das municipalidades, junto aos recursos da União.

Já no primeiro Governo Fernando Henrique Cardoso (FHC) (1995-1998), em decorrência de uma concepção descentralizadora presente na *Política Nacional de Habitação* de 1996, pautada pelo reconhecimento da diversidade e da cidade ilegal bem como da importância da produção associativa privada houve, como destaca Botelho (2007, p. 122), o programa *Habitar Brasil*⁶⁴, para as cidades de médio e grande porte, e o *Morar Município* para os pequenos municípios.

O *Habitar Brasil* foi o único financiado com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), enquanto os demais programas foram receptadores de financiamento do FGTS – a saber: o *Pró-Moradia* e o *Pró-Saneamento*, do setor público; a *Carta de Crédito*⁶⁵ *Associativa* e a *Carta de Crédito Individual*, para pessoas físicas e associações (que passou a absorver a maior parte dos recursos do FGTS, 85% entre 1995 e 2003); o *Apoio à Produção*, para o produtor; e o *Morar Município*. Entretanto, condicionada a política urbana pela lógica de mercado, o *Habitar Brasil* e o *Pró-Moradia* detinham o menor volume de contratações no total de recursos liberados pelo governo. Assim, mais uma vez a habitação de interesse social ficava em segundo plano, subjugada pelos interesses da iniciativa privada. No período compreendido entre 1995 e 1998, no âmbito dos programas supracitados, houve uma concentração da ordem de R\$ 2.017.878.010,00 (14%) junto à faixa salarial de até três salários mínimos, enquanto acima deste patamar os recursos foram da ordem de R\$ 11.533.874.976,00 (86%), conforme Botelho (2007, p. 124).

No primeiro ano do segundo mandato FHC (1999-2002), foi criado o *Programa de Arrendamento Residencial* (PAR), um programa voltado à produção de unidades novas para arrendamento, segundo o qual, num prazo máximo de 15 anos após a quitação das parcelas, o

⁶³ Maricato (1998, p. 5) lembra o importante fato de que neste governo houve um espetacular e desastroso investimento em aproximadamente 200.000 moradias, das quais aproximadamente 50% foram abandonadas antes do término e ocupadas ilegalmente.

⁶⁴ Para o caso da atuação do programa *Habitar Brasil* em Londrina ver Ambrogi (2008) e Cohab (2006). No caso londrinense, este programa auxiliou na construção de algumas moradias em três áreas de ocupação irregular e, segundo Postali (2008, p. 146), este programa pouco contribuiu para amenizar a crise habitacional na cidade, que conta com mais de 50 ocupações irregulares e milhares famílias necessitando de auxílio para a construção ou melhorias na moradia.

⁶⁵ Para uma melhor compreensão da atuação desse programa da CEF, o Carta de Crédito, ver Sousa (2006).

mutuário passaria a ser efetivamente o proprietário do imóvel. Utilizando recursos provenientes do FGTS e recursos de origem fiscal, atuando conjuntamente às municipalidades, o PAR financiou imóveis para população de até 6 salários mínimos, correspondeu à 10,5% dos valores contratados junto ao FGTS, de 1995 a 2003. Porém, na análise de Cardoso (2007, p. 4), essa opção consistiu mais numa resposta do Governo às imposições do Fundo Monetário Internacional (FMI) que restringira, em 1998, o acesso ao FGTS pelos órgãos governamentais, culminando num programa inadequado para o enfrentamento das desigualdades habitacionais, além da subsunção real aos empréstimos realizados junto a organismos internacionais de financiamento, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

As tabelas 14 e 15 apresentam a participação dos programas supracitados, no montante dos valores contratados junto aos recursos do FGTS, e as faixas de renda em que se concentraram no período de 1995 a 2003. A maior concentração de recursos ocorreu nas operações realizadas pela Carta de Crédito (66,6%), em que quase 80% da faixa de renda atingida situava-se acima dos cinco salários mínimos. Destaca-se o fato de que, nesse programa, a modalidade que prevaleceu foi a aquisição de imóvel usado o que, na opinião de Bonduki (2008b, p. 79), além de ser um programa com pouco impacto social, não gera empregos ou atividade econômica, e isso não demonstra outra coisa se não a visão bancária do financiamento habitacional, conforme veremos adiante. Atendendo o mesmo patamar de renda, o programa Carta de Crédito Associativa contou com 18,4% dos recursos totais contratados no período e se concentrou nos segmentos acima dos cinco salários mínimos (84,2%).

Tabela 14: Brasil. Contratações do FGTS por programas (em milhões de R\$ e %) 1995 a 2003.

Programa/modalidade		Valor contratado (em milhões de R\$)	%	Números (em mil)	%
PAR		2,344	10,5	106	6,3
Pró-Moradia		884	3,9	-	-
Apoio à produção		55	0,02	4	0,01
Carta de Crédito Associativa		4,109	18,4	180	10,7
Carta de Crédito Individual	Aquisição de imóvel usado	9,284	41,6	523	
	Aquisição de material de construção	2,095	9,4	567	
	Aquisição	1,418	6,3	74	
	Outros	2,086	9,3	222	
	Total	14,883	-	1,386	82,7
Total		22,275	100,00	1,676	100,00

Fonte: Bonduki, 2008b, p. 80.

Tabela 15: Brasil. Contratações do FGTS. Programas por faixas de renda em salários mínimos (SM) (em %) – 1995 a 2003.

Programa	Até 3 SM	3 a 5 SM	5 a 10 SM	Acima de 10 SM	Total
PAR	-	-	100	-	100
Pró-Moradia	100	-	-	-	100
Apoio à Produção	-	-	-	100	100
Carta de Crédito Associativa	1,9	13,9	34,5	49,7	100
Carta de Crédito Individual	6,2	15,1	50,1	28,6	100
Total	8,5	12,6	50,4	28,5	100

Fonte: Bonduki, 2008b, p. 80.

Se no primeiro mandato FHC as contratações destinadas à faixa salarial de até três salários mínimos, que representa 83,2% do déficit habitacional no país, corresponderam à 14% do volume de recursos contratados (do FGTS e OGU), no período de 1995 a 2003, as contratações totais junto ao FGTS destinadas a este segmento de renda representaram 8,5%, demonstrando uma total restrição a concessão de créditos a este segmento demonstrando, que, de outra maneira, apesar das dívidas dos Estados e dos Municípios, a política macroeconômica de ajuste fiscal redundou num quadro em que o espaço para intervenção do poder público na execução das políticas de habitação e intervenção em áreas precárias ficaram reduzidas, no melhor dos casos, à esfera da municipalidade.

Às vésperas das eleições de 1998, também se observa a recuperação da produção financiada com recursos das cadernetas de poupança do SBPE, da ordem de R\$ 8,3 bilhões, que se incrementou ainda mais mediante os três bilhões de reais proporcionados pelo aumento do teto para os financiamentos da CEF, no âmbito do Programa Carta de Crédito, subindo do limite máximo de 12 salários mínimos à época de sua criação em 1995, para 20 salários mínimos em 1997, além da fixação da taxa de juros em 8% e das demais medidas tomadas em relação aos critérios de remanejamento orçamentário e mudanças nos reajustes das prestações e nas garantias hipotecárias, consolidando o restrito mercado já segmentado de apartamentos de classe média.

De um modo geral, numa revisão da política habitacional das duas últimas décadas, Bonduki (2008b, p. 78) assevera que:

Princípios como flexibilidade, descentralização, diversidade, reconhecimento da cidade real, entre outros, foram adotados com novos referenciais, pelo menos na retórica, de maneira compatível com o ambiente e o debate nacional e internacional que, de uma forma bastante generalizada,

passou a rejeitar os programas convencionais, baseados no financiamento direto à produção de grandes conjuntos habitacionais e em processos centralizados de gestão.

Por outro lado, subservientes aos interesses das agências multilaterais, o que se assistiu, no período, foi um crescimento sem precedentes de um gigantesco mercado ilegal, corolário da alta especulação praticada no mercado residencial (este sim subsidiado pelos investimentos públicos) e do acesso ao mercado de trabalho formal, combinados com a “produção doméstica” ou informal da moradia em esquemas de autogestão ou mutirão sintonizada à desregulamentação estatal. Conforme Maricato (1998, p. 6), o Governo FHC baseou seus investimentos habitacionais em recursos não onerosos (FGTS e SBPE), enquanto os recursos a fundo perdido do OGU, indispensáveis para a provisão de habitação à população de baixíssima renda, foram diminutos, representando a menor parte da quantia disposta pelo FGTS e SBPE no período.

2.3. SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO NA VIRADA DO SÉCULO XXI

2.3.1. DA FAIXA DE INTERESSE SOCIAL E DO ACESSO À TERRA URBANA: VELHOS DESAFIOS E NOVAS AGENDAS DE TRABALHO

A herança patrimonialista⁶⁶ que tem na absolutização da propriedade da terra uma mercadoria e uma reserva de capital ou ativo imobilizado sempre foi e continua sendo um dos entraves à democratização do acesso a esta condição da reprodução da força de trabalho, bem como da realização do valor pelo trabalho. Constitui-se num dos pilares de sustentação do mercado imobiliário especulativo excludente e da segregação e segmentação socioespacial em nossas cidades, alimentando círculos viciosos como, por exemplo, o da autoconstrução, dos

⁶⁶ O reconhecimento da posse ou do direito à propriedade emerge, no Brasil, como um favor de um Estado-proprietário-legislador, afirma Barbosa (2005), em que o público e o privado se imiscuem em favorecimento dos interesses dos setores dominantes. Embora, deite raízes numa formação influenciada pelo pensamento iluminista, contraditoriamente, foge à idéia de direito subjetivo e direito fundamental, mesmo em que pese, em nossos dias, a propagada idéia da função social da propriedade urbana, o caráter patrimonial reacionário ainda define relações sociais sobre o uso da propriedade imobiliária nas cidades e no campo. Ribeiro (2001, p. 151 e 152), ao incorrer numa análise da evolução da questão urbana no Brasil, a partir da relação cidade, nação e mercado, localiza no peso do patrimônio fundiário/imobiliário a explicação da submissão da cidade aos interesses privados, distinguindo fases e formas da transição da sociedade brasileira, que, de um modo geral, atreladas a esta “herança”, definiram traços estruturantes de nosso urbanismo, de nossas cidades.

mutirões, ou da titulação da cidade ilegal enquanto um meio de rebaixar o custo da reprodução da força de trabalho, como também do acesso à cidade, reproduzindo a própria negação da contradição do capital, ao invés de atacar o problema pelos meios do próprio capital.

Num país em que a prática de ocupação irregular tornou-se estrutural ao ser institucionalizada pelo mercado imobiliário, na ausência de políticas sociais, vis-à-vis ao processo de industrialização com baixos salários e a dualidade existente entre mercado formal e informal consolidada já nos anos áureos do BNH/SFH, a problemática da habitação e do acesso à terra urbana se agiganta, nas grandes e médias cidades, acentuando-se ainda mais ao passo do patrimonialismo presente na formulação de muitas políticas públicas e tributárias, sobretudo de âmbito local, mantendo-se, praticamente intacta até os dias de hoje, a estreita relação entre terra e poder.

Conforme Bonduki (2008b, p. 87), no Brasil a inadequação fundiária atinge cerca de 1,5 milhão de domicílios. Apenas no período compreendido entre 1995 e 1999, a produção informal de moradia representou, aproximadamente, 85% do total das habitações produzidas, período este no qual enquanto a população em geral teve um acréscimo de 15,7%, crescendo a uma taxa anual de 1,98% ao ano, a população favelada teve um aumento da ordem de 84%, a uma taxa de 7% ao ano.

Numa primeira aproximação, poder-se-ia imaginar que o preço da terra urbana informal da periferia é, comparativamente, mais baixo que a terra em áreas consolidadas da cidade e dotadas de infra-estruturas de acordo com a legislação vigente. Mas, após essa primeira aproximação, temos que, na verdade, os segmentos sociais de menor poder aquisitivo simplesmente se dirigem ao mercado informal da periferia porque têm dificuldade de acesso à terra e ao crédito pelo mercado formal, encontrando contrapartida na informalidade, que, por meios elásticos e flexíveis possam satisfazer suas demandas. Todavia, ao fim das contas, pagam preços mais altos, seja do ponto de vista econômico, como também social, psicológico, educacional, sanitário etc., dentre outros prejuízos a que se submetem ao viver nas áreas irregulares e na ilegalidade, quanto aos aspectos normativos e legais da vida urbana, não por escolha pessoal, mas pelos desajustes estruturais das políticas voltadas à habitação social, provisão de infra-estrutura, crédito, e a pouca oferta de moradia a baixo custo, que culmina numa demanda não atendida por causa de uma escassez socialmente criada e orientada a este fim. A regularização destas áreas também é custosa, sendo muito mais caro dotá-las de infra-estrutura após o processo de ocupação do que fazê-los antes, culminando em maiores gastos públicos não apenas com as deficiências de infra-estruturas, mas também com as

consequências sociais que resultam deste processo – insegurança, criminalidade, deterioração dos espaços públicos, etc.

Com base em alguns autores que vem se debruçando sobre a questão em foco (SMOLKA, 2003; BIDERMAN, SMOLKA e SANT'ANNA, 2009; SMOLKA e CESARE, 2006 e SMOLKA e BIDERMAN, 2009), temos que a informalidade é custosa. Uma política consistente a fim de reduzi-la, e assim reduzir a pobreza, sugere Smolka (2003, p. 1), seria no mínimo neutralizar ou reduzir os altos preços da terra. No entanto, a informalidade, segundo este autor, é rentável para quem a promove.

O alto preço da terra urbana na América Latina, proporcionalmente maior que aqueles encontrados em países desenvolvidos (SMOLKA, 2003, p. 2), em sintonia com o comportamento deste mercado, isto é, o da oferta – que retém terra anualmente a fim de auferir maiores lucros com a valorização induzida pela especulação, ou simplesmente, acentuada por conta de uma mentalidade de se manter um lote de terra vacante como simples reserva de valor, um mecanismo popular de capitalização – e da demanda – não satisfeita, com rendas insuficientes, porém, crescente, em busca de novas moradias –, encontra-se ainda mais incrementado em função das normas urbanísticas elitistas, desenhadas mais para proteger a cidade formal, limitando a disponibilidade de terra habilitada a um preço razoável, que possa ser pago pela maioria da população não atendida, além de conceder privilégios a grupos já muito privilegiados com os investimentos públicos, consolidando e reforçando ainda mais o esquema supracitado.

A consequência da inacessibilidade ao mercado formal de terras impele milhões de famílias às práticas informais e resulta que, a produção de terra informal é mais rentável que sua produção formal por vários motivos. Ainda de acordo com Smolka (2003, p. 5), a expectativa de que uma área venha a ser regularizada permite ao urbanizador aumentar o preço dos lotes adjacentes a esta área, refletindo, pois, no preço, as expectativas futuras de aumento no preço do solo⁶⁷.

De acordo com Biderman, Smolka e Sant'Anna (2009, p. 1 e 3), a regulação do uso do solo e as normas de construção podem reforçar outros fatores que contribuam com a ocupação informal e irregular do solo urbano, vitimando as famílias de baixa renda já muito afetadas pela própria dinâmica do mercado. Estes autores atestam que a regulação urbana

⁶⁷ Esta prática também não está ausente nas áreas irregulares onde atua o mercado informal, e a este respeito observam Smolka e Biderman (2009, p. 7), a partir do exemplo do Peru, que muitos beneficiários de lotes em área irregulares com visto de regularização da propriedade, são, em verdade, beneficiários ausentes de “terrenos turísticos”, responsáveis em grande medida pela proliferação de zonas sem serviços e de lotes vacantes dentro de um assentamento que recebeu ou receberá os títulos de propriedade.

beneficia as políticas de moradia porque soluciona um problema de direitos de propriedade. Porém, de forma excludente e seletiva, ao consolidar verdadeiros bolsões de pobreza segregados das demais áreas da cidade, assegura a proteção aos direitos de privacidade destes últimos, resguardando-os das externalidades negativas e dos efeitos indiretos indesejados advindos destas áreas excluídas, ou, simplesmente, marginalizadas da cidade desejada pelas elites dominantes. Além disso, algumas formas de regulação, como as leis de zoneamento, podem dar lugar a uma segregação socioeconômica ao estabelecer níveis mínimos de preços ao acesso à terra urbana.

A atenção dada à concessão dos direitos de propriedade tem importância central neste ponto, pois, como mostram Biderman, Smolka e Sant'Anna (2009, p. 6 e 7), constitui-se num meio de contribuir com a redução da informalidade o que, ademais, no caso brasileiro, esteve associada a estabilização econômica, ao fortalecimento das finanças municipais locais, à revitalização do mercado hipotecário e, ao lento, mas observado, descenso dos índices de pobreza. Do contrário, os autores chamam atenção ao fato de que a informalidade pode ser provocada pelas mesmas regulamentações que se aplicam aos mercados formais, o que resulta incorreto pensar políticas circunscritas apenas às zonas informais. Assim, fica evidente que uma regulação inadequada nos países em desenvolvimento venha a reduzir as alternativas residenciais das famílias, incitando-as ou pressionando-as no sentido de recorrer às opções informais. Um bom exemplo disso é a regulamentação, em áreas pobres, do tamanho mínimo dos lotes, o que, ao invés de conferir certa elasticidade ao uso, pode limitar o acesso ao solo pelas famílias de baixa renda, gerando assim, efeitos negativos para o conjunto do município, em benefício de uma minoria já satisfeita.

Ainda no caso brasileiro, estes três autores (BIDERMAN, SMOLKA e SANT'ANNA, 2009, p. 8) observam que, no final da década de 1980, as normas e as regulações urbanísticas estavam aumentando os custos da urbanização e afetando as moradias sociais, desfavorecendo, por uma série de restrições urbanísticas, o aumento da oferta de moradias a preços acessíveis. Um importante instrumento de regularização das áreas ocupadas irregularmente, as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – previsto na Lei 10.257 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade –, veio flexibilizar as regulamentações, visando regularizar ocupações não-regulares. No entanto, ausentando, parcialmente e indiretamente, estas áreas da obrigatoriedade do cumprimento das normas urbanísticas aplicadas de forma geral às zonas urbanas do município. Inconvenientemente desobrigando o município a intervir nestas zonas, posto que, as ZEIS, por definição, já se encontrariam conforme as normas, ignorando o município o problema mais além da simples emissão de uma ordenança sobre o

zoneamento ou regularização e titulação do irregular e ilegal. Apesar disso, é um importante instrumento em face dos exemplos em alguns municípios que a aplicaram junto a políticas sociais consistentes no enfrentamento do radical do problema, dando garantias à continuidade e à melhora das condições de vida do público alvo.

Para concluir esta breve síntese, argumentaremos com base em Smolka e Cesare (2006, p. 3 e 4), que a informalidade é custosa para toda a sociedade, posto que os gastos com regularização e melhoramento dos assentamentos irregulares são maiores que os custos de uma nova urbanização. Mesmo assim, os números dos assentamentos informais são espantosos, estando presentes em 27,6% de todos os municípios brasileiros, onde a urbanização irregular está presente em aproximadamente 44% deles (SMOLKA e CESARE, 2006). Todavia, o problema persiste e consiste na opção por regularizar sem enfrentar as formas pelas quais esta única opção é radicalmente produzida, resultando assim num “círculo vicioso”, reproduzindo-o novamente na medida em que retroalimentará, na prática social e/ou na mentalidade das pessoas, a opção por ocupar ilegalmente porque haverá regularização, titulação etc.

Para além de criar mecanismos que mitiguem problemas específicos, gerados pela informalidade e mecanismos em nível de projeto, como o fazem a maioria das políticas para a habitação social, é necessário criar iniciativas de caráter preventivo, que afetem todo o processo de informalidade e isso passaria por todo o sistema do mercado imobiliário nos municípios. Uma proposta deste caráter parece residir na lógica original que subjaz o Projeto Moradia⁶⁸, que mais tarde viria a ser incorporado nas agendas do Ministério das Cidades e nas principais políticas voltadas à habitação, além de ter seus marcos jurídicos reforçados e amparados no Estatuto da Cidade. Seus expoentes e defensores destacavam a possibilidade de conter o subsídio governamental àqueles que poderiam ter acesso a moradia por seus próprios meios, assim, o papel do governo seria desentravar a produção da moradia nesse segmento com o mínimo de intervenção (a ser atendido com recursos do SBPE e Sistema Financeiro Imobiliário [SFI]). Por outro lado, concentrando os recursos do FGTS, os subsídios e as políticas de habitação nas faixas de renda que tem maiores dificuldades para aquisição do imóvel no mercado privado e se, no Brasil, as classes médias baixas encontravam-se parcialmente dificultadas de adquirir mercadoria por seus próprios meios, recorrendo a recursos do FGTS, ante as limitadas aplicações pelo SBPE, a situação era ainda mais grave

⁶⁸Para uma breve aproximação com o referido Projeto Moradia (uma das bases do programa eleitoral do atual presidente Lula para a área da política habitacional e urbana), suas propostas iniciais, seu alcance e suas metas ver Bonduki (2008b), Maricato (2005b e 2006), e o próprio Projeto que consta nas referências deste trabalho sob autoria do Instituto Cidadania (2000).

nas faixas de renda abaixo dos cinco salários mínimos, sobretudo na faixa de um a três salários mínimos, a qual convive com os maiores índices do déficit habitacional.

As alterações no perfil da demanda dos programas habitacionais financiados com recursos do FGTS têm ocorrido lentamente, de maneira ainda muito restrita. Desde 2005, as mudanças começaram a se observar a partir da criação de um subsistema de mercado da habitação de interesse social, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), corolário de uma antiga reivindicação e pedra fundamental do Projeto Moradia, segundo Bonduki (2008b, p. 98). Apesar desse reconhecimento da faixa de baixíssima renda historicamente não atendida, ainda continua reprimida nos pacotes atuais do governo federal, embora apresente maior proporção junto ao déficit habitacional urbano⁶⁹. Os investimentos dirigidos de um modo geral à população com mais de três salários mínimos, têm sido substancialmente incrementados, com ampliação dos subsídios, destinação crescente de recursos do FGTS e ampla captação de recursos de mercado, acarretando um verdadeiro *boom* no setor imobiliário, que também, e sobretudo, atende às reivindicações dos setores empresariais da construção civil. Fato que bem atesta esta motivação foi a aprovação de leis e resoluções com o escopo de dar maior segurança jurídica e garantias ao financiamento e a produção de mercado, estimulando a destinação de recursos ociosos do SBPE e a dinamização do mercado privado, que até então, limitava-se a abrangência de menos de 30% da população num mercado de luxo altamente segmentado, enquanto a classe média se apropriava de recursos subsidiados pela promoção pública de moradias.

2.3.2. DA CHAMADA FATIA DE MERCADO: A PROPRIEDADE COMO ATIVO E A SUA FINANCEIRIZAÇÃO

Mudanças institucionais e jurídicas já apontavam na direção da dinamização do mercado privado, desde fins da década passada, fosse pelo poder de intervenção das proponentes políticas setoriais ou pelo pressuposto de que um mercado privado de maior abrangência reduziria a apropriação e/ou destinação de recursos públicos, ou mesmo do FGTS

⁶⁹ A este respeito veja-se Arantes e Fix (2009) para uma crítica ao formato do atual programa “Minha Casa, Minha Vida”.

por uma demanda mais capacitada e com maior potencial de atendimento dentro do próprio setor privado.

Botelho (2005, p. 3 e 4) chama atenção à criação, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), como um sistema de financiamento complementar ao SFH, porém, menos rígido, aprovado pelo Congresso Nacional a partir de uma proposta de lei encaminhada pela ABECIP⁷⁰. De acordo com Sousa (2007, p. 28), o SFI foi criado a partir dos sinais de esgotamento do SFH ante os interesses daquela sociedade de crédito e das classes de renda média e alta. Destaca a transformação de bens imóveis em títulos imobiliários, dentre outros instrumentos que dinamizaram as bases da financeirização e securitização do setor e sua articulação ao mercado financeiro, com a conseqüente desintermediação bancária e ganhos financeiros aos investidores institucionais e de fundos de pensão junto às bolsas de valores e o aceleração do giro de capital entre empresas, bem como do capital imobilizado na produção, que puderam ser reinvestidos mediante a securitização destes ativos em outras praças o que, deste modo, acelerou a liquidez e assegurou, ao menos teoricamente, de acordo com Botelho (2005), os custos e riscos da captação de recursos e do acesso aos créditos pelas incorporadoras e construtoras. De acordo com este autor (BOTELHO, 2005, p. 4):

Trata-se de um mercado financeiro-imobiliário ainda pequeno no país e cujo desenvolvimento depende da política macroeconômica relativa à taxa de juros, de incentivos fiscais e deduções de impostos, da resolução de alguns impasses jurídicos, do desinteresse dos grandes bancos em entrar nesse mercado, bem como de uma maior aceitação de seu formato pelos investidores. Mas é o caminho que o setor da produção imobiliária no Brasil, através de seus representantes de classe, vê como a saída para a captação de recursos para o setor no futuro.

De um modo geral, Botelho (2007, p. 125) afirma que estamos diante de mecanismos cujo efeito esperado é a liberação de recursos correspondente aos financiamentos à construção no menor intervalo de tempo possível, visando acelerar o processo de produção no setor, mediante a formalização de um processo crescente de mercantilização da política habitacional e de financeirização do mercado imobiliário – acionando mecanismos de securitização que podem dar garantia aos investidores de que seus recursos estarão seguros, em caso de inadimplência, num contexto de menor intervenção estatal na questão imobiliária, do

⁷⁰ Maricato (1998, p. 8) lembra o fato de este ter sido a marca mais importante do financiamento habitacional do período que, ao contrário dos demais projetos de lei que possuam uma diretriz mais “social” e que levam anos tramitando no Congresso Nacional, o SFI teve uma rápida tramitação, contando inclusive com o apoio do Ministro do Planejamento, Antonio Kandir, embora até mesmo seus proponentes reconhecessem que ele dificilmente beneficiaria as faixas de renda situadas abaixo dos 12 salários mínimos.

autofinanciamento dos recursos próprios das empresas incorporadoras e construtoras para as camadas de alta renda, mas também, em menor monta, de rendas médias no decurso da estabilização alcançada com o Plano Real, por meio das cooperativas habitacionais.

Altos índices de inadimplência dos mutuários e elevadas taxas de juros registradas em fins da década de 1990 e início da seguinte resultaram numa queda acentuada no financiamento dos imóveis na planta, o que foi verificado nas principais linhas de crédito, ademais das cotas de financiamento não atingirem os 65% exigidos pelo Governo Federal⁷¹ sobre o volume do saldo depositado nas cadernetas, o que se deve ao fato dos bancos terem utilizado grande parte dos ativos para quitarem os saldos que tinham com o Fundo de Compensação de Variações Salariais⁷² (FCVS).

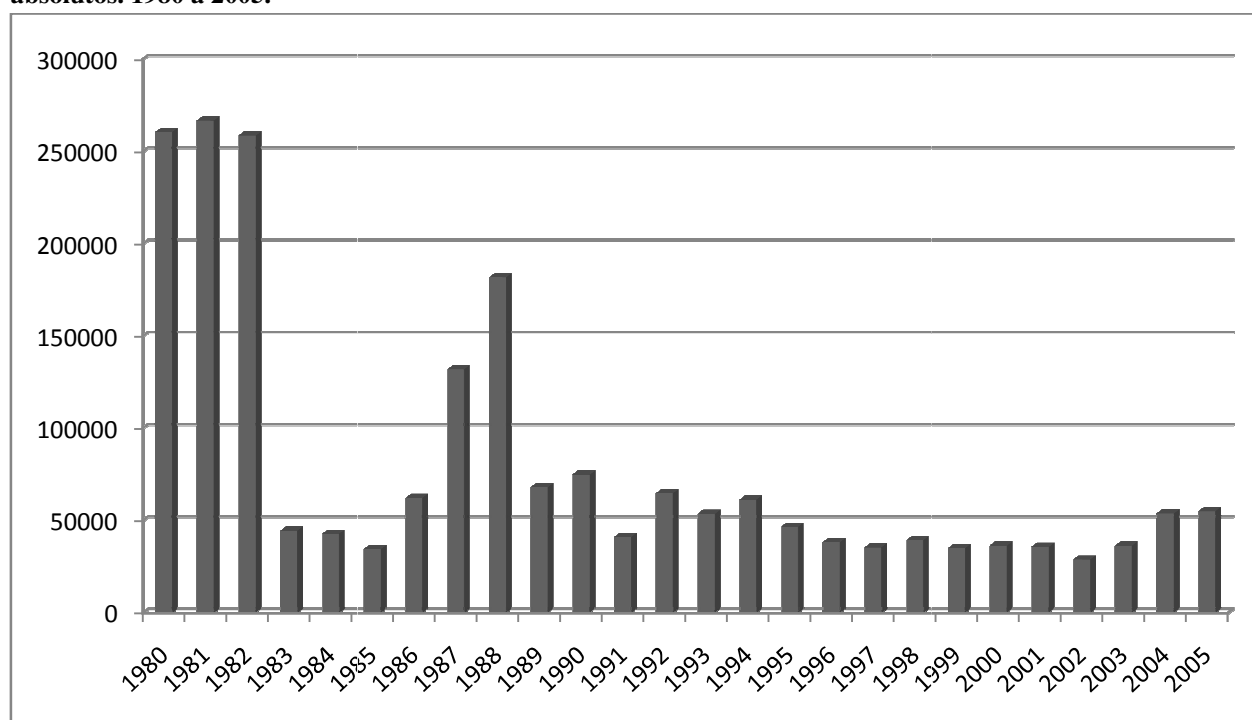
Conclui o autor (BOTELHO, 2007, p. 130 e 131) que as elevadas taxas de juros, mediante a subordinação do país ao mercado financeiro internacional, e toda a política de desregulamentação praticada durante a década de 1990, em vários setores da economia, refletem-se hoje na possibilidade de captação de recursos para a promoção imobiliária, tendo efeitos negativos sobre o déficit habitacional e geração de empregos, uma vez que investidores em mercados financeiros preferem alocar seus recursos em títulos públicos e fundos de renda fixa, o que contribui com o financiamento por parte do Estado, mas entrava o desenvolvimento deste setor produtivo, porque os incorporadores, enquanto os bancos não cumpram com a exigência de 65% dos volumes das cadernetas do SBPE à promoção habitacional, têm seus recursos diminuídos, mediante o fato de financiarem seus próprios compradores, aumentando o tempo de rotação dos capitais e reduzindo a disponibilidade de recursos para a produção de novas unidades. No gráfico 8, é possível identificar as variações

⁷¹ Por meio da Resolução nº 3.005 do Conselho Monetário Nacional (CMN), de julho de 2002, obrigando aos bancos privados a aplicação de 65% dos recursos do SBPE às operações de financiamento imobiliário. Montante do qual, 80% dos recursos destinam-se aos financiamentos do SFH a taxa de juros limitadas (para aquisição de imóveis novos e usados e para a produção de imóveis e aquisição de materiais de construção ou reforma, etc. via cartas de crédito), e 20% às concessões de créditos imobiliários a taxas de mercado (BOTELHO, 2007, p. 130).

⁷² Este fundo, que herdou um rombo bilionário, gerado pela regressividade dos investimentos realizados pelo BNH, foi criado em 1967, para ressarcir as empresas de crédito imobiliário do saldo devedor do empréstimo quando a dívida não tivesse sido amortizada no final do contrato, garantindo o equilíbrio da Apólice do Seguro Habitacional do SFH e o limite de prazo para amortização dos financiamentos habitacionais, contraídos pelos mutuários no SFH, além de assumir os descontos concedidos nas liquidações antecipadas pelo mutuário, dentre outras atribuições, historicamente subsidiando os mutuários, acumulando um desequilíbrio decisivo e incompatível entre os passivos e os ativos que, na década de 1990, integraram-se à securitização mediante a novação das dívidas, pagamento da qual será efetuado num prazo de 30 anos, a partir de 1997. A responsabilidade total do FCVS é da ordem de R\$ 170,3 bilhões, referentes a 3.985.144 contratos, dos quais 1.612.334 já foram novados e 2.372.810 estão por novar. Já em relação à dívida quitada (pelo Tesouro Nacional) e remanescente, os montantes são de R\$ 82,7 bilhões e R\$ 87,5 bilhões, respectivamente. Assim, o déficit técnico do FCVS, apurado em 2009, corresponde a R\$ 84,5 bilhões. (Estas informações foram retiradas da página: http://www.stn.fazenda.gov.br/divida_publica/downloads/FCVS_historico.pdf).

no número de unidades habitacionais financiadas com recursos de poupanças, vinculadas ao SBPE, a partir do qual fica evidente a queda brusca nos prenúncios da extinção BNH, recuperando-se temporariamente somente em fins da década de 1980, já que, nos anos 1990, alguma estabilidade só seria apontada no Plano Real, mas sem atingir os índices do período do “milagre”. Nos últimos anos, as tendências tem se demonstrado crescente e as projeções otimistas, mas este é um assunto que apenas queremos tomar nota⁷³, sem nos aprofundar conquanto nosso estudo adquira especificidades que procuraremos demonstrar mais adiante.

Gráfico 8: Brasil. Financiamentos habitacionais com recursos de poupança do SBPE/ano em números absolutos. 1980 a 2005.



Fonte: YAZBEK (2005) e SOUSA (2007).

A grande dependência da produção habitacional com relação ao financiamento é um fator que incentiva a segmentação do mercado habitacional, com efeitos também na segmentação e fragmentação no/do espaço urbano, que se hierarquiza em função do preço pago – pela mercadoria imóvel e pela propriedade da terra, que atua e sempre atuou como fator limitante à aquisição da moradia em locais de melhores condições de infra-estrutura e serviços urbanos, seja pela provisão pública ou pelas alternativas individuais –, isto é,

⁷³ A este respeito ver Sousa (2007), em estudo recente intitulado “O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro”.

financiado, porquanto alguns subsetores do ramo imobiliário possuem maior poder de atração do capital investidor que outros, o qual aumenta ao passo da sofisticação das formas de captação de recursos, ampliando o poder dos já grandes agentes do setor imobiliário.

De acordo com Sousa (2007, p. 29), os agentes de financiamento têm demonstrado empenho em ampliar a concessão de crédito imobiliário à classe média, o que se verifica no aprimoramento dos instrumentos e sistemas de garantias das operações de crédito imobiliário (como a Alienação Fiduciária e a Securitização, que ganharam maior segurança após a Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e Lei Nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, respectivamente), além da própria resolução do CMN, obrigando a contratação de crédito para habitação, conforme já foi colocado⁷⁴. Entretanto, dos 167 bancos identificados por Sousa (2007, p. 32), somente 26 deles operam com carteira imobiliária, dos quais 11 são bancos públicos, sendo a CEF a principal instituição na concessão desse tipo de crédito e a principal no atendimento às famílias de baixa renda, situadas na faixa de até 3 salários mínimos.

Um marco que podemos identificar neste novo processo de financiamento imobiliário foi a criação do SFI que, conforme já destacado, além de dinamizar as bases de financiamento, orbita em torno do equacionamento de interesses de grandes investidores institucionais detentores de ativos no país e no exterior que, invariavelmente perseguem aplicações que lhes proporcionem razoável lucratividade e segurança efetiva no retorno dos capitais investidos, e a atividade imobiliária no Brasil parece apresentar essas condições (SOUSA, 2007, p. 37 e 38). De acordo com Sousa (2007, p. 39):

A principal vantagem oferecida pelo SFI ao setor da construção civil é que as construtoras e incorporadoras podem deixar de aplicar a maior parte do seu capital de giro no crédito direto aos adquirentes finais das unidades. Podem, mediante a venda dos recebíveis gerados pela venda a prazo das unidades construídas, reconstituir este capital de giro, direcionando-o para a aplicação em novos projetos – ou seja, podem concentrar-se em sua principal finalidade, a construção de imóveis, devolvendo às instituições financiadoras e ao mercado de capitais a função de bancar o financiamento aos compradores.

Em suma, mediante fortes mecanismos de liquidez, ante a securitização e alienação do bem imóvel, o principal objetivo é fazer a conexão entre fundos privados ociosos – fundos

⁷⁴ Maricato (2005a) concorda no sentido de que é necessário ampliar o mercado privado para que este atenda a classe média, enquanto se concentrariam os recursos financeiros sob gestão federal nas faixas de renda situadas abaixo dos 5 salários mínimos no qual se encontra 92% do déficit habitacional. A obrigatoriedade do investimento por parte dos bancos com recursos de poupanças privadas em atividade produtiva (conforme a Resolução nº 3.005 de julho de 2002) e o aumento do volume de financiamentos com a desova de recursos do SBPE retidos no Banco Central (Resolução nº 3.259 de janeiro de 2005) vão de encontro a este objetivo.

de pensão, poupanças de seguradoras etc. – e os indivíduos demandantes de crédito imobiliário, criando a interlocução entre a demanda e a oferta de imóveis, tornando um bem de baixa liquidez em ativos financeiros totalmente negociáveis. Na opinião de Sousa (2007, p. 58), o mercado secundário também cumpre este papel, pois, além de alimentar o ciclo de valorização imobiliária-fundiária, garante maior liquidez no mercado primário, contando inclusive com incentivo fiscal. Outrossim, contribui, conjuntamente a um ordenamento jurídico de regulamentação para a securitização, com a ampliação do acesso a novas fontes de recursos para o crédito imobiliário.

Apesar das mudanças apontadas no setor imobiliário e no seu padrão de financiamento, no Brasil, a participação do crédito habitacional, como fonte de recursos para a construção residencial ainda era baixa em meados de 2005 (2% do PIB) se comparada a média do período 1988-1997 que foi de 7,53%, e a de outros países como Holanda (superior a 100%), EUA (65%), África do Sul (24,8%), Chile (13%) e México (9%) (COUTINHO e NASCIMENTO, 2006). Desde 1997, com a implantação do SFI e instituição da Alienação Fiduciária (apesar desse sistema responder por menos de 10% do volume total de crédito habitacional em 2005), o crédito habitacional apresentou uma recuperação mais consistente, sem contrações abruptas nos volumes dos financiamentos e nos números das unidades financiadas.

A tabela 16 apresenta a variação dos níveis de intermediação financeira ao setor imobiliário/residencial comparados ao PIB dos respectivos países membros da Federação Hipotecária Européia no período compreendido entre 1996 e 2008. A média do ano de 1996 foi de 30,9%, e a do ano de 2008 de 49,8%, apresentando uma média de 39,15% ao longo de todo o período. De um modo geral, a totalidade desses países apresentou um nítido crescimento nos níveis de intermediação, com exceção apenas da Alemanha.

Tabela 16: Crédito hipotecário residencial sobre o PIB em países membros da Federação Hipotecária Européia (em %). 1996 a 2008.

País	1996	1998	2003	2008	Média 1998-2008
Áustria	33,6	-	26,4	25,3	28,4
Bélgica	21,4	26,5	28,5	39,8	29,0
Bulgária	-	-	-	11,6	-
Chipre	-	-	-	50,2	-
República Checa	-	-	-	10,8	-
Dinamarca	62,9	75,0	87,5	95,3	80,17
Estônia	-	3,7	-	39,2	21,45
Finlândia	30,3	29,5	35,6	47,5	35,7
França	20	20,0	24,7	35,9	25,15

Alemanha	47,7	51,9	54,3	46,1	50,0
Grécia	4,7	6,3	17,4	32,0	15,1
Hungria	-	-	-	14,0	-
Irlanda	24,1	26,5	45	80,0	43,9
Itália	7,3	7,8	13,3	19,8	12,0
Letônia	-	-	-	31,2	-
Lituânia	-	0,9	-	17,3	16,4
Luxemburgo	24,1	23,3	33,4	43,5	31,0
Malta	-	-	-	38,8	-
Holanda	52	60,8	99,9	99,1	77,95
Polônia	16,1	1,5	4,7	15,6	9,47
Portugal	22,2	-	50,6	63,3	45,3
Romênia	-	-	-	4,0	-
Eslováquia	-	-	-	13,2	-
Eslovênia	-	-	-	9,1	-
Espanha	17,9	23,8	42,1	62,0	36,4
Suécia	51,3	44,5	50	60,5	51,5
Reino Unido	59,1	50,6	70,4	80,5	65,15
Média	30,9	33,2	42,73	49,8	37,44

Fonte: Asociación Hipotecaria Española (2009, p. 8) e Yazbek (2005).

No fim do século assistiu-se, no Brasil, a uma política habitacional mais marcada pela sua ausência enquanto tal, arrastando-se ao longo dos anos 1990, período este marcado por profunda recessão na construção civil, lenta recuperação monetária, ajustes neoliberais, dentre outras medidas de controle da inflação, obrigando as construtoras e incorporadoras a reorganizarem suas atividades e seus capitais. No caso londrinense, o que se viu foi uma queda no número de aprovações e construções de edificações⁷⁵. No entanto, “[...] até então, muitas construtoras não possuíam o capital necessário à realização das obras, mas a aplicação daquele capital disponível no mundo financeiro criava a possibilidade de continuarem suas atividades mediante a reposição da taxa de inflação” (BEIDACK, 2009, p. 112), surgindo, assim, várias empresas construtoras e incorporadoras com diferentes graus de relevância no mercado (BEIDACK, 2009, p. 112).

Beidack (2009, p. 117), ainda chama atenção ao número de loteamentos implantados durante a década de 1990 tendo em vista que, em função da crise no setor da habitação, o circuito imobiliário viu, na possibilidade da incorporação dos extensos vazios urbanos existentes na zona urbana, próximo aos conjuntos habitacionais, em áreas com certa proximidade em relação à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos, uma possibilidade de lucro e obtenção da renda da terra. Mais recentemente, a presença dos modernos mecanismos, instrumentos legais e sistemas de garantias das operações de crédito imobiliário,

⁷⁵ A respeito do processo de verticalização em Londrina ver Casaril (2008), Oura (2006), Passos (2007) e Tows (2010).

dentre outras medidas de caráter estrutural – como, por exemplo, o programa *Minha casa, Minha Vida* –, a cidade vem passando por profundas mudanças, com a incorporação de novos produtos à dinâmica urbano-imobiliária, reestruturando a dinâmica espacial pela produção de novos habitats e pela ampliação das fronteiras no circuito imobiliário. Mas esse é um assunto que vamos deixar para o último capítulo, ao enfatizarmos a dinâmica da valorização da terra urbana, bem como dos novos empreendimentos tomados de empréstimo à nossa análise, e a oferta e evolução do preço dos terrenos no mercado formal londrinense.

2.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO

A incorporação do produto imobiliário, bem como da renda fundiária, à circulação nos mercados financeiros, vinculando-se promoção imobiliária ao capital financeiro e/ou bancário, tem importantes consequências sobre a espacialidade da urbanização e estruturação dos espaços da cidade. Encontra um aporte teórico tal que, translada desde as análises mais neoliberais às teses mais críticas, de caráter marxista, ou mesmo, situando-se, intermediariamente, no teor dos trabalhos/pesquisas/instituições com vistas à incorporação e instrumentalização dos enfrentamentos da questão urbana às ferramentas de intervenção na realidade das classes mais excluídas do acesso à moradia no modo capitalista de produção.

A partir das considerações de Harvey (1990, p. 369 a 375), o mercado de terras tem um importante papel sobre a circulação de capital através do que ele denominou ambiente construído. Como o valor de troca de uma propriedade depende de sua localização relativa, os capitalistas que possuem dinheiro podem investir na terra e na renda futura que a partir dela poderá se auferir. A importância deste fato é de que todos os aspectos do uso e da produção do ambiente construído aparecem dentro da dinâmica da circulação do capital. A questão, então, consiste na imbricação entre a produção do ambiente construído e o sistema financeiro. Neste aspecto vale considerar com Botelho Filho (2006, p. 266) que:

O sistema de crédito é essencial para a circulação de capital fixo. A movimentação de capital fixo de uma forma independente da circulação torna-se mais difícil na medida em que cresce a escala com a acumulação, pois ele cresce, também, em quantidade e em durabilidade. O capitalismo precisa de um sistema mais sofisticado de crédito para dar conta dos problemas que a circulação do capital fixo pode impor.

Ao criar equivalência monetária entre produtos distintos, excedentes e capacidade produtiva ociosa e, ao colocar aquele dinheiro em circulação, por meio da produção do ambiente construído, o capital pode, de fato, ser transferido de uma esfera a outra, podendo essa mudança ocorrer sem que seja lastreada ou apoiada por qualquer troca real de mercadorias. Assim, o sistema de crédito, no mercado financeiro, operaria como uma forma de capital fictício, isto é, um fluxo de capital monetário (temporariamente ou não) não lastreado por qualquer transação de mercadorias.

A categoria “capital fictício”, de acordo com Harvey, está implícita em qualquer crédito que é disposto adiantadamente. É uma antecipação de trabalho futuro, que permite uma mudança suave de um capital circulando de forma super-acumulada para a formação de capital fixo noutro setor. Nesse processo, o capital dinheiro é emprestado a juros em troca de especulação com trabalho futuro, ao invés de ter como garantia as mercadorias já existentes. A única garantia é o valor do capital fixo, porém, que está sujeito a determinações complexas e instáveis da própria conjuntura local, extra local, econômica e política. Na acepção de Harvey (1990, p. 271), “o que efetivamente acontece é que o direito sobre o trabalho futuro, que define o capital fixo, é convertido via sistema de crédito em um direito a ser exercido pelo capital dinheiro sobre uma parte da produção de valores excedentes futuros”.

O capital dinheiro é indiferente à forma final, de onde provem sua receita, e investe em ações e participações, contratos de futuros, empreendimentos imobiliários etc., a depender da taxa de retorno, segurança e liquidez do investimento. Desta maneira, a conexão com o processo de expansão real do capital é perdida, enquanto a concepção do capital como um dispositivo que tem uma propriedade automática de expansão de si mesmo é reforçada. O resultado, tendo em vista que todo empréstimo a juros é acumulação de débitos, embora pareça como acumulação real, é que o sistema de crédito é uma acumulação de direitos que pode ou não ter correspondência na produção real. A questão central, de acordo com Harvey (1990, p. 374), no comportamento de todos os agentes econômicos do ambiente construído, independente de quem eles são e quais seus interesses imediatos, resume-se na tendência crescente de tratar a terra como um ativo financeiro, um prenúncio para o entendimento da transição da forma mecânica para uma forma puramente capitalista da propriedade da terra.

A propriedade privada da terra, sobretudo urbana, fonte de crises no capitalismo, obstáculo e, ao mesmo tempo, fundamento do modo capitalista de produção, vem, por um lado, nos liames com a financeirização contemporânea de quase tudo, transmutando-se, ou, à imagem e semelhança do capitalismo, assumindo conotações, talvez, descoladas de sua própria materialidade, mas não de sua essência (especulação), que é aquela de transformar

dinheiro em dinheiro aumentado sem, antes, passar pela produção da mercadoria. De outro, reproduz a negação da contradição do capital pelos expedientes em que emprega a força de trabalho para reproduzir suas próprias condições, rebaixando ao extremo seu custo, ou como referendou Oliveira (2006), rebaixando o nível da contradição ao, por exemplo, se atacar o problema da habitação pelos expedientes da autoconstrução, dessa extração de mais-valia dos pobres trabalhadores urbanos informalmente inseridos na economia e no consumo urbano.

Numa interessante passagem, Meszárós (2007, p. 69) observa que:

Sob as condições do desenvolvimento do século XX, muitas coisas que no passado podiam funcionar no interior da estrutura da extração economicamente regulada do trabalho excedente tornaram-se extremamente problemáticas. Hoje, as imperfeições do mercado e a operação, muito longe de ser desprovida de problemas, da lei do valor são também em nosso sistema bastante evidentes nos países capitalisticamente avançados do Ocidente. O papel cada vez maior assumido pelo Estado – sem o qual o sistema do capital não poderia sobreviver hoje em nossas sociedades – impõe restrições muito sérias à lei do valor em nosso sistema. Estamos falando aqui de limitações potencialmente de longo alcance que são com certeza, as autocontradições do sistema.

Em relação a este último aspecto, Oliveira (1988) também chama atenção ao papel dos fundos públicos na reprodução do capital e da força de trabalho ante a internacionalização produtiva e financeira da economia capitalista, em que uma circularidade pressuposta, a partir dos pilares de um Estado-Providência keynesiano, não pode mais ser mantida nos limites de sua própria territorialidade, dissolvendo relativamente a circularidade nacional dos processos de retro-alimentação pela deterioração das receitas fiscais e parafiscais, concorrendo aos fundos públicos nacionais a articulação e o financiamento da reprodução do capital e da força de trabalho num *continuum* deficitário, bem como a fixação de uma taxa média de lucro, sobretudo em setores oligopolistas, tornando-o num componente estrutural e insubstituível na medida em que o financiamento público – entenda-se socialização e expulsão dos custos internos ao capital – de parcelas dos gastos sociais públicos e reprodução da força de trabalho e mesmo do capital se tornou tendência histórica no capitalismo.

Oliveira (1988, p. 13) atesta que o padrão de financiamento público opera uma detonação do valor como único pressuposto da reprodução ampliada do capital, “[...] desfazendo-o parcialmente enquanto medida da atividade econômica [...]”, destruindo o caráter auto-reflexivo do valor, central na constituição do modo capitalista de produção enquanto sistema de valorização do valor. O valor, para Oliveira (1988, p. 14 e 15), “[...] não somente enquanto categoria central, mas práxis do sistema, não pode, agora, reportar-se

apenas a si mesmo: ele tem que, necessariamente, reportar-se a outros componentes; no caso, o fundo público, sem o que ele perde a capacidade de proceder à sua própria valorização”. É o caso das “antimercadorias sociais”, como as denominou Oliveira (1988), ao se referir a itens básicos da reprodução da força de trabalho e bens e serviços de consumo coletivos, financiados e/ou produzidos pelo fundo público. Além das considerações de cunho teórico investigativas no campo de abordagem marxista, ao explorar o “estrutural” e “insubstituível” papel dos fundos públicos na realização do valor ou em plasmar as gigantescas possibilidades abertas em acumulação de capital, mesmo em tempos do “pós-Welfare State”, o papel dos fundos públicos parece novamente dinamizar a potência do capital não realizado, operando justamente enquanto expressão da tendência declinante da taxa de lucro e como “[...] viabilizador da concretização das oportunidades de expansão, em face da insuficiência do lucro frente ao avassalador progresso técnico” (OLIVEIRA, 1988, p. 18), ou mesmo como falou David Harvey, em face da dificuldade/insegurança, que o próprio capital, por si só, tem em transladar de um circuito ao outro da produção. Asseveramos a hipótese de que, no mínimo, alguns indícios nessa direção continuam mais que visíveis.

PARTE II

***3 – DA DINÂMICA DA ACUMULAÇÃO CAPITALISTA À PRODUÇÃO E À
PRODUÇÃO DO ESPAÇO.***

Com o intuito de realizar uma revisão da bibliografia fundamental e objetiva para a dissertação, optou-se por não poupar a discussão teórica, por mais desenvolvida que possa estar, com base em autores e pesquisadores oriundos de diversos campos científicos, que, no entanto, permitam-nos o diálogo com as categorias da produção do espaço urbano a partir de um enfoque crítico e marxista no âmbito da Geografia, a partir de outras realidades e de diferentes períodos da história. Por mais circunscrita que possa se realizar nos limites deste trabalho, estamos cientes da responsabilidade e dos riscos que incorremos ao se resenhar construções teóricas e linhas de pensamento basilares de determinada área do conhecimento. O objetivo é o de respaldar teórica e epistemologicamente, a pesquisa que ora desenvolvemos, e abordar processualmente a história e a lógica da produção capitalista e social do espaço urbano – na cidade de Londrina –, como uma perspectiva, uma visada, um recorte da totalidade.

Antes, esclarecermos, sucintamente a importância dada à discussão da produção do espaço urbano, acumulação capitalista e da produção e reprodução social do espaço, como meios e condições do estabelecimento e manutenção do modo capitalista de produção, tendo o trabalho assalariado e a fonte de mais-valia, importância central na continuidade do modo de produção vigente, posto que, como coloca Marx (1977, p. 119 e 120), o capital é uma relação social de produção, uma relação de produção entre pessoas, estabelecida historicamente por meio das coisas, na qual o trabalho assalariado é explorado, pelo que essas pessoas são privadas da posse dos meios de produção, situação sem a qual a acumulação e a produção capitalista tornar-se-iam impossibilitadas.

Pensando a produção do espaço urbano, temos que, trata-se, do ponto de vista da produção, de uma transfiguração do enfrentamento das contradições presentes na formação social, na medida em que as exigências de acumulação de capital que ocorrem no tempo, determinam e exigem modificações espaciais para acomodar, concentrar e explorar a força de trabalho e uma fração de sobre-trabalho saqueada àquela primeira, imputando valores de uso e de troca à cidade. Acredito que na produção do espaço urbano pode-se encontrar a representatividade do ciclo de produção da mercadoria terra, a qual, embora não produzida pelo homem, pode ser analisada neste processo, desvendando-se a apropriação de um sobre-valor e de uma mais-valia, materializada na mercadoria terra urbana, por exemplo, sob a forma de renda da terra.

A produção do espaço adquire, de acordo com Lefebvre (2006, p. 4 e 5), um caráter de *globalidade*, uma *superestrutura* – nos termos da tradição marxista –, um verdadeiro conjunto de relações que intervêm na própria produção, propriedade que os outros produtos

não têm, numa acepção ordinária e trivial, apesar de o espaço ser produzido e “trocado” como mercadoria, coisa e objeto. No dizer de Lefebvre (2006, p. 8), o modo capitalista de produção projeta relações de todo tipo sobre o terreno, o qual reage sobre elas, sem que haja correspondência exata, prontamente definida, entre as relações sociais e espaciais. Ele se apropria – subversivamente – do espaço pré-existente, modelado, espacialmente consolidado. Assim, produtivo e produtor, suporte de relações econômicas e sociais – como, por exemplo, as relações de propriedade, a divisão do trabalho, instituições, cultura, saber, etc. –, o espaço entra nas relações de produção – ampliada e restrita – e nas forças produtivas e em suas relações “sobre o terreno”. Ainda, se o **espaço social** intervém no modo de produção como efeito, causa e razão, ele também muda com esse, (LEFEBVRE, 2006, p. 6), acompanha suas mutações econômicas, sociais, políticas, culturais, acompanha as transformações da cidade, sua [pseudo]homogeneidade, fragmentação e hierarquização.

De acordo com Lefebvre (2006, p. 7), entende-se que o método dialético-materialista permite estudos em diversas escalas, inserindo-os na análise geral, na teoria global, reconhecendo que essa compreensão inclui os conflitos, as lutas, as contradições, os acordos, ententes, alianças, coalizões, incorporando implicações e imbricações entre o local, o regional e o nacional, seus conflitos atuais e as suas estratégias adversas no mercado, no espaço.

Cada sociedade e cada modo de produção, incluindo certas relações de produção, afirma Lefebvre (2006, p. 30), com suas respectivas diversidades, produz um espaço, o **espaço social**, que contém e discerne as **relações de produção** – socioeconômica, a saber, a divisão do trabalho e sua organização em funções sociais hierarquizadas – e **relações de reprodução** – as relações bio-fisiológicas, a organização familiar etc. Neste sentido, ampliando a discussão das **relações** no contexto do capitalismo contemporâneo, Lefebvre afirma que (2006, p. 31):

Com o capitalismo, e sobretudo com o neo-capitalismo “moderno”, a situação se complica. Três níveis se imbricam, o da *reprodução biológica* (a família), o da *reprodução da força de trabalho* (a classe operária como tal), e o da *reprodução das relações sociais de produção*, ou seja, das relações constitutivas da sociedade capitalista, cada vez mais (e cada vez melhor) desejadas e impostas como tais. O papel do espaço neste triplo arranjo deve ser estudado especificamente.

Para Lefebvre, a reprodução das relações sociais de produção é mais importante que as próprias relações de produção. Elas constituem o processo central e oculto da sociedade capitalista, e esse é um processo essencialmente espacial, essencialmente dialético.

E o que se pretende? A partir desse enfoque, mais detidamente enfatizar o que Lefebvre (2006, p. 31), numa relação triádica, denomina *prática espacial* – a qual “[...] engloba produção e reprodução, lugares especificados e conjuntos espaciais próprios a cada formação social [...]” –, discutir a [o processo de] produção de um espaço social, enquanto instância da sociedade. De acordo com Lefebvre (2006, p. 34), “a *prática espacial* de uma sociedade secreta seu espaço; ela o põe e o supõe, numa interação dialética: ela o produz lenta e seguramente, dominando-o e dele se apropriando. Para a análise, a prática espacial de uma sociedade é descoberta decifrando seu espaço”.

Lefebvre (2006, p. 34) destaca o interesse não mais pela produção das coisas e dos objetos no espaço, mas pela produção do próprio espaço, porquanto, coisas e objetos, **produção e produto**, mais os **discursos sobre o espaço**, sob o aspecto de testemunhos desse processo produtivo, apresenta-se como dois lados inseparáveis, e não como duas representações separáveis, do espaço como totalidade, engendrado pela via teórica, não analítica (porque fragmentar), pelo e no conhecimento teórico.

Havendo produção e processo produtivo do espaço há história, afirma Lefebvre (2006, p. 40), enquanto realidade de suas formas e suas representações, sendo essa produção determinada pelas forças produtivas da natureza, do trabalho e pela organização do trabalho, técnicas e conhecimentos, isto é, relações de produção, que, no âmbito do saber como um poder, restringe-se enquanto relações sociais de produção na representação do espaço, relegados aos espaços de representação, reduzidos às obras, às imagens, às lembranças, nos quais o conteúdo afastado aflora apenas ao simbolismo, não se permite descobrir nesse espaço a própria realidade – identidade –, mas, apenas diferenças. Esse espaço abstrato, instrumental, espaço de poder na asserção de Lefebvre (2006, p. 42 e 43), talvez definido pela alienação reificante da mercadoria – e aqui eu penso, *lato sensu*, na mercadoria terra urbana, habitação, localização num dado ponto da cidade –, ele próprio tornado mercadoria, age como um “sujeito”, “[...] veiculando e mantendo determinadas relações sociais, dissolvendo outras, opondo-se, ainda, outras”. Um tal espaço da manipulação contém e provoca, eventualmente, sua própria dissolução em razão de conflitos e contradições, por exemplo, ao lançar mão de um pseudo-sujeito impessoal, o **Se** abstrato, o verdadeiro “sujeito”, de transparência ilusória, um poder estatal, por exemplo (LEFEBVRE, 2006, p. 43). Nesse espaço tudo se diz, escreve e declara, enquanto há pouco a viver, porque o vivido, nele, se esmaga, o afetivo se refuta pela absurda racionalidade do espaço: o inconsciente.

De acordo com Lefebvre (2006, p. 45), “o capitalismo e o neo-capitalismo produziram o espaço abstrato que contém o ‘mundo da mercadoria’, sua ‘lógica’ e suas

estratégias à escala mundial, ao mesmo tempo em que a potência do dinheiro e a do Estado político”. Nesse espaço, apoiado em redes bancárias, centros de negócios, grandes unidades de produção, nas auto-estradas, aeroportos, redes de informação, “[...] a cidade, berço da acumulação, lugar da riqueza, sujeito da história, centro do espaço histórico, explodiu”, orientando a estruturação do espaço urbano das cidades segundo novas lógicas de produção e (re)produção, e culminando em novas áreas – centrais – de residência, consumo e negócios no plano interno das cidades, e na “[...] redefinição da centralidade nos planos intra e interurbanos, modificando os fluxos e as lógicas que orientam os diferentes arranjos espaciais em processo de constituição” (RIBEIRO, 2006, p. 217), modificando a própria cidade e os sentidos da urbanização via produção do espaço na esteira do motor da acumulação capitalista. A este respeito discorreremos nas secções deste capítulo, procurando compreender a relação entre produção do espaço urbano, produção e acumulação, para depois analisar a reestruturação urbana pelo prisma do desenvolvimento geográfico desigual.

3.1.(RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RELAÇÕES DE PRODUÇÃO

3.1.1. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COMO PRODUTO, CONDIÇÃO E MEIO DAS RELAÇÕES SOCIAIS DE PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO.

O urbano, maior evento da modernidade (GOMES, 2003, p. 62 a 65), qual processo consagrado pelo maior fenômeno da civilização ocidental para Max Weber: a cidade (GOMES, 2002, p. 15), realidade material e formal concreta, obra e produto deliberadamente político, econômico, social, cultural e histórico, consiste na “[...] expressão mais contundente de produção da humanidade, sob o desenvolvimento das relações capitalistas” (CARLOS, 1994a, p. 182; 1994b, p. 254), de outro modo, como diria Lefebvre (2001, p. 142), constituiu-se no pano de fundo da sociedade burguesa. Contém uma força produtiva, criador e criatura, sentido e fim em si mesma? Não! A cidade não cria nada, ela apenas centraliza as criações, atrai para si tudo o que nasce da natureza e do trabalho e, no entanto, cria tudo, porque nada existe sem situação, sem relações, sem reuniões, sem encontros, sem concentração (LEFEBVRE, 1999, p. 37 e 111), pois que, de acordo com Sposito (1999, p. 85), “[...] a cidade está todo o tempo a expressar e sustentar o processo de urbanização, e sob essa

perspectiva sintetiza a dinâmica espaço-temporal desse processo”, tal relação que permite “[...] compreender como um dado arranjo sócio-espacial é, ao mesmo tempo, produto e produtor da realidade” (SPOSITO, 1999, p. 86).

Obra coletiva, construção da humanidade do homem (CARLOS, 1994b, p. 249; 1999, p. 63 e 64; 2004, p. 29); conceito e realidade material concreta, forma e conteúdo, dispositivo topográfico social, expressão e condição das mudanças na divisão social do trabalho (SPOSITO, 2004, p. 35 e 36); produto e condição da história (SEABRA, 1996, p. 9), a cidade⁷⁶ se erigiu como “cimento das sociedades e das civilizações”, escreveu o sociólogo Georges Gurvitch (apud DAMIANI, 1999a, p. 50). A partir da cidade generalizam-se procedimentos, normas, legislações, enfim, formas de produzir e reproduzir a totalidade aqui implicada (DAMIANI, 1999b, p. 124). Condição e meio para que se instituem relações sociais diversas, bem como as de produção (CARLOS, 1994b, p. 84 e 86), o espaço urbano é o produto principal de um processo potencializado pelo sistema capitalista: a urbanização.

De acordo com Sposito (1991, p. 50), a partir do que expõe Henri Lefebvre em seu livro *O pensamento marxista e a cidade*, a cidade investe-se do duplo sentido do conceito de produção⁷⁷, isto é, sua dupla determinação, duas acepções, que decorrem, segundo a autora do “[...] fato de que a cidade é expressão da **produção** no seu sentido amplo, enquanto obra que se materializa para permitir a produção no seu sentido restrito, como lócus para a produção de bens e serviços”. Assim, Sposito (1991, p. 51) fala da cidade enquanto materialização, representação/manifestação concreta do processo de urbanização, por conseguinte da própria história, “[...] uma somatória/cominação dos diferentes momentos históricos [...]”,

⁷⁶ É interessante por em relevo uma observação destacada por Reis (2006, p. 52 a 54), de que a palavra cidade, mesmo que acrescida de adjetivos qualificativos parece um recurso limitado para caracterizar as “mutações de estado” que ocorrem nas formas físicas e sociais da urbanização nos últimos tempos em diversos países, isto é, mudanças qualitativas de tal magnitude que necessariamente podem interferir com os aspectos qualitativos dos processos, ultrapassando, segundo Reis (2006, p. 54), a abrangência histórica do conceito de cidade. Nosso referencial adotado assume a propriedade tanto conceitual quanto material do conceito de cidade, mas, de qualquer modo, é interessante a ressalva, por denotar as mudanças expressivas de caráter quantitativo e qualitativo no processo de urbanização recente, sobretudo, aquelas atinentes à cidade dispersa e ao processo de urbanização difusa, os quais, conforme Sposito (2009, p. 50), supostamente constituem-se, “[...] sobretudo no âmbito de formações sociais caracterizadas por amplo gradiente de disparidades”, na face da vida urbana que nega a “[...] memória da cidade como espaço de vida coletiva e continente das diferenças”, erigindo-se, cidades dispersas e urbanização difusa num atalho para a negação da própria cidade.

⁷⁷ Whitacker (2009, p. 105 e 106) traz pertinentes observações sobre o termo produção, no sentido proposto por Lefebvre, as quais dizem respeito à criação de obras, o que incluiria o tempo e o espaço sociais, a fabricação de coisas, mas também a produção de relações sociais, o que inclui a reprodução. Destaca duas acepções: uma primeira leva em conta a historicidade, a temporalidade, a dinâmica dos acontecimentos e dos processos de mudanças, permanência e transformação. A outra refere-se ao conjunto de práticas sociais, sejam políticas ou econômicas, e mais que isso, que se materializa no concreto da cidade, não observável num tempo curto. Explica que Lefebvre toma as relações de produção por base da articulação do desenvolvimento das forças produtivas e relações sociais. Aí, na articulação das duas acepções do termo produção, a cidade se insere, em duas escalas da produção: ‘a do próprio processo de urbanização imbricado à industrialização e a da produção de bens, equipamentos, infra-estrutura e “objetos”’ [...] (WHITACKER, 2009, p. 106).

revelando-se “[...] a cada momento da história, como a projeção do processo social, e portanto expressão da dimensão histórica, e simultaneamente condição para este processo”.

A mesma autora (SPOSITO, 2004, p. 50), explica que se “identificamos a cidade com o processo produtivo, entendendo-a como condição e manifestação dele, e também como meio através do qual ele realiza a própria produção, a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo [...]”, torna-se “[...] necessário refletir sobre seu processo de produção neste contexto”. O processo, então, assume importância irrestrita frente a seu resultado e refletindo sobre a tríplice dimensão do processo de produção do espaço social em Lefebvre – **a prática espacial, as representações do espaço, e os espaços de representação** –, Sposito (2004, 51 a 53) expõe uma perspectiva analítica a partir da qual a produção material da cidade, especificamente, sua expansão territorial urbana, tanto individual como coletiva, isto é, suas novas formas de produção – orientadas segundo novas lógicas de produção, não mais de reprodução simples, mas, de reprodução ampliada criadora de signos indutores do consumo e de novos padrões de comportamento e de consumo, apresentadas e realizadas como mercadorias –, acolhem uma ordem maior, de uma totalidade maior: a do urbano, que se realiza em múltiplas dimensões e em diferentes escalas, como diz a autora (SPOSITO, 2004, p. 53), “da casa ao *shopping*, da cidade pequena associada à vida bucólica à metrópole cosmopolita, da possibilidade de uso da rua aos ícones da modernidade que se associam ao mundo urbano”. Portanto, da acepção mais restrita à mais ampla do conceito de produção, “a dinâmica de produção do espaço urbano interessa não apenas como expressão do processo de produzir, mas também como condição desse processo” (SPOSITO, 2004, p. 54).

O espaço urbano, como expressão da produção no sentido amplo, enquanto obra materializada para permitir a produção no sentido restrito, de bens e serviços, compõe-se num meio (CARLOS, 1994b), numa condição da própria condição material das bases reais de existência da vida. Num sentido amplo, o urbano, enquanto um sistema, não pode fechar-se sobre si mesmo, porque, afirma Lefebvre (2001, p. 43), no decorrer desse processo [urbano], a cidade engendra, no plano econômico, a indústria; no plano social, a propriedade imobiliária; e no plano político, o Estado. Assim, o Sujeito da história, incontestavelmente, no dizer de Lefebvre (2001, p. 49), é a cidade.

A cidade, sob este prisma, identificada com o processo produtivo, como condição e manifestação dele, por meio do qual se realiza a distribuição, circulação e o consumo individual e coletivo (SPOSITO, 1991, p. 51 e 52), é também “[...] concentração de meios para a produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho [...] e expressão de sua super-estrutura [...]”, qual relação explicitada pela concepção de reprodução da cidade, um

movimento que retroalimenta, reforça e também transforma esta relação continuamente, “[...] como base para a reprodução do processo produtivo (nos sentidos amplos e restrito), e portanto, do processo social” (SPOSITO, 1991, p. 53). Assim, tem-se que, de acordo com Sposito (1991, p. 53), a intensificação do processo de urbanização e o crescente número de cidades, o adensamento populacional em seu interior, sua expansão territorial, enfim, sua própria reprodução, reflete o processo de acumulação capitalista e de concentração de capital e o processo social que lhe dá movimento.

Sposito (1991, p. 55 e 56) afirma que a cidade se reproduz manifestando e viabilizando a reprodução capitalista, portanto, considera os processos de ampliação dos seus papéis na divisão territorial do trabalho que, junto à própria reprodução da cidade, exige a ampliação de suas bases territoriais, seja, como denomina a autora (SPOSITO, 1991), via ampliação territorial da base fundiária – expansão horizontal –, ou via reprodução territorial ampliada – expansão vertical – desta base, por meio da monopolização de determinadas parcelas do espaço urbano.

Conforme já destacado, este trabalho objetiva tratar diretamente da expansão territorial da base fundiária da cidade de Londrina, portanto, concorrem para o entendimento do processo em análise, conforme explica Sposito (1991, p. 54), as formas, segundo as quais se dá essa expansão territorial horizontal, analisando como parcelas de terras, antes rurais, convertem-se, não sem antes passarem pelos crivos das práticas especulativas, em terras urbanas, seja por meio de loteamentos, conjuntos habitacionais, condomínios urbanísticos, enfim, incorporações imobiliárias ou de infra-estrutura e equipamentos e meios de consumo coletivos, além de unidades industriais e estabelecimentos comerciais, institucionais e de prestação de serviços que de modo direto valorizam a terra urbana e se refletem no preço, interferindo no acesso a uma determinada porção de espaço da cidade.

A partir deste conjunto de transformações que acometem o espaço urbano, pela ampliação territorial da base fundiária, esta dissertação tem pretendido, à luz da teoria em pauta, discutir e compreender a produção capitalista do espaço social e as especificidades do processo urbano observado, num movimento de ir e vir entre o geral e particular, procurando mediações e momentos multiescalares, que correspondam às questões norteadoras já destacadas e a serem evocadas ainda no decorrer desta dissertação.

A terra urbana, bem indispensável não reproduzível, e vital à toda e qualquer atividade humana, condição necessária à produção capitalista, constitui-se em ponto de exímio interesse no presente trabalho, ademais, ocupa um lugar especial nos processos de estruturação e reestruturação da cidade, segundo Sposito (1991, p. 57 e 58). Mercadoria *sui*

generis, a terra urbana, explica Sposito (1991, p. 58, 59 e 61), possui um preço que não é dimensionado somente por suas qualidades intrínsecas e pelo trabalho nela cristalizado, mas que, pelo fato de não ser produzida e estar em posse de uma classe social, os proprietários fundiários, assume um valor de troca consubstanciado em seu preço, na verdade, expressão monetária da renda, isto é, do direito usufruído por seus proprietários, dado por um ensejo de fatores, tanto locais como extra-locais, tanto do lado da produção quanto do lado do consumo, e explicativos e explicados pela produção da cidade, uma produção sempre social, “[...] em processo contínuo de construção, destruição, reforma, revolução, estruturação” (SPOSITO, 1991, p. 61).

De acordo com Damiani (1999a, p. 49), “a produção do espaço pode ser lida do ponto de vista das casas, das edificações construídas, do significado da indústria da construção civil na economia atual [...], mas sua abrangência, na verdade, é maior, remete à produção [e à redefinição] das cidades”. Tal é que, a produção do espaço, numa sociedade fundada sobre a troca, serve, cada vez mais, às necessidades de acumulação e à realização da reprodução por meio do consumo do e no espaço (CARLOS, 1999a, p. 66). Para aquela autora (DAMIANI, 1999a, p. 51), a contradição **do** e **no** espaço reside na mediação das estratégias de reprodução da lógica social “[...] enquanto estratégia de reprodução envolvendo o planejamento; investimentos maciços na produção do espaço, inclusive, estatais; [por meio de] estruturas, que dominam o espaço, concretamente: políticas urbanas, investimentos com gestão centralizada, em saneamento, habitação, etc.”, decifra a qualidade nova da contradição, de **no** espaço, para **do** espaço (DAMIANI, 1999a, p. 51).

Ao encarar o espaço como, simultaneamente, um meio, um produto e uma condição do modo capitalista de produção, ou mesmo das práticas sociais articuladas, de algum modo, à produção em geral, seja pelo consumo, ou pela reprodução das relações sociais, é preciso pensá-lo também como uma mercadoria imiscuída em contradições, porque produzido socialmente, mas apropriada privadamente, à lógica da contradição entre valor de uso e valor de troca (CARLOS, 1999, p. 66 e CARLOS, 2008, p. 12). A compreensão dessa contradição pressupõe a produção do espaço entendida no contexto das regras do mercado [imobiliário], da produção em geral e nas práticas do Estado (DAMIANI, 1999a, p. 48).

3.1.2. A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA ACUMULAÇÃO

Tal como observou Marx (2008, p. 246 a 248) “a produção é também imediatamente consumo” e “o consumo é também imediatamente produção”, o consumo produtivo – nos termos dos economistas –, que numa relação mediadora propicia a produção, porque cria a necessidade de nova produção, uma vez que sem necessidades, não existe nova produção e a produção produz um modo de consumo, cria seus consumidores, cria novas necessidades. Cada um fornece ao outro o seu objeto. O consumo, Marx (2008, p. 250 e 251) o tem como o momento interno da atividade produtiva, como um momento da produção. Todavia, na sociedade capitalista, a relação entre produtor e produto depende das relações dele com outros indivíduos; entre produtor e produto interpõe-se a distribuição, ela própria um produto da produção. Ainda, nas palavras de Marx (2008, p. 257), “uma [forma] determinada da produção determina, pois, [formas] determinadas do consumo, da distribuição, da troca, assim como relações recíprocas determinadas desses diferentes fatores”. Contudo, essa relação não se dá sem conflitos. A maneira como se dá gera continua luta e enfrentamentos.

Em breve exposição das idéias expressas em *Contribuição à Crítica da Economia Política*, Florestan Fernandes (2008, p. 25 e 26) apresenta de maneira clara que, de acordo com Marx, produção, distribuição, troca e consumo não são idênticos, mas todos são partes de uma totalidade, diferenças numa unidade e, nesta totalidade, há fatores determinantes e um desempenha a função de dominante – a produção – no caso das modernas sociedades capitalistas, atuando sobre os demais fatores, em termos de “relações recíprocas determinadas”.

Ainda neste sentido, Harvey (1990, p. 84), com base no pensamento de Marx, afirma que:

[...] tenemos que reconocer una vez más que, aunque estas relaciones de distribución entran a la producción y la condicionan en formas importantes, es el estudio del propio proceso de producción el que revela los secretos de la distribución. Creer otra cosa es caer víctima del mundo de las apariencias, que está lleno de fetichismos, y no poder penetrar en “la esencia interna y la estructura interna... detrás de su apariencia exterior”.

Carlos (2008, p. 8) traz pertinente observação, ao ampliar dialeticamente o uso do conceito de produção – para o de reprodução –, seus momentos e movimentos incessantes no [e do] espaço, numa relação dialética, segundo a qual:

[...] producción, distribución y consumo se articulan dialécticamente en el sentido en que se realiza en el otro y a través del otro, en un movimiento en que el capital va asumiendo varias formas determinadas (capital-dinero; capital-mercadería; capital-productivo) movimiento que se realiza, en su integralidad, como proceso de valorización, por el pasaje de una fase a otra. Es también preciso considerar que el proceso no se agota en estos movimientos, porque el ciclo presupone un reinicio constante; por lo tanto, la producción capitalista es también, necesariamente, reproducción.

Engels, na *Introdução do Trabalho Assalariado e Capital* de Karl Marx, de 1891 (MARX, 2006), escreveu que o domínio da produção capitalista sob uma grande e crescente massa da população obriga-a a viver mediante o trabalhar, isto é, mediante a venda da sua força de trabalho, em troca de um salário pago por um capitalista, proprietário dos meios de produção, sendo que, na base deste modo de produção, “os custos de produção de um operário consistem naquela soma de meios de subsistência ou do seu preço em dinheiro – que são, em média, necessários para o tornarem capaz de trabalhar, para o manterem capaz de trabalhar [...]”. Em outras palavras, para reproduzir a força de trabalho, seja na sociedade capitalista de nossos dias, como na de Engels, de 1891, “uma mercadoria como qualquer outra, mas, certamente, uma mercadoria muito especial”, porque fonte criadora de valor, e mais valor do que ela própria possui (ENGELS, 1891, p. 4 e 5), todavia, essa ambivalência desapareça no âmbito da formação dos preços das mercadorias, dentre todas as outras, as necessárias e essenciais à reprodução da força de trabalho (HARVEY, 1982, p. 15).

Tendo a acumulação de capital como medida de todas as coisas e motivo dominante da atividade econômica, o modo capitalista de produção desenvolveu-se sistematicamente tendo a busca do lucro como suprema racionalidade orientadora. Essa busca que não poderia ser alcançada senão pela transformação da própria força de trabalho em mercadoria – que se comprava e se vendia – para o capital, meio através do qual, os homens de capital, ao sujeitá-la, pudessem chegar à criação da mais-valia na produção, isto é, na exploração de uma classe por outra (DOBB, 1965, p. 18 e 19).

Ao se considerar o processo de acumulação como um todo, tem-se que a manutenção e a reprodução da classe trabalhadora permanecem como condição necessária à reprodução do capital, portanto, a classe trabalhadora é mantida cativa na relação de mútua dependência

entre o trabalho e capital, que faz dela um apêndice em todos os momentos de sua existência (HARVEY, 2004a, p. 156). Marx (apud HARVEY, 2004a, p. 156) frisa:

O capital dado em troca da força de trabalho é transformado em meios de subsistência que têm de ser consumidos para reproduzir os músculos, os nervos, os ossos e os cérebros dos trabalhadores existentes, e para fazer que novos trabalhadores venham a existir. Logo, nos limites do absolutamente necessário, o consumo individual da classe trabalhadora é a reconversão dos meios de subsistência dados pelo capital em troca da força de trabalho em nova força de trabalho, que o capital pode então voltar a explorar. É a produção e reprodução dos meios de produção mais indispensáveis do capitalista: o trabalhador.

A acumulação de capital, para esse autor, desempenha um papel central, como único meio através do qual o capitalista individual pode aumentar seu volume de capital, o que se dá por meio de ações coercitivas externas oriundas da competitividade, das leis imanentes da produção capitalista e da própria reprodução em geral de todas as relações sociais de produção. Só assim a produção capitalista pode se desenvolver, através do constantemente necessário sustento crescente do volume de capital despendido num determinado empreendimento (HARVEY, 2006, p. 44).

A lei geral da produção de capital implica, na compreensão de Marx (apud HARVEY, 2006, p.46), em “produzir no limite fixado pelas forças produtivas; isto é, explorar a quantidade máxima de trabalho com determinada importância de capital, sem qualquer consideração pelos limites reais do mercado ou pelas necessidades retraídas pela incapacidade de pagamento”. Destarte, as consequências como, por exemplo, superabundância de capital, capital inaproveitado, população trabalhadora desempregada, etc., desembocam em crises, as quais impõem algum tipo de ordem arbitrária e racionalidade ao desenvolvimento econômico capitalista (HARVEY, 2006, p. 46).

Adverte Harvey (2006, p. 47) que, “em geral, as crises periódicas devem ter o efeito de expandir a capacidade produtiva e de renovar as condições de acumulação adicional. Podemos conceber cada crise como uma mudança do processo de acumulação para um nível novo e superior”. A este novo nível, Harvey (2006, p. 47) atribui as seguintes características:

1. produtividade da mão-de-obra aumentada pelo uso de equipamentos e máquinas mais sofisticados;
2. custo da mão-de-obra diminuído devido ao desemprego, podendo, posteriormente a crise, ser obtido para acumulação adicional;

3. “[...] o excedente de capital, que careceu de oportunidades de investimentos na crise, é atraído por linhas de produção novas e muito lucrativas”;
4. a demanda efetiva expandida por produtos pode esvaziar o mercado de todos os bens produzidos;

Considerando-se o último elemento, uma nova demanda efetiva, capaz de aumentar a absorção de produtos, pode ser alcançada por uma mistura complexa de quatro elementos sobrepostos, conforme destaca Harvey (2006, p. 47 e 48):

1. a penetração do capital em novas esferas de atividade (acentuada diversificação da divisão do trabalho);
2. criação de novos desejos e de novas necessidades, desenvolvendo novas linhas de produtos, bem como a organização do consumo, para que se torne mais “racional” em relação ao processo de acumulação (por exemplo, a demanda da classe trabalhadora por boa moradia, pode ser, talvez, cooptada por um programa público de habitação, que serve, além de estabilizar a economia, para aumentar a demanda por materiais de construção);
3. a facilitação e o estímulo para o crescimento populacional, num índice compatível com a acumulação em longo prazo (mão-de-obra e mercado consumidor futuros);
4. “[...] a expansão geográfica para novas regiões, incrementando o comércio exterior, exportando capital e, em geral, expandindo-se rumo à criação do que Marx denominou o ‘mercado mundial’”;

Carlos (2008), em diálogo com a teoria desenvolvida por Harvey, propõe, para além do que constatou a partir das elucidações por ele desenvolvidas, a passagem da noção de produção de espaço como condição das condições de acumulação do capital à produção do espaço como condição da reprodução atual, frente às crises da acumulação. Afirmar a autora (CARLOS, 2008, p. 2 e 3), que o espaço tem um poder explicativo indiscutível para entender a acumulação nos dias atuais, por meio da produção do espaço urbano, como condição e produto da acumulação de capital, não somente pelo viés da “Geografia da Acumulação”, pautada em processos globais de acumulação de capital e de transformações espaciais, o chamado “ajuste espacial”, colocando-se em evidência como um recurso às crises do capital segundo a proposta de Harvey. Além disso, destaca a importância da produção social da própria cidade, como um momento importante e imprescindível desta acumulação,

realizando-se, portanto, a acumulação capitalista, em vários níveis escalares, o que, na opinião de Carlos (2008, p. 3), a partir da compreensão da reprodução do espaço urbano, permitiria superar, sem excluir, a dimensão do espaço tomado como localização dos fenômenos, tal qual desenvolvido por Harvey, ela avalia.

Se Lefebvre afirma que o capitalismo sobreviveu ao século XX graças a um único recurso, a ocupação e produção de espaço, Harvey (2004a, p. 72) alega não encontrar elementos plausíveis nessa formulação, embora, afirme que, nas pistas de uma pretensa Geografia d*O Manifesto*, as estruturas e os poderes espaciais não são neutros em relação à dinâmica espacial da luta de classes, muito menos em relação à dinâmica da acumulação, a qual adquiriu poderes em face dos modos de produção precedentes, ao mobilizar o domínio do espaço, como força produtiva peculiar a si mesma, protegendo assim continuamente seu poder mediante esse mecanismo, de controlar e de produzir espaço.

Harvey (2004a, p. 81 e 85) concorda com o fato de que a produção do espaço tem sido um aspecto fundamental e intrínseco da dinâmica da acumulação do capital e somente em vista das profundas reorganizações geográficas do capitalismo, arrisca afirmar que se está diante de uma “[...] oportunidade histórica de apreender o emaranhado que marca a geografia capitalista, de ver a produção do espaço como um momento constitutivo da dinâmica de acumulação de capital e da luta de classes⁷⁸ (em oposição a algo derivativamente construído a partir dele)”.

A partir do elemento geográfico presente em *O Manifesto Comunista*, tem-se duas considerações: a primeira reconhece “[...] as maneiras pelas quais as reorganizações e reestruturações, as estratégias espaciais e os elementos geopolíticos, os desenvolvimentos geográficos desiguais e assim por diante [...]”, constituem “[...] aspectos vitais da acumulação do capital e da dinâmica da luta de classes, tanto historicamente como em nossos dias”. A segunda consideração refere-se à necessidade e importância de problematizar o “esboço” oferecido no *Manifesto* para, assim, desenvolver uma compreensão mais elaborada, precisa e politicamente adequada de como as dimensões geográficas da acumulação capitalista e da luta de classes desempenharam um papel essencial na perpetuação do poder burguês e na supressão dos direitos e aspirações dos trabalhadores. A partir da primeira consideração, Harvey (2004a, p. 49) endossa a idéia lefebvrea de que o capitalismo tenha sobrevivido ao

⁷⁸ Registre-se uma ressalva vinda de Smith (2007, p. 29), para quem a lógica da acumulação e seu papel na reestruturação espacial, pressupõe uma adesão filosófica a uma abordagem fundada na “lógica do capital”. Sem pretender polemizar a questão, no entanto, Smith (2007, p. 29) explica a verdade fundamental de que os níveis comparativamente baixos e desequilibrados das lutas da classe trabalhadora, sobretudo no último quartel do século XX, significaram que o capital teve “mãos e pés livres”, e na estruturação e reestruturação do espaço urbano foi capaz de levar a batalha a cabo por meio de suas estratégias econômicas de investimento de capital.

século XX graças ao recurso à produção do espaço, mas, já não afirmaria o mesmo em relação ao século XXI.

Condições locais e particulares, de um lado, e a universalidade dos valores, obtida no mercado mundial, de outro, constituem relações problemáticas que, no plano interno, mediadas por estruturas institucionais relativamente independentes, encontram-se territorialmente baseadas e desigualmente distribuídas de importantes maneiras. “Elas desempenham um papel-chave em determinar onde vão surgir certos tipos de trabalhos concretos e relações de classe, podendo às vezes até mesmo ditar padrões de desenvolvimento geográfico desigual por meio do controle da reunião de capitais e dos fluxos de capital” (HARVEY, 2004a, p. 55). E na já conhecida e enfática afirmação, esclarece o cerne da idéia segundo a qual:

O capitalismo não pode sobreviver sem seus “ajustes espaciais”. O capitalismo tem recorrido repetidas vezes à reorganização geográfica (tanto em termos de expansão como em termos de intensificação) como solução parcial para suas crises e seus impasses. Assim, ele constrói e reconstrói uma geografia à sua imagem e semelhança. Constrói uma paisagem geográfica distintiva, um espaço produzido de transporte e comunicações, de infra-estruturas e de organizações territoriais que facilita a acumulação do capital numa dada fase de sua história, apenas para ter de ser reconstruído e reconfigurado a fim de abrir caminho para uma maior acumulação num estágio ulterior. (HARVEY, 2004a, p. 80 e 81).

Lugar privilegiado da acumulação capitalista, o espaço, corolário de uma geografia histórica do capitalismo, permite o desvendar da expressão espacial da dialética interna do modo capitalista de produção, pois, contraditória e constantemente ele assegura a busca imperativa capitalista por *sobrevivência*, que se realiza em momentos e situações exatos, seja pela expansão geográfica, pelo recurso constante ao “ajuste espacial” a que se refere Harvey (2006), ou, num outro sentido, pela produção do espaço urbano nos termos de Lefebvre (2008). Nem por um, nem pelo outro, aqui ficamos com o “diálogo” entre os autores.

3.2. MOMENTOS, MOVIMENTOS E REALIZAÇÃO DO CAPITAL NO ESPAÇO: A DIALÉTICA DO DESENVOLVIMENTO GEOGRÁFICO DESIGUAL E O “AJUSTE ESPACIAL”

O intuito neste subcapítulo é o de compreender, pela ótica da ordenação espaço-temporal e da expansão geográfica do capital, como o mesmo redefine, não só as tradicionais formas organizacionais da produção, mas a tessitura espacial da escala global à local. Em breves palavras, Nogueira (2009, p 28) expõe uma dimensão geral da teoria da ordenação espaço-temporal a partir de Harvey, a saber: a continuidade do processo de produção do valor leva a crises de sobre-acumulação, o que, essencialmente no âmago da lei da taxa declinante de lucros, exige, para o escoamento do excedente produzido e realização do valor, a expansão geográfica mediante o que Harvey denomina de “ajustes espaciais” ou deslocamentos espaço-temporais, sendo, toda essa dinâmica sustentada pelos circuitos do capital e pela produção do espaço – Harvey usa a expressão ambiente construído⁷⁹ – que, por fim, resulta no que ele tem denominado em várias obras de desenvolvimento geográfico desigual, isto é, resumidamente, a contradição resultante da oposição constante entre a tendência à diferenciação e a tendência à igualização. Antes de prosseguir na teoria do desenvolvimento geográfico desigual e sua relação com os “ajustes espaciais”, realizaremos uma breve exposição das raízes da teoria em questão – a lei do desenvolvimento desigual e combinado –, suas origens e desenvolvimentos⁸⁰.

⁷⁹ Com esta noção, Harvey (1990, p. 238 e 239) quer se referir 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 da indústria 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 em diferentes etapas de seu desenvolvimento histórico. Ao considerar-se 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 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 Estado também servirem como coordenadores, sobretudo, por meio do uso, 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.

⁸⁰ Neste trabalho utilizaremos as expressões desenvolvimento geográfico desigual (David Harvey), desenvolvimento desigual e combinado (Trotsky) e desenvolvimento desigual (Neil Smith) em consideração aos aportes teóricos momentaneamente tratados. É sabido que a teoria do desenvolvimento geográfico desigual de Harvey tem raízes na lei de Trotsky, por mais que aquele primeiro não mencione constantemente seu radical em seus trabalhos, o que pode ser entendido pelo fato de ampliar o uso da teoria. Já Smith, reconhecidamente, deu um tratamento geográfico à lei. Alguns autores a que tivemos acesso também trataram da teoria, dentre eles – na Geografia – Soja (1993) e, indiretamente, – na Sociologia Urbana – Gottdiener (1997), não logrando, nos

Neste momento é importante afirmar que a metateoria com a qual nos defrontamos reside na lei do desenvolvimento desigual, uma herança grega⁸¹ também relegada pela teoria marxista – rediviva pelas mãos de Trotsky –, a ponto de Ernest Mandel chegar a afirmar que, com exceção da própria obra de Marx e da determinação econômica da luta de classes (LOWY, 1995, p. 79), nenhuma idéia de origem marxista foi tão amplamente difundida e assimilada desde há meio século, mesmo que raramente seja feita referência ao seu autor. Sua lógica deriva especificamente das tendências opostas⁸², inerentes ao capital, para a diferenciação, mas com a simultânea igualização dos níveis e condições da produção. Lowy (1995, p. 73) e também Coggiola (2004, p. 23) destacam a importância da teoria como uma das mais significativas tentativas de romper com a doutrina vulgar do evolucionismo e da ideologia do progresso linear eurocêntrico, e o primeiro tributa à Marx as “pistas interessantes sobre a maneira pela qual uma forma de produção dominante exerce a sua hegemonia sobre as outras”, isto é, uma produção específica ou ramos de produção distintos e suas formas de relações engendradas, que determinam todos os outros (LOWY, 1995, p. 73).

Pertinentemente, na etapa da expansão mundial do capitalismo no século XX, sob a marca da *desigualdade* e da *combinação*, o capitalismo se afirma como modo de produção dominante, destruindo formas pré-capitalistas também de modo desigual (vide o avanço da Inglaterra e o relativo atraso da Alemanha até o século XIX), penetrando em países com escasso desenvolvimento, mas que conservariam sua soberania nacional e territorial

trabalhos consultados, maiores avanços que aqueles três primeiros, antes, fundamentando-se neles, por isso a escolha teórica aqui definida. Para uma breve síntese da teoria do desenvolvimento desigual e combinado e a Geografia ver Boscariol, Cocco e Amorim (2010), Theis e Butzke (2010) e Ribeiro e Thomaz Junior (2002).

⁸¹ Coggiola (2004, p. 4) afirma que a concepção tem raízes na filosofia grega da época clássica, quando Tucídides “[...] já se referia à disparidade entre a sua civilização e os povos bárbaros, situados numa etapa inferior de desenvolvimento social”. Também Hegel usou o conceito em suas obras a respeito da história universal e da filosofia. Cita Marx e Engels (apud COGGIOLA, 2004, p. 4), os quais estabeleceram que, “[...] primeiramente, há um desenvolvimento desigual entre as diferentes camadas da sociedade; segundo, há em algumas estruturas “relações desiguais”, uma “síntese” ou “fusão”; terceiro, algumas “novas” estruturas ou “sistemas” ou “modos” de produção são produto dessa “fusão” ou “inserção” de um modo de produção em outro; quarto, esse desenvolvimento provoca crise”. Por fim, no escopo de seu trabalho, Coggiola (2004) aborda o desenvolvimento que a teoria teve em Trotsky, o qual, movido pela necessidade histórica, formulou explicitamente a lei, ficando conhecido como seu principal expositor. Assim, empiricamente e não apenas abstratamente, alicerçada nos fundamentos do marxismo na medida em que expunha a influência da história universal sobre a particular, e com base na história da revolução russa, Trotsky vai deslindando a pertinência e o estatuto de lei, a lei do desenvolvimento desigual e combinado, observado tanto em fronteiras nacionais quanto entre elas, observado quando a resolução de problemas de uma determinada classe se dá pelas mãos – e em detrimento dessas – de outra (COGGIOLA, 2004, p. 6 e 7).

⁸² A lei do desenvolvimento desigual e combinado é uma expressão particular de uma lei mais geral da lógica dialética, a “lei da interpenetração dos opostos” (COGGIOLA, 2004, p. 6), e consiste em demonstrar “[...] a capacidade de coexistência dos elementos mais díspares e até mesmo contraditórios, remanescentes de etapas históricas passadas, como expressão própria do desequilíbrio e da dinâmica de uma sociedade”, constitui, portanto, a base para a formação de “particularidades nacionais”, ou entre nações (COGGIOLA, 2004, p. 7).

(exemplos da Rússia, Japão e a maior parte da América Latina)⁸³. Portanto, impõe-se contraditoriamente sobre a base da constituição do *mercado mundial*⁸⁴, encontrando sua expressão última em crises, revoluções e guerras (COGGIOLA, 2004, p. 21 a 23).

Retomando a contribuição de Marx à teoria, ao partir de observações iniciais de a *Filosofia do Direito* de Hegel, Harvey (2006, p. 99 e 100) observou que o capital cresce enormemente num lugar, numa única mão, porque foi, em outros lugares, retirado de muitas mãos. Trazendo para um contexto mais específico, o capital move-se para áreas onde a taxa de lucro praticada é mais alta em detrimento de áreas onde ela seja baixa, sendo seus movimentos sincronizados com o ritmo de acumulação e crise ou, ainda, como é o caso do “contexto histórico” da teoria aqui em pauta, imperialismo e colonialismo. “Mas o próprio processo de desenvolvimento leva à diminuição dessa taxa de lucro mais alta [...]”, havendo, portanto, uma tendência à igualização da taxa de lucro, embora isto tenha uma clara expressão geográfica, expressando-se concretamente ao se analisar cada caso espacial (SMITH, 1984, p. 212).

Na esteira de uma geografia histórica do capitalismo, como produto da acumulação de capital, Harvey (2006, p. 117), atentando-se à Marx, especialmente em seu capítulo final do primeiro volume de *O capital*, a *Teoria Moderna da Colonização*, preconiza que, assegurado pela “dialética interna” do capitalismo, tal processo, citando Marx, “move-se em contradições constantemente superadas, mas, no momento exato, constantemente situadas” que, mediante a um recurso constante ao “ajuste espacial”, impõem certa “racionalização”, reproduzindo-a, à “dialética interna” do capitalismo. O problema maior reside nas limitações

⁸³ Milton Santos traz uma importante contribuição a este respeito em dois conhecidos trabalhos. O primeiro é “Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método” (cuja primeira publicação data de 1977, na revista *Antipode*, sendo posteriormente publicado no Brasil em seu livro “Espaço e Sociedade”, de 1982), no qual o autor afirma que “se a Geografia deseja interpretar o espaço humano como o fato histórico que ele é, somente a história da sociedade mundial aliada à sociedade local pode servir como fundamento da compreensão da realidade espacial e permitir a sua transformação a serviço do homem” (SANTOS, 2008c, p. 22). Assim sendo, a noção de formação sócioeconômica é indissociável do concreto representado por uma sociedade histórica e espacialmente determinada, e as diferenças entre os lugares serão, então, resultantes de arranjos territoriais dos modos de produção particulares, e estes, por sua vez, expressando-se pela luta e por uma interação/superposição entre o novo, que domina, e o velho, que resiste, assim também, adiantando, expressar-se-á na história da formação sócio-espacial (SANTOS, 2008, p. 27 e 28). No segundo trabalho a que chamamos atenção, “A Totalidade do Diabo: Como as Formas Geográficas Difundem o Capital e Mudam as Estruturas Sociais”, cuja primeira edição de 1979, Santos (2003, p. 202), afirma que “a formação socioeconômica é realmente uma totalidade. Não obstante, quando sua evolução é governada diretamente de fora, sem a participação do povo envolvido, a estrutura prevaiente – uma armação na qual as ações se localizam – não é a da nação, mas sim a estrutura global do sistema capitalista. As formas introduzidas deste modo servem ao modo de produção dominante em vez de servir à formação socioeconômica local e às suas necessidades específicas”.

⁸⁴ De acordo com Coggiola (2004, p. 21), “sobre a base da constituição do mercado mundial (cujo volume decuplica entre 1848 e 1914), o movimento é contraditório: nos países avançados, a indústria avança (de modo desigual), sobretudo a pesada, os países se urbanizam, a renda nacional progride, assim como a porcentagem dos trabalhadores industriais. Nos países atrasados há, em troca, estagnação e não raro a regressão, a distância entre os primeiros cresce, o desenvolvimento daqueles se realiza em detrimento destes.

desse recurso e saber por quanto tempo a acumulação contínua pode ser sustentada, antes que crises geograficamente localizadas, ou que “crises de mudanças” nos fluxos de capital, unam-se a crises globais.

Harvey (2004b, p. 82 e 83) apresenta a questão do desenvolvimento geográfico desigual de maneira bem clara e atual, ao argumentar que a circulação em geral do capital envolve mudanças de localização, definindo um conjunto de movimentos que, ao superar a fricção imposta pela distância, faz com que as atividades se agreguem ao espaço, resultando disso a divisão territorial e espacial do trabalho. Assim, “[...] a atividade capitalista produz o desenvolvimento geográfico desigual mesmo na ausência da diferenciação geográfica em termos de dotação de recursos e de possibilidades [...]”, fatores que acrescentariam seu peso à lógica das diferenciações e especialização espaciais e regionais.

Padrões de comércio, especialização e concentração em indústrias-chave, ou com combinações tecnológicas, interligam economias regionais de maneira frouxa na forma de algum todo padronizado de desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2004b, p. 89). A relação entre quaisquer que sejam as atividades capitalistas marcadamente assimétricas é determinada pelo:

[...] padrão de turbulência nas relações entre poderes estatais, supra-estatais e financeiros, de um lado, e a dinâmica mais geral da acumulação do capital (por meio da produção e desvalorização seletivas), do outro, tem provado ser um dos mais salientes, e mais complexos, elementos da narrativa do desenvolvimento geográfico desigual [...] (HARVEY, 2004b, p. 108).

Harvey (2008, p. 125) é esclarecedor ao “ampliar” o uso da teoria do desenvolvimento desigual e combinado à luz da dinâmica mais atual do capitalismo com novos elementos circunscritos a um plano multiescalar – assim como o fizera Smith (1984). Para o autor, a atuação das forças de classes internas e externas ao Estado-nação, a predominância das idéias dominantes e seu poder sobre o encaminhamento da operacionalidade estatal em fases recessivas, a fuga de capitais em momentos de crises, a recusa em se investir e a especulação financeira, ou ainda, a possibilidade de que essas crises sejam deliberadamente arquitetadas para facilitar a acumulação por espoliação, constituem-se na expressão mais nítida do desenvolvimento geográfico desigual, sendo este “[...] um resultado da diversificação, da inovação e da competição (por vezes de tipo monopolista) entre modelos de governança nacionais, regionais e mesmo metropolitanos quanto o foi da imposição por algum poder hegemônico externo, como os Estados Unidos.” (HARVEY, 2008, p. 125).

À atuação das forças capitalistas da sociedade, Harvey (2004, p. 72), assim como Lefebvre, submete a mobilização e o domínio do espaço como força produtiva peculiar a si mesma, protegendo, assim, continuamente, seu poder, mediante esse mecanismo, de controlar e de produzir espaço, mais uma vez, um momento constitutivo dessa dinâmica.

É particularmente assim que, para Harvey, o capitalismo não pode sobreviver sem seus “ajustes espaciais”, sem seu recurso à reorganização geográfica (tanto em termos de expansão, como em termos de intensificação) como solução parcial para suas crises e seus impasses, sem seu recurso ao desenvolvimento geográfico desigual e combinado, dispersando geograficamente a produção pelo mundo, ao mesmo tempo em que, centraliza o poder corporativo, por meio de fusões, assunções agressivas de controle ou acordos de produção (entre empresas e corporações) que, conjuntamente, transcendem as fronteiras nacionais, controlam o espaço, tornando os lugares individuais cada vez mais vulneráveis aos seus caprichos (HARVEY, 2004a, p. 92).

Fruto da competição capitalista, as crises, como produto das manifestações das contradições internas do capitalismo – isto é, da reprodução ampliada do capital, a qual faz com que haja uma tendência geral de a taxa de lucro declinar ao longo do tempo –, tendo correlação com a produção e absorção de excedentes de capital e trabalho, estão associadas à urbanização do capital, na medida em que o capitalismo, dinamicamente tecnológico e necessariamente expansionista, busca sempre novos mercados de consumo, transferindo os excedentes de capital e trabalho para a produção de infra-estruturas físicas e sociais. Dessa maneira, capitais excedentes migram de um circuito⁸⁵ da economia ao outro.

No caso específico do circuito secundário (o imobiliário, capital fixo, infra-estrutura em geral), trata-se de investimentos de longa duração que requerem expressivos montantes de capitais. Além disso, ainda há o problema do acesso de grande parte da população ao que é produzido neste circuito, sendo, então, o Estado, chamado a participar como promotor, financiador e/ou regulador deste mercado, e não apenas o Estado. Valença (2008, p. 246) ainda destaca que há o risco de se destruir vultosos investimentos do passado e, também, investimentos do circuito primário (produção da maioria das mercadorias), os quais requerem o investimento em capital fixo, incluindo o imobiliário. Não obstante, em momentos de crise, Valença (2008, p. 247) destaca que os capitais estão mais propícios a serem investidos nos

⁸⁵ Aqui estamos nos adiantando na discussão da teoria dos três circuitos da economia desenvolvida por Harvey que será tratada mais adiante em momento mais oportuno, sugerimos que se consulte a nota 93 à página 163, bem como as páginas 163 e 164 onde o assunto será focado.

circuitos secundários e terciários, mesmo que com isso ocorra destruição de parte do capital fixo investido no passado, embora não seja essa uma regra tácita.

Portanto, uma conclusão a que chega Valença (2008, p. 247 e 248), como um estudioso das obras de Harvey, é que o capital busca uma saída para crises de sobreacumulação, incluindo aí uma expansão geográfica muito mais associada ao processo de urbanização e às novas formas de regionalização do capital advindas da expansão do modo capitalista de produção, para além da acumulação primitiva discutida por Marx. E no que diz respeito ao circuito secundário, ele vai requerer capital fixo de toda ordem (infra-estrutura físicas e sociais, investimentos em transportes, comunicação etc.), fundos de consumo etc., e aqui, acrescentamos, de acordo com Harvey (2004b, p. 139), que:

É também possível acumular no contexto de demanda efetiva estagnada se os custos dos fatores (terrenos, matérias-primas, produtos intermediários, força de trabalho) declinarem significativamente. O acesso a fatores mais baratos é, assim, tão importante quanto o acesso a mercados mais amplos para manter abertas as possibilidades de lucro.

Assim, o capitalismo sempre precisa se expandir geograficamente, buscando um *elemento externo*, reorganizar-se geograficamente, recorrendo ao desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2004, p. 40), e a produção do ambiente construído comparece também como uma expressão de “fluxos de capital”, constituindo-se em permanente fonte de lucros para os capitalistas, ao promover a circulação do capital através da própria produção, consumo e uso do espaço construído.

Alguns teóricos tomados por fundamento neste capítulo que, segundo a crítica de Gottdiener (1997, p. 93), inserem-se na perspectiva acumulacionista, têm em vista que “[...] os processos de desenvolvimento da cidade ou urbanização são manifestação espacial do processo de acumulação”, ou seja, de concentração do excedente, estando o processo de produção do espaço urbano radicado na produção, reprodução, circulação e organização de todo o processo estrutural de acumulação de capital, procurando, portanto, compreender a natureza inter-relacionada e dialética do desenvolvimento capitalista e da forma espacial. Consideramos um pouco desajustada a crítica do autor quando remete a uma raiz positivista-funcionalista a perspectiva “acumulacionista” mencionada e amplamente utilizada neste trabalho, de outro modo já desenvolvida aqui, ademais que pretendemos, em bases dialéticas, apreender e orientar a explicação das indagações relevantes e das que serão ainda desenvolvidas, como possíveis desdobramentos da problemática enfrentada, isto é, a da

produção do espaço urbano e, no que a isto importa, a dinâmica da acumulação capitalista. Seguiremos com esta discussão nas próximas páginas.

3.2.1. CIDADE, CAPITAL E TRABALHO: A PRODUÇÃO DA DIFERENÇA ESPACIAL, PRODUÇÃO DA ESCALA GEOGRÁFICA, “SOLUÇÕES” E “AJUSTES ESPACIAIS” EM TEMPOS DE CRISE, TUDO ISSO E MAIS OU A REESTRUTURAÇÃO ESPACIAL?

Harvey (1990, p. 377) reconhece o perigo em compreender a organização espacial como um mero reflexo dos processos de acumulação e reprodução de classe, preferindo um caminho intermediário, que reconheça a situação como um atributo material fundamental da atividade humana, de todos os valores de uso *sociais* – espaços sociais, dados por meio da produção de mercadorias – mas, sobretudo, imperativamente um produto social, sendo as configurações espaciais um momento ativo dentro da dinâmica temporal global da acumulação e da reprodução social.

O vínculo entre o desenvolvimento econômico e geográfico persiste, escreve Smith (2007, p. 17), e “[...] no que diz respeito à base espacial, a expansão econômica ocorre hoje não por meio da expansão geográfica absoluta, mas pela diferenciação interna do espaço geográfico”, sendo a produção atual do espaço ou do desenvolvimento geográfico um processo acentuadamente desigual. Harvey (2004a, p. 107), por sua vez, adverte a respeito da necessidade de “[...] uma compreensão das forças que constroem legados histórico-geográficos, formas culturais e modos de vida distintivos [...]”, perpetuamente reproduzidos, sustentados, ou solapados e reconfigurados por meio de processos político-econômicos e socio-ecológicos. Isto é, “[...] forças onipresentes na longa história da cultura capitalista da mercadoria e de sua dinâmica espaço temporal [...]”, sem, no entanto, a ela se confinar. Assim, também, a partir da evocação da produção de escalas espaciais e de diferenças geográficas, Harvey (2004a, p. 107 a 118) advoga que não se pode entender o que acontece numa dada escala fora dos rearranjos que atravessam a hierarquia das escalas, esboçando olhares já sobre uma concepção geral de desenvolvimento geográfico desigual e sua multiescalaridade.

Neste ponto, julgamos importante esclarecer a opção por transitar entre diferentes níveis escalares, inclusive entre níveis escalares do plano abstrato e do plano concreto, de

acordo com a teoria que empregamos, o que, metodologicamente, num primeiro olhar, encontra respaldo, já que, de acordo com Sposito (2006, p. 153),

[...] se ampliam os níveis de determinação do global sobre o nacional, o regional e o local e por isso, é cada vez mais significativo, conhecer como essas múltiplas determinações incidem em cada contexto geográfico e histórico, não importando aqui a escala que tenhamos tomado como ponto de partida.

Porquanto, à Geografia e também à História não cabem, respectivamente, apenas o reconhecimento das formas e da sucessão dos acontecimentos, explica Sposito (2006, p. 156), mas dos processos, ou seja, “[...] a apreensão das relações entre o que está fixo e o que está em movimento, no tempo e no espaço, em cada momento, em cada lugar, sempre e transitoriamente”, e, ciente de que escalas abrangentes, nacionais e internacionais, progressivamente influenciem, do global ao local,

[...] torna-se ainda mais fundamental ao pesquisador, conhecer os interesses dos agentes econômicos, a natureza dos comandos definidos por eles, que incidem no movimento contínuo de redefinição das cidades médias, avaliando por meio da análise das articulações entre escalas, as interferências da ordem distante sobre a ordem próxima (SPOSITO, 2006, p. 154 e 155).

Buscando compreender a produção do espaço urbano na cidade de Londrina – PR, a partir das atividades do setor imobiliário, ao longo das quatro últimas décadas, impõe-se a necessidade de um enfoque abrangente, que trate dos diferentes agentes, do papel do Estado em suas distintas escalas, e das características de como e porque esta atividade ganha cada vez mais notoriedade em Londrina. Para tal, é imprescindível a apreensão das diferentes conjunturas estruturais e determinantes, bem como do nível de organização dessa atividade, o que demanda compreendê-la de uma maneira ampla e articulada com outros níveis escalares, considerando-se a conjuntura nacional e mesmo internacional, que definem padrões e vetores de expansão capitalista desigualmente influenciados por forças, agentes e ordens distintas, próximos ou distantes.

Os contornos geográficos deslindados na acumulação capitalista expõem uma nítida e limitada igualização nos níveis e nas condições de desenvolvimento, escreveu Smith (1984, p. 211), o que, por meio da produção de escalas espaciais distintas, encontram impulsos para igualização, por um lado, e diferenciação, de outro, tanto entre escalas, quanto em cada uma delas. Para além de se intentar legitimar as investigações situadas, ou o enfoque pela diferença geográfica, ou a construção conceitual a partir dos locais e da diferenciação em relação com

outras escalas de diferenciação geográfica, Smith (2003, p. 23 a 25) propõe uma teoria da produção da escala⁸⁶ – e confessa seu estágio ainda “subdesenvolvido” – preocupada em não igualar o local estritamente com o concreto e o global com o geral, isso porque a mundialização do capital não elimina, de modo algum, a escala nacional de organização social. Porém se, de um lado, transforma a escala, podendo enfraquecê-la, de outro, a sua produção torna-se um recurso a partir do qual o capital é liberado ou reprimido, pois proporciona-lhe um determinado território e/ou, ao mesmo tempo, uma base global. Então, o papel daquele primeiro é reavaliado.

Até aqui esboçamos olhares sobre uma dinâmica geral da acumulação do capital e da ordenação geográfica, no intento de, a partir dos autores estudados, adotar uma perspectiva capaz de construir as intermediações necessárias entre a dinâmica geral do modo capitalista de produção e sua expressão geográfica. O respaldo histórico e geográfico é vasto, os delineamentos, mesmo que oriundos da mesma teoria e leis, eclipsaram em distintas abstrações, mas, sem, no entanto, generalizadamente abandonar o ponto central e decisivo de todo o constructo teórico. Na sequência deste texto, o enfoque, que pareceu transitar entre o geral e o particular, entre as macroescalas da acumulação e a da cidade, deter-se-á na dinâmica da acumulação capitalista que se dá nos espaços da cidade, esta que reúne e centraliza as condições gerais da produção, esta que, como disse Lefebvre, ao mesmo tempo não produz nada e a tudo produz, porque não há produção sem centralização, sem concentração, sem reunião.

Não parece demais repetitivo mencionar o papel central da produção, em sua acepção ampla e restrita. Neste sentido, sua expressão material-concreta e histórica mais contundente, condição de relações de produção, é um produto e um meio ao mesmo tempo, um feito à sua imagem e semelhança. Pretende-se, deste modo, trazer ao centro das atenções a produção da

⁸⁶ Smith (2000) propõe uma investigação da produção da escala geográfica no sentido político, isto é, no sentido em que, genericamente, a ação, seja ela política, econômica, cultural, social etc., tenha e seja produto de um componente espacializado, ou seja, propõe um tratamento geográfico à escala e às estratégias do poder econômico, político e social. Observa o autor (SMITH, 2000, p. 143), “à medida que a escala da acumulação econômica se expande e, com ela, a necessária escala da competição e cooperação, a forma territorialmente institucionalizada de resolução torna-se cada vez mais obsoleta e desenvolvem-se formas espaciais alternativas”. Assim, vê a escala geográfica sendo “[...] “hierarquicamente” produzida como parte das paisagens sociais e culturais, econômicas e políticas do capitalismo [...]” (SMITH, 2000, p. 144). Portanto, trata-se, fundamentalmente, da produção de uma escala política de atuação porquanto tenha uma natureza ambígua. Ao estabelecer fronteiras, a escala, pode ser construída como um meio de restrição e exclusão e como um meio de impor identidade – e Smith (2000) vai tratar isso do ponto de vista da escala do corpo, da casa, da comunidade, do espaço urbano, da região, do Estado-nação e da escala global –, por outro lado, “uma política da escala pode se tornar também uma arma de expansão e inclusão, um meio de ampliar as identidades”. Um meio pelo qual a recuperação do espaço e sua rediferenciação possam ser desbravadas sobre bases sociais discutidas e ajustadas, “[...] em vez de seguir a lógica econômica do capital e os interesses políticos de sua classe” (SMITH, 2000, p. 157).

especificidade histórica e geográfica no capitalismo e, como esse objeto de análise reverbera e repercute sobre este último. Eis a proposta de discussão das próximas páginas.

3.2.2. UM MOMENTO COM A CIDADE

Num processo competitivo em que se igualem todas as taxas de lucro por indústrias e setores – cientes de que as mercadorias são trocadas de acordo com as taxas de lucro (por seus preços de produção) –, fica claro que as proporções das trocas são afetadas pelas diferenças na composição do valor do capital, ou seja, na composição orgânica de capital em cada indústria ou setor. Mesmo detendo equivalência de capitais totais e submetidas a iguais períodos de produção, indústrias e/ou setores com diferente composição orgânica de capital resultam em diferentes taxas de lucro sob concorrência. Indústrias com baixa composição de valor, que requerem trabalho intensivo ou uma rápida rotação de capital, produzem mais mais-valia [mais-valia relativa] em relação a que se lhe retorna em forma de lucro – porque o capital e o trabalho habitualmente são transferidos dos setores com menor rotação aos de maior rotação até que as taxas de lucro sejam igualadas –, enquanto que nas indústrias com alta composição de valor, os chamados setores de capital intensivo ou de baixa rotação – a expensas da produção regulada e verticalmente organizada – sucede o contrário. E, assim, a mais-valia é distribuída diferencialmente de acordo com as composições de valor e os tempos de rotação dos diferentes capitais (HARVEY, 1990, p. 72 e 73).

Soja (1993, p. 139) situa a questão nos marcos de uma “transferência geográfica do valor”, tributária de uma geografia concreta, de uma espacialidade diferenciada e desigualmente desenvolvida. É assim que:

Na paisagem geográfica do capital, existem áreas de maior ou de menor produtividade, razões capital/trabalho altas e baixas (ou seja, a composição orgânica), e taxas variáveis de lucro, todas dentro do mesmo mercado integrado de mercadorias. Assim, as trocas de mercado transformam-se num veículo, não somente da transferência de valor entre empresas e setores, mas também de uma transferência geográfica de valor. Algumas áreas obtêm um lucro líquido em termos de valor, enquanto outras incorrem num prejuízo líquido, e isso tem um certo efeito na geografia da acumulação, na formação de centros e periferias em todas escalas espaciais (SOJA, 1993, p. 139).

Lefebvre (2008, p. 133 e 134) também chama atenção ao conceito de composição orgânica do capital (proporção de capital variável e capital constante), segundo ele, “um dos mais importantes e dos menos conhecidos do pensamento marxista”. Considerada à escala local, como toda indústria, o setor da construção civil (no sentido amplo, não apenas de domínios edificados, mas de todo tipo de infra-estruturas físicas e sociais) aumentou consideravelmente sua composição orgânica de capital. Contudo, os investimentos massivos e a adoção de técnicas modernas noutros setores não a levaram à posição das indústrias de ponta. Ademais que a mão-de-obra continua tendo grande importância, pois emprega enorme quantidade de capital variável (trabalhos de terraplanagem, emprego de mão-de-obra temporária, aprofundada terceirização de serviços e divisão do trabalho, etc.). “Daí a produção massiva de mais-valia e o efeito importante já reconhecido: contra a baixa (tendencial) da taxa de lucro” (LEFEBVRE, 2008, p. 133 e 134).

Topalov (1979), em seu artigo *Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil*, apresenta importantes e profundas contribuições ao debate. Segundo ele (TOPALOV, 1979, p. 54), há obstáculos ao processo de reprodução das condições de acumulação capitalista no setor da construção civil. Um deles refere-se ao período de rotação⁸⁷ dos capitais investidos no setor, o outro, à própria base fundiária da produção. A conversão do dinheiro em meio de produção – neste caso a terra – não é assegurada, por outro lado, a duração total do período de rotação⁸⁸ (período de produção⁸⁹ e de período de circulação) do capital no setor, excepcionalmente longo, pode vir a comprometer a taxa de lucro. Enquanto a pouca importância do capital fixo e sua velocidade de rotação relativamente rápida na indústria da construção civil tende a reduzir o período de produção, a velocidade de rotação do capital de giro (ou capital circulante) – a garantia de retorno à forma dinheiro do capital produtivo antes do final do período de produção, isto é,

⁸⁷ Importante esclarecer aqui que 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”, 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).

⁸⁸ Há uma tendência em acelerar o período de rotação, porquanto um tempo de rotação mais rápido rende uma taxa de lucro mais alta sobre uma base anual, quando os demais se mantêm constante. Um meio de atingir a redução consiste em desagregar um processo de produção em fases independentes, sob a coordenação das empresas independentes, sendo os lucros decrescentes ocasionados, com a desagregação, vencidos pelo aumento dos lucros relacionados com a maior rapidez na rotação. O sistema de crédito proporciona um denominador comum, a fim de poder comparar a taxa de lucro, neste sentido, um mecanismo para reduzir os diferentes tipos de rotação a uma base comum, isto é, a taxa de juros (HARVEY, 1990, p. 192). O exemplo dos produtos imobiliários que, por meio do crédito adiantado, tanto ao consumidor final, quanto aos diversos agentes que entram em relação em qualquer um dos períodos de produção e/ou circulação, é bastante insigne ao possibilitar a solvabilidade total do produto, antes mesmo da edificação das bases de um edifício, por exemplo.

⁸⁹ E aqui é preciso lembrar que o período de trabalho depende do período de rotação do capital fixo e da parte relativa deste no capital total investido

como uma rotação normal do capital industrial⁹⁰ – é extremamente lenta sendo determinada pela duração do período de trabalho. “É precisamente este elemento que é específico no setor e constitui uma das bases da autonomização do capital de promoção.” (TOPALOV, 1979, p. 54).

Sendo o *período de produção* de um imóvel-habitação muito longo, tem-se que o desenvolvimento da produção capitalista no setor também será lento, implicando isso numa importante concentração anterior de capital em cada empresa, ou, então, na existência de um capital de giro que garanta o retorno à forma dinheiro do capital produtivo, antes do fim do período de produção, isto é, uma condição que anteceda a produção, um pré-financiamento da construção, um crédito imobiliário, por exemplo, que, por natureza, socialmente exterior ao capital industrial (TOPALOV, 1979, p. 54 e 55).

Destacamos as importantes explicações que extraímos de Harvey (1990, p. 146 e 147). Segundo este autor, a concentração de capital pode acelerar por um processo de centralização de capital, o que significa que os capitalistas em grande escala podem tragar aos menores, por meio da concorrência ou outras estratégias financeiras. A centralização, portanto, completa o trabalho da acumulação de capital por parte de cada capitalista, permitindo que estes estendam a escala de suas operações. Isso engendra transformações progressivas de processos isolados de produção por métodos arregimentados e socialmente combinados, diferentemente, a concentração por meio da acumulação em cada empresa poderia levar um tempo muito maior.

Este tipo de incremento na integração vertical entre capitais⁹¹ – da qual o monopólio é a expressão mais acabada – faz com que diminua a composição do valor, mas aumente o tempo de rotação com o qual diminuem as taxas de lucros. Entretanto, por um lado, a isto opõe-se “[...] el requisito de acelerar el tiempo de rotación del capital fragmentando la actividad, subcontratando y generando una proliferación en la división del trabajo”, de outro modo, “[...] esto sirve para aumentar la composición de valor del capital, y al mismo tiempo para extender la arena de las relaciones de intercambio caóticas y anárquicas a expensas de la producción regulada y controlada” (HARVEY, 1990, p. 142).

⁹⁰ “Este termo designa aqui as partes de capital investidos nas construtoras, e cuja forma funcional dominante é o capital produtivo – em oposição ao capital imobiliário ou ao capital de empréstimo, cujas formas funcionais dominantes são respectivamente: o capital-mercantil e o capital-dinheiro. O “capital-industrial” assim determinado pode funcionar em relações de produção de tipo manufatureiro ou de tipo industrial, no senso estrito do termo.” (TOPALOV, 1979, p. 55, n.r.).

⁹¹ Quanto maior for a integração vertical mais baixa será a composição de valor do capital dentro de cada empresa e maior será o espectro do controle capitalista direto (HARVEY, 1990, p. 142).

Entre essa tendência e contra-tendência, Harvey parece procurar o requisito de algum “ponto de equilíbrio” na organização da produção que fixe o grau de integração vertical – e das forças de repulsão em direção à descentralização – e o limite entre o mercado e o ambiente relativamente controlado dentro da empresa. Aqui insistimos em posturas já enunciadas, de acordo com a qual produção e troca se condicionam mutuamente, das quais o capitalismo não pode se privar. A centralização, ao estender a esfera da produção controlada a expensas da troca num nível excessivamente danoso em relação às coordenações do mercado, sem “forças de repulsão” que a contra-restem, “ocasiona o colapso da produção capitalista”, ameaçando a reprodução do próprio capitalismo (HARVEY, 1990, p. 147 e 148).

Perigo assinalado por Harvey (1990, p. 152 e 153), a organização monopolista, em grande escala, com imenso poder corporativo sobre o mercado, culminou com a aparição de consórcios e convênios de industriais a fim de controlar preços e normas, intentando superar todas as barreiras impostas à concorrência, o que permitiu maior produtividade, custos mais baixos e lucros mais altos que a coordenação pelos mecanismos de mercado ora permitia. Fez do capitalista em atividade, um gerente, um gestor, um administrador do capital distante, e dos proprietários do capital simples proprietários ou simples capitalistas em dinheiro.

A forma financeira que assumiu então o capitalismo permitiu enorme extensão da escala da produção e das empresas. Isto significou a supressão do capital como simples propriedade privada dentro dos limites do mesmo regime capitalista de produção. A especulação ganhou terreno ao se efetivarem estas novas formas de organização da produção e administração em princípios do século XIX, e toda a história das bancarrotas especulativas de meados do século XIX até a data atual confirmaram o problema de manutenção da ordem capitalista “dentro de sua própria casa”, quando destas transformações estruturais no modo capitalista de produção, trocando a “mão invisível” do mercado pela “mão invisível” dos administradores (HARVEY, 1990, 152 e 153).

A lei mais importante da economia política moderna, a lei declinante da taxa de lucro, apesar de sua simplicidade, jamais chegou a ser compreendida devidamente, escreveu Marx nos *Grundrisse*. A lei não é nova, faz reportar a Adam Smith, David Ricardo e Stuart Mill. A tendência declinante da taxa de lucro é inversamente proporcional à composição do valor e diretamente proporcional à taxa de exploração, tal que, se a taxa de exploração aumenta mais lentamente que a composição do valor, ter-se-á, então, uma taxa de lucro decrescente. Quanto maior a composição do valor menos sensível será a taxa de lucro nas mudanças na taxa de exploração. Portanto, a lei da taxa decrescente de lucro tende a demonstrar que a composição do valor do capital está propensa a subir. Deste modo, de

acordo com Harvey (1990, p. 183), Marx invoca a suposta “lei da crescente composição orgânica do capital”, como uma prova suficiente de que o desenvolvimento progressivo da força social produtiva do trabalho é o que, sob as relações sociais do capitalismo, provoca a tendência permanente a que se reduza a taxa de lucro. Assim, Marx faz com que a lei da taxa decrescente de lucro seja compatível com as leis de movimento do capitalismo. No entanto, vários fatores apontados por Marx podem estabilizar a taxa de lucro aparte das crises, a saber, a constante desvalorização de uma parte do capital existente, isto é, a obsolescência planejada, ou a transformação de uma grande parte do capital em capital fixo que não serve como meio de produção direto, como, por exemplo, investimentos em obras públicas e o “desperdício improdutivo”, a exemplo dos gastos militares e defesa. Noutro sentido, Marx afirma que a retração na tendência decrescente se pode retrasar pela criação de novos ramos de produção, nos quais se necessita de mais trabalho direto em relação ao capital, ou onde o poder produtivo do trabalho não esteja completamente desenvolvido, isto é, nos setores de trabalho intensivo. Finalmente, não é demais repetir, frisa que a monopolização pode ser um antídoto, porém, como os demais, em nada absoluto no longo prazo, à taxa decrescente de lucro (HARVEY, 1990, p. 183 e 184).

De acordo com Marx, a formação e o uso do capital fixo, provavelmente engendram inversões, incitando fortes movimentos cíclicos, podendo ou não converter-se em crises conforme destaca Harvey (1990, p. 178 e 179), além disso, também segundo Marx, “cuanto más se desarrolle el capital fijo, más se convierte en condición extrínsecamente imperiosa del modo de producción basado en el capital la *continuidad del proceso de producción o el flujo constante de la reproducción*” (apud HARVEY, 1990, p. 225). Dessa maneira, a circulação de capital entre os departamentos da economia está destinada a oscilar em torno de um “ponto de equilíbrio” tão logo quando o capital fixo entre em cena. Antes de adentrarmos ao papel do capital fixo e seu comportamento no ambiente construído e no que respeita aos fundos de consumo, convém mencionar que a lógica da diferenciação pela centralização de capitais em setores específicos da economia ocorre de maneira cíclica, “[...] de acordo com a igualização da taxa de lucro dentro de dado setor, e com o movimento resultante do capital entre os setores, daqueles com uma baixa taxa de lucro para aqueles com uma taxa de lucro mais alta” (SMITH, 1984, p. 169). Como corolário, há uma expansão ou deslocamento geográficos no surgimento de novas áreas e estruturas produtivas em detrimento das velhas e ultrapassadas, ocasionando uma desvalorização sistemática.

A noção de capital fixo, que numa acepção ampla é a parte do capital adiantada para assegurar as condições de produção por mais de um período de produção, exemplificados

costumeiramente como maquinários e edifícios, comparece quando há produção de e por meio de mercadorias, sendo trocados e consumidos produtivamente como tais com vistas à realização de mais-valia, e substituídas por novas ao final de sua vida útil. Em síntese, é um processo de circulação de capitais por meio de capitais (HARVEY, 1990, p. 211). Mas nem todos os meios de produção constituem capital fixo, mas formam parte do que Marx chamou de “fundo de consumo”, propriamente produtivo, a partir dos quais se realizam os processos produtivos de trabalho e mesmo de reprodução da força de trabalho. Recebem a condição de capital fixo não por sua natureza, mas pelo uso que lhes é atribuído.

A consideração de que o ritmo da formação e o uso do fundo de consumo entrem gradualmente na pauta que se ajusta aos recursos disponíveis ao capital fixo é importante, porque desnuda a natureza cíclica – advinda da separação entre capital fixo e circulante, transmitida às trocas de mercadorias entre os diferentes departamentos da economia – da formação do fundo de consumo. Na visão de Marx, em vista do fluxo e do refluxo no volume do exército industrial de reserva e os intervalos que se produzem na formação de capital fixo – especificamente nas obras de grande magnitude, que demandam um longo período de trabalho – são inevitáveis as fortes flutuações no ritmo da acumulação. “Estas imparten a su vez impulsos cíclicos a la formación del fondo de consumo que pueden, bajo ciertas circunstancias, amplificar el desequilibrio por medio del efecto multiplicador” (HARVEY, 1990, p. 241).

O capital pode circular e, de fato, circula dentro do fundo de consumo e através dele. De fato, como ressalta Harvey (1990, p. 235), “algunos artículos del fondo de consumo, como la vivienda, requieren un desembolso inicial tan grande que están fuera del alcance de los medios de compra directa de la gente, con excepción de los muy ricos [...]”⁹². Então, “si la vivienda se ha de producir como una mercancía, entonces se vuelve esencial rentarla o pedir dinero prestado” (HARVEY, 1990, p. 235), e a medida em que a circulação do capital fixo se solidifique dentro de uma forma independente de circulação, particularmente no ambiente

⁹² Bens de consumo duráveis como a habitação, o que Harvey (1982, p. 17) inclui em fundos de consumo, tornaram-se setores de crescimento muito importantes para a economia, porque atrelado ao “consumo racional” de mercadorias implica em certo “equilíbrio” à acumulação, ainda mais quando a provisão da mercadoria habitação é colonizada pelo capital via Estado, fazendo com que os investimentos em fundo de consumo respondam por uma crescente proporção de investimentos no agregado bruto do ambiente construído, quer por seus efeitos multiplicadores substanciais, quer por sua capacidade de se colocar a serviço da acumulação de capital, todavia, uma atividade tecnicamente atrasada, mas, contraditoriamente, das mais lucrativas, ou ainda, como suporte da reprodução da mercadoria força de trabalho, na medida em que contribui para baixar o custo da reprodução da força de trabalho. Estamos em face de uma “propulsão” na esfera produtiva, de um poderoso mecanismo de acumulação, como comentou Oliveira (1982, p. 16) – para a questão da habitação no Brasil –, um instrumento utilizado para a tributação do Estado sobre as classes trabalhadoras, somando-se, por fim, ao capital em geral.

construído, no setor imobiliário, ou em obras públicas, e a medida em que sua escala, quantidade e durabilidade aumentem com a acumulação, o capitalismo deve formar um sistema de crédito cada vez mais elaborado para manejar os problemas colocados pela circulação do capital fixo. A falta de um sistema de crédito provocaria desequilíbrios porque os capitalistas teriam que acumular dinheiro para cobrir os custos de reposição enquanto que o capital circulante necessário para construir o capital fixo teria que ser adiantado antes de sua reposição. Portanto, numa primeira vista, o crédito comparece como o meio mais apropriado de superar as contradições entre o capital fixo e o circulante, mas, todavia, na medida em que o crédito realiza essas funções ele absorve as contradições dentro de sua própria esfera.

Em relação ao ambiente construído, outro não seria o papel do crédito, se não o de necessariamente funcionar como um meio para tratar de resolver alguns problemas crônicos, que surgem no contexto da formação e do uso do capital fixo (HARVEY, 1990, p. 222, 228 e 229).

Nogueira (2009, p. 12) é bastante elucidativo ao explicar a mobilidade do capital entre os chamados circuitos da economia de David Harvey, de acordo com quem a necessidade de contínua expansão da acumulação de capital corresponde também às relações entre infraestruturas físicas e sociais, que proporcionam ao capital excedente (na forma mercadoria, moeda ou capacidade produtiva) um meio de aplicação, em longo prazo, viabilizando, com isso, seu deslocamento espaço-temporal. Os investimentos do capital excedente, todavia, não podem ser realizados diretamente, dada a impossibilidade de se transformar determinado excedente qualquer em infra-estruturas físicas. Portanto, é, pois, fundamental a mediação financeira pelo sistema de crédito e, principalmente, do Estado para que sejam possíveis tais operações. Daí, o sistema de relações engendrado, envolvendo agentes e interesses distintos, configurando o que Harvey denomina de circuitos do capital.

Smith (1984, p. 183) afirma que Harvey desenvolveu um modelo cíclico de investimento no meio ambiente construído, ao sugerir a distinção de três circuitos da economia, sendo eles um **primário**⁹³, *locus* da produção de mais-valia e do consumo imediatos, assim como da reprodução da força de trabalho; o **secundário**, que envolve o investimento de capital no ambiente construído e o fundo de consumo necessário ao capital

⁹³ Para efeito de esclarecimentos ulteriores, é preciso ressaltar que, como coloca Nogueira (2009, p. 12 e 13), “os conceitos de circuitos primário, secundário e terciário não equivalem exatamente aos departamentos I e II (e III, bens de consumo de luxo ou duráveis) da reprodução em Marx. Ao que parece, o *circuito primário*, por excelência, contém os departamentos I e II (produção de valor e reprodução da força de trabalho). O excedente produzido aí é redirigido aos circuitos secundário e terciário (equivalentes ao departamento III) mantém, no entanto, relação com os departamentos I e II ao restabelecer a produção no *circuito primário* (produção de bens de capital e bens de consumo, respectivamente)”.

fixo, expressamente, contempla a totalidade dos processos pelos quais circula o capital através do capital fixo e da formação e uso do fundo de consumo; e o **terciário**, a esfera do investimento na ciência, educação, tecnologia, gastos sociais e etc., em suma, que absorvem investimentos de longa duração. Os três setores encontram-se totalmente integrados, a ponto de que, num período de crise de super acumulação – tanto causa quanto consequência das crises – do capitalismo, os efeitos possam transitar entre os três circuitos, até mesmo serem transferidos entre eles de maneira intencional e facilitada por certo número de instituições ligadas ao Estado. Mas, neste caso, “o setor secundário e, em particular o ambiente construído tendem a ser subcapitalizados [...]”, o que se deve “[...] à larga escala de tais investimentos, de seu longo período de movimentação e maturação e de sua tendência a serem coletivamente consumidos; isto leva a uma relutância por parte dos capitalistas individuais em fazer tais investimentos.” (SMITH, 1984, p. 183 e 184).

Estritamente no caso do **circuito secundário**, que implica em investimentos de larga escala e de longa maturação, há dificuldades por parte de cada capitalista individual empreender mudanças na orientação dos fluxos de capitais neste sentido. Assim sendo, o Estado atua então junto aos mercados de capitais, por exemplo, permitindo acesso aos financiamentos, subsídios, obrigações financeiras, toda sorte de mecanismos que lhe permitam, e também ao capital, captar fluxos de capitais subutilizados no **circuito primário**, canalizando-os ao **secundário** e também ao **terciário**, que, diferentemente, cada capitalista encontraria dificuldade para realizar seu investimento sozinho, já que os resultados se referem ao desenvolvimento de produtos de uso coletivo e ao estabelecimento de condições gerais para a sua (auto) produção e consumo.

Exclusivamente, o excesso de acumulação de capital traz consigo as condições propícias para estimular os fluxos de capital circulante ao **circuito secundário** do capital em geral. “Si se puede lograr el cambio al circuito secundario de capital – proceso que bien puede abarcar una “crisis de cambio” de algún tipo – el circuito secundario aparece como algo venido del ciclo para la absorción de capital excedente que se ha ido acumulando” (HARVEY, 1990, p. 241). Smith (2007, p. 26) também concorda – com a tese de Marx – de que a acumulação de capital, durante um período de acelerado crescimento – que anteceda crises –, leva a uma queda na taxa de lucro, que começa nos setores industriais, e que conduz, em última instância, às crises. “Como um meio de afastar a crise, ao menos temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial” e, conforme demonstrou Harvey, “[...] há uma tendência ao capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de

lucro permanecem mais altas e onde é possível, através da especulação, a apropriação de renda da terra, apesar de nada ser produzido” (SMITH, 2007, p. 26).

Em texto de 1970, *Reflexões sobre a política do espaço*, Lefebvre (2008, p. 71), numa passagem que ficou muito conhecida, assinalou que:

A mobilização das riquezas fundiária e imobiliária deve ser compreendida como uma das grandes extensões do capitalismo financeiro, desde um certo número de anos; a entrada da construção no circuito industrial, bancário e financeiro foi um dos objetivos estratégicos durante o último decênio. Isso é completamente lógico, completamente coerente na sociedade tal como ela é. Mais exatamente, esse circuito do imobiliário foi, durante muito tempo, um **setor subordinado, subsidiário**; pouco a pouco se tornou um **setor paralelo**, destinado à inserção no circuito normal da produção-consumo. Embora ele seja normalmente um **setor compensatório**, **pode até tornar-se um setor principal se o circuito normal “produção-consumo” arrefecer, se houver recessão**. Então, os capitais encontram no imobiliário **uma espécie de refúgio**, um **território suplementar e complementar de exploração**; em geral isso não dura muito tempo, é um **fenômeno “malsão”**. (grifos nosso).

E Lefebvre vai mais longe, ao ressaltar que “[...] o ‘imobiliário’ e a ‘construção’ deixam de ser circuitos secundários e ramos anexos do capitalismo industrial e financeiro para passar ao primeiro plano. Ainda que *desigualmente* (o que se refere à grande lei , bastante conhecida do desenvolvimento desigual).” (LEFEBVRE, 2008, p. 126). As mudanças verificadas atualmente no circuito imobiliário obrigam-nos a relativizar algumas características assinaladas na citação anterior, embora tal circuito ainda não se constitua num tecido coeso, processualmente, implicam na evolução das suas formas e meios de valorização e reprodução.

Assim, concordamos com Soja (1993, p. 120), quando afirma que: “a chave da afirmação lefebvreana consistiu em seu reconhecimento de uma profunda transformação evolutiva ligada à sobrevivência do capitalismo no século XX”, a qual decorre da maior importância decisiva dada à problemática urbana em termos políticos, do que a questões da industrialização e do crescimento econômico. Conforme Lefebvre (apud SOJA, 1993, p. 120), em contraste a época anterior, “[...] a industrialização e o desenvolvimento econômico, bases da acumulação capitalista, são primordialmente moldados pela e através da produção social do espaço urbanizado, planejada e orquestrada com crescente poder pelo Estado [...]”.

Aproximando-se do “recurso à produção do espaço”, Harvey já afirmava desde a *Justiça Social e a Cidade*, que “enquanto declina a proporção da mais-valia global formada e realizada na indústria, a proporção realizada na especulação e na construção e bens

imobiliários cresce. O *circuito secundário* passa a superar o circuito principal” (apud SOJA, 1993, p. 120). Nesse sentido, Soja reforça a argumentação ao defender que “o *circuito secundário* está profundamente implicado na estruturação do ambiente construído, na extração da renda e no estabelecimento dos preços da terra e na organização do espaço da cidade para consumo coletivo, facilitados, na maioria dos casos, pelo Estado e pelo poder público local. Por fim, ainda que, por um lado, Lefebvre não afirme que a mais-valia seja criada nesse *circuito secundário*, por outro, “[...] a proporção ali realizada se ampliou maciçamente, refletindo a crescente necessidade de intervenção direta na produção do espaço urbano” (SOJA, 1993, p. 120).

Há uma última questão que permanece não respondida conquanto o modo capitalista de produção possa ou tente resolver e deslocar suas contradições inerentes, por meio de algum tipo de “solução” ou “ajuste espacial”, questão esta que se coloca indiretamente relacionada ao desenvolvimento geográfico desigual, a não ser pela diferença escalar aí implícita. O fato é que, no âmago do capital, o equilíbrio espacial (no sentido da igualização) é continuamente combalido por forças igualmente poderosas, que tendem a um contínuo desequilíbrio geográfico na produção do espaço, a fim de que este proteja o “equilíbrio econômico”, o “cálculo financeiro” e afaste as crises. Por essa razão, pode-se afirmar que “o espaço é um momento ativo” na circulação e na acumulação globais do capital. Dessa maneira, a “solução espacial” se torna, para além de um interessante efeito colateral do desenvolvimento capitalista, uma necessidade integral e uma medida dos limites do capitalismo (SMITH, 1984, p. 193).

Neste sentido, Harvey esclarece que os mesmos instrumentos que abriram a possibilidade de expansão e de acumulação do capital e que, assim, põem o capital, em primeiro lugar, a caminho da crise, agora ficam no caminho de qualquer “solução espacial” interna a crise, resultando daí a desvalorização racional do capital, por conseguinte, uma reestruturação e um reinvestimento “controlados”, o que é impossível porque o espaço é somente em parte desvalorizado e não pode ser racionalmente “varrido” enquanto o capital for uma propriedade privada. Porém, agora, devido à “inércia espacial” do ambiente construído, “[...] a desvalorização esporádica e, às vezes, brutal, ocorre, literalmente onde ela não pode ser controlada racionalmente. Assim, não há [...] nenhum “fixo espacial” que possa, afinal de contas, conter as contradições do capitalismo (SMITH, 1984, p. 194).

Por outro lado, Smith (1984, p. 199) afirma que, se a expansão econômica pode fazer referência à expansão urbana, também pode se dar por meio da intensificação no consumo do espaço existente, ou através da reestruturação ou da produção de partes desse espaço em

função de novas necessidades criadas. As condições concretas da expansão serão determinadas pela diferenciação interna do espaço urbano – espaços de produção, espaços do consumo e espaços de reprodução –, isto é, pelas diferentes modalidades de usos do solo urbano: indústrias, transportes, residências, lazer, cultural, varejista, comercial, financeiro, etc. É assim que Smith (1984, p. 13) insiste no caráter de mobilidade geográfica do capital, e longe de qualquer determinismo presumi a expressão geográfica do constante e necessário movimento do capital fixo para o capital circulante, e novamente deste para aquele ao afirmar que:

[...] o subdesenvolvimento de áreas específicas eventualmente conduz precisamente àquelas condições que faz uma área altamente lucrativa e susceptível de rápido desenvolvimento. [...], o capital tenta fazer um “vaivém” de uma área desenvolvida para uma área subdesenvolvida, para então, num certo momento posterior voltar à primeira área que agora se encontra subdesenvolvida, e assim sucessivamente. Na medida em que o capital não pode encontrar um fixo espacial na produção de um ambiente imóvel para a produção, ele recorre à completa mobilidade como um fixo espacial. Novamente, a fixidez espacial e a a-espacialidade não são senão faces de uma mesma moeda. O capital busca não um equilíbrio construído na paisagem, mas um equilíbrio que seja viável precisamente em sua capacidade de se deslocar nas paisagens de maneira sistemática. (SMITH, 1984, p. 213).

Esta reflexão conduz nosso questionamento, põe-nos a refletir sobre os processos espaciais de valorização imobiliária na cidade de Londrina, para os quais encontramos evidências particulares em determinadas áreas da cidade, consolidando vetores de expansão imobiliária, para usar termos frequentemente empregados pelos principais empreendedores da cidade. Esta distinção impacta diretamente no preço do metro quadrado da terra urbana e no mercado residencial e, como decorrência disso estabelece critérios à sua demanda, segmentando sócioeconomicamente o espaço urbano e culminando, em última instância, na sua diferenciação, e mais recentemente, na própria mobilidade do capital frente a obstáculos que ele mesmo criara.

Em relação à reestruturação a escala dos espaços da cidade, Soja (1993, p. 210) coloca que “a evolução da forma urbana [...] tem seguido o mesmo ritmo periodizável de formação e reformação induzidas pela crise que moldou a paisagem macrogeográfica do capital desde os primórdios da industrialização em larga escala”, e Smith (1984, p. 215) vê na escala urbana o modelo mais avançado de desenvolvimento desigual e traz o exemplo da descentralização geográfica do capital em direção às áreas periféricas, ou onde se permitam maiores sobrelucros, corroborando, por exemplo, em alguns casos, na depreciação e perda de

prestígio no centro da cidade – justamente pelo fato do aumento da renda da terra nestes locais e as baixas taxas de retorno daí decorrente – enquanto local de residência e/ou de trabalho dos segmentos sociais mais abastados. Smith (1984, p. 216) identifica este movimento de “vaivém” do capital na cidade como meio de contrabalançar a decrescente taxa de lucro, porque “[...] quanto mais absolutos são os espaços que o capital deve criar para provocar a acumulação e localizar a desvalorização, maiores são as barreiras à mobilidade necessária para realizar o “vaivém” do capital”. Portanto, é por isso que

Na medida em que o capital olha para o futuro e remonta ao passado, é tentado continuamente a abraçar a mobilidade ou a fixidez como versões alternativas do fixo espacial. Na medida em que nenhuma possa surtir efeito, embora cada uma delas, respectivamente, traga consigo a tendência para a igualização e para a diferenciação da paisagem geográfica, o resultado é um desenvolvimento desigual do capitalismo que por si só varia entre a desigualdade mais estável da escala global para a mais fluída desigualdade da escala urbana (SMITH, 1984, p. 216 e 217).

Por fim, temos que, quanto mais o desenvolvimento geográfico desigual se torne crescente enquanto um meio para se evitar as crises, a diferenciação geográfica tornar-se-á cada vez menos um subproduto e mais uma necessidade central para o capital. Na escala urbana, a reestruturação espacial responde como parte de uma evolução mais ampla da economia capitalista contemporânea, embora, do ponto de vista do capital, se tornem novas e atrativas fronteiras da lucratividade, porém, conduzindo a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e desenvolvimento, desvalorização e revalorização (SMITH, 2007, p. 29).

A história do capitalismo não é simplesmente cíclica, mas é profundamente progressiva e também se expressa na paisagem. Na medida em que as crises cíclicas não purgam o sistema de suas contradições e a taxa decrescente de lucro não é atenuada, o desenvolvimento desigual do capitalismo torna-se mais intenso, à medida em que o processo de acumulação se intensifica e, com ele, as tendências para a diferenciação e igualização. A fragilidade da lógica econômica por trás do desenvolvimento desigual é geograficamente revelada na crise, quando a aguda necessidade de reestruturar o espaço geográfico é bloqueada pelos padrões [espaciais] existentes de desenvolvimento desigual. (SMITH, 1984, p. 217 e 218, termo acrescido).

À funcionalidade deste padrão espacial do desenvolvimento capitalista corresponde a intersecção de fluxos de capitais no mercado imobiliário, na reprodução da força de trabalho e nas relações de classe que, dia após dia, organizam o espaço da cidade, constrói a cidade, enquanto mercadoria, enquanto expressão de fluxos de capital, constituindo-se em

permanente fonte de lucros para os capitalistas, em permanente estado de tensão, já que sua raiz, em constante conflito entre produção e absorção dos excedentes, só conduz à instabilidade no sistema, devendo, portanto, este padrão espacial bem como o sistema, ser necessariamente expansionista e dinamicamente tecnológico.

O capitalismo só se manteve estendendo-se ao espaço inteiro, não apenas ao espaço das cidades, ou produzindo espaço urbano, mas através 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 argumenta que nos espaços da cidade (2008, p. 118), o setor ‘imobiliário’ (aqui entendida também a produção e a especulação) oscila entre uma função subordinada de retomada econômica, função consumptiva, função de regulação, e uma função dominante que, de acordo com os momentos, com os países onde se realiza etc., entra na desigualdade geral dos setores, dos crescimentos, das situações econômicas.

No entanto, continua Lefebvre (2008, p. 118 e 119) “[...] esse setor privilegiado tem talvez uma função essencial: a luta contra a tendência à baixa do lucro médio”. A construção, seja de origem privada ou pública – esta última denominada por Lefebvre de *espaço instrumental*, produzido e manipulado como tal pelos burocratas tecnocratas no âmbito global, do Estado, e das estratégias de planificação e ordenamento territorial –, proporcionou e ainda proporciona lucros superiores à média. “A especulação não entra nesse cálculo, mas superpõe-se à ele; nela e por ela, através de uma mediação – o espaço – *o dinheiro produz dinheiro*”.

Portanto, “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*”. Apesar dos investimentos consideráveis e dos progressos técnicos, os trabalhos na construção civil ocupam uma numerosa mão-de-obra, do qual decorre uma taxa de lucro superior e a formação de uma massa de mais-valia da qual parte retorna às ‘empresas’ (LEFEBVRE, 2008, p. 119). Somente os interesses ditos ‘privados’, os dos promotores imobiliários e dos bancos, conferem ao *espaço instrumental* uma existência prática: apropriam-se dele, e servem-se 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, subtrai-lhes em última instância, ante seus próprios interesses (LEFEBVRE, 2008, p. 120).

***4 – PROPRIEDADE PRIVADA, RENDA DA TERRA E MERCADO DE
TERRAS NA CIDADE DE LONDRINA-PR***

No último capítulo desta dissertação pretende-se, mais que responder às questões enunciadas, propor uma reflexão sobre os capítulos precedentes, discutí-los e aplicá-los tal como a pesquisa procurou fazê-lo ao longo de todo o processo de concepção do objeto, dos objetivos e da reformulação das questões e das reflexões, com base na pesquisa empírica, ou seja, daquilo que se julga mais importante para a compreensão do objeto, apresentar, refletir sobre, responder e questionar o objeto da presente investigação. Portanto, mais que elencar tudo o que já foi dito, pretende-se empreender um diálogo com a estrutura desta dissertação de modo a apreender a dinâmica da produção do espaço urbano a partir do estudo voltado à determinada atividade do setor imobiliário, especialmente a da incorporação de loteamentos, valorização da terra urbana e expansão da malha urbana pelos interesses privados.

E isto não pode ser compreendido prescindindo-se da reflexão do papel do poder público na instância municipal, tendo em conta o seu sentido na estruturação da cidade. Por essa razão, também é mister compreender as políticas voltadas à habitação bem como as normas, os fatos e as conjunturas que estabeleceram todo um modo de operação dos agentes do setor imobiliário. Essa dinâmica não é, assim, unicamente própria de determinada formação socioespacial, mas diz respeito à evolução da produção do espaço urbano sob o modo capitalista de produção.

Num primeiro momento realizar-se-á uma breve caracterização da situação do setor imobiliário em Londrina a partir de considerações pertinentes ao objeto e aos objetivos. Como se trata de um tema já tratado por outros autores há uma considerável bibliografia de apoio e ponto de partida, porém, especificamente sobre a incorporação de loteamentos e análise do mercado de terrenos não são muitas as referências⁹⁴, e o tema ainda é pouco explorado, para se compreender Londrina, no período atual. Ademais, como se trata de uma importante atividade econômica, dinâmica e em expansão, há diversas e volumosas pesquisas de mercado e de consultorias voltadas à sua análise, ainda que com outras finalidades distintas das que orientam essa dissertação, mas que, de todo modo, informam a conjuntura atual e as tendências deste setor. Além disso, tendo no poder público um dos agentes da produção do espaço urbano, apresenta-se a necessidade e a possibilidade de levar este aspecto em

⁹⁴ A referência feita aqui é ao relatório de pesquisa de Fresca e Oliveira (2005), à dissertação de Mestrado de Beidack (2009) e à dissertação de Mestrado de Razente (1984). A primeira referência (FRESCA e OLIVEIRA, 2005) diz respeito a um relatório de pesquisa que tratou de compilar grande parte do material já escrito, além de levantar e analisar dados atinentes à produção do espaço urbano em Londrina, tendo especial destaque o caso dos loteamentos. A segunda dissertação (BEIDACK, 2009) trata da produção do espaço urbano pelas práticas do setor imobiliário na Zona Norte da cidade. E na terceira (RAZENTE, 1984) realiza-se uma extensa análise e reflexão em torno da produção do espaço urbano regional e das atividades econômicas que deram origem e razão aos investimentos imobiliários, sobretudo por meio da incorporação de loteamentos, ainda no terceiro quartel do século passado, além de analisar o movimento dos preços da terra urbana naquela época.

consideração. Assim, refletindo-se à luz destas considerações e da pesquisa realizada em campo, tendo aí variáveis como preço de oferta da terra urbana no mercado de terrenos, lugar central na metodologia empregada, empreender-se-á a análise do processo de produção do espaço urbano a partir das frentes de expansão da malha urbana e da lógica de valorização da terra urbana em Londrina, apreendendo o caso específico da Zona Leste, onde, atualmente, pode se identificar, de modo muito claro e atual, a concatenação e a imbricação destas “forças”.

4.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO DA CIDADE LONDRINA NO PERÍODO ATUAL: A AÇÃO DOS INCORPORADORES PRIVADOS

A disputa pelo valor levada a cabo por agentes heterogêneos, com interesses que necessariamente não são convergentes e com disparidade de poder, é um elemento essencial e a renda da terra é um mecanismo desta disputa, sobretudo nos espaços das cidades, onde a terra urbana tem uma articulação dupla com os processos sociais e econômicos. Ainda, em face da imobilidade do ambiente construído, inclusive como circulação e consumo, a terra urbana se relaciona não só com o processo produtivo, a construção, mas também com todos os processos que utilizam o ambiente construído como suporte e base física de suas atividades. Esta articulação complexa da terra urbana é um conceito chave para entender o surgimento da renda da terra na cidade (JARAMILLO, 2009). Ainda de acordo com Jaramillo (2009), há frações muito poderosas do capital para as quais a configuração da propriedade territorial urbana é crucial à disputa pela apropriação do excedente social, e a renda da terra constitui-se em mecanismo chave da distribuição desta mais-valia, sobretudo na fase monopolista do capitalismo sob a qual tem sido ameaçado o ritmo de acumulação dos capitais, com consequências sobre as formas de apropriação do trabalho excedente, bem como sobre a politização e polarização em torno da questão, inclusive com influências notáveis na dinâmica política global, afirma Jaramillo (2009).

A renda da terra oferece a base para uma conceituação da natureza da propriedade privada do solo – a qual se articula de uma forma muita variada, tanto em distintas etapas históricas como em diversas situações num mesmo momento, tendo, portanto, um papel social muito heterogêneo – que transcende a formalização de suas manifestações fenomênicas, e

abre a possibilidade de compreender sua articulação com a estrutura geral da sociedade capitalista.

De acordo com Razente (1984), sobre a renda da terra – uma forma de expressão da mais-valia – como mecanismo de divisão social do espaço é fundamental saber que a partir dela se configuram os preços, sobre ela estão quantificados os movimentos de captação da mais-valia materializada na mercadoria terra urbana – esta que detém a propriedade de reter valor –, isto é, base elementar do processo sob a qual manifestam-se formas fenomênicas, as quais nem por isso deixam de ser importantes à análise e à evidência empírica e tampouco deixam, por isso, de ser inteiramente explicativas em si, porque se trata de superfície de uma lógica que diz respeito ao modo capitalista de produção e de suas formas de valorização e captação do excedente produzido pela sociedade.

Em seu trabalho, Razente (1984) discorre sobre a incorporação da terra à malha urbana londrinense desde os primórdios da (re)ocupação pela CTNP, e analisa, historicamente, o surgimento do mercado de terrenos urbanos e do denominado, por ele, “capital fundiário”, o qual foi impulsionado, sobretudo, pela autonomização relativa entre produção e circulação da mercadoria terra urbana. Nesta fase, o corretor de imóveis adquire importância fundamental já que não é mais preciso adquirir a mercadoria para transformá-la em dinheiro, permanecendo, portanto, a terra urbana na esfera do capital “produtivo fundiário”. Assim, o produtor da mercadoria terra urbana não precisa imobilizar parte de seu capital na esfera mercantil, enquanto o atendimento da demanda por espaço urbano ocorre mediado pelo desdobramento de um importante e eficiente mecanismo de valorização do capital fundiário notavelmente aprimorado, tanto nas formas de produção quanto de circulação, já em meados da década de 1950 (RAZENTE, 1984, p. 248).

O desenvolvimento deste setor, no norte do Paraná, vis-à-vis à necessidade de expansão do próprio capital acumulado a partir dos excedentes da lavoura cafeeira – internos e externos à cidade –, reflete a lógica dos interesses dos agentes produtores do espaço urbano: o proprietário da gleba, enquanto aquele que compra a força de trabalho e “urbaniza” o espaço e obtém, no momento da realização da mercadoria, a mais-valia gerada no processo produtivo, além da renda da terra; o capital comercial que exige sua remuneração enquanto taxa de lucro; as diferentes formas de apropriação da terra pelo proprietário, que, ao reter a mercadoria fora do mercado, evita a diminuição do seu tempo de circulação, retarda a extração da mais-valia e limita a acumulação no setor, mas, por outro lado, evita a queda do preço, realimentando novos circuitos de produção, imprimindo novos traços à cidade,

constituindo-se assim novas áreas aptas ao processo de valorização (RAZENTE, 1984, p. 248 e 249).

De acordo com Razente (1984, p. 250), em Londrina, este movimento de valorização dos terrenos urbanos teve sua fase de aceleração iniciada a partir de 1943, estendendo-se até 1961, quando, em 1964, novos movimentos estruturais vão definir outros rumos às formas de valorização da terra urbana com a promoção estatal da habitação. Razente (1984, p. 259) ainda afirma que, ao se afastar da esfera agrícola, o capital, dirigido pela possibilidade de reprodução intensa no setor imobiliário, introduzia-se metaforicamente como capital fundiário, o que na verdade, devia-se muito mais à sua possibilidade de reprodução enquanto capital fundiário do que pela possibilidade de baixa real nas taxas de lucro agrícolas, já que as mudanças ocorridas no uso da terra permitiam uma maior obtenção, e em menor tempo, da fração da mais-valia, acelerando ainda mais sua reprodução ampliada.

A ocupação do espaço urbano londrinense neste período foi determinada pela alavanca da acumulação promovida pela economia cafeeira, representando os interesses do capital agrícola e de suas formas de acumulação, tendo na força de trabalho, tanto no campo quanto na cidade; na aglomeração dos meios necessários à produção e reprodução social; na presença de um poder público local permissivo e parcial; e no estabelecimento de relações sociais capitalistas e de um padrão de acumulação articulado a nível regional, nacional e internacional, suas condicionantes, sua expressão e seu sentido (RAZENTE, 1984, p. 260).

Segundo Razente (1984, p. 271), a década de 1960 constitui-se um momento de inflexão, divisor de águas no mercado de terrenos urbanos, pois que foi marcada, sobretudo, por um processo de estagnação no crescimento e na valorização fundiária, não acompanhando sequer os altos índices inflacionários do período. Assim, deu-se uma nítida tendência à nivelção dos preços fundiários em toda a cidade. Também, nesta década, a acumulação de capital na cultura cafeeira estava em franco declínio e as bases da acumulação preparavam-se para uma transição às atividades agroindustriais. Assim, a captação da mais-valia e dos sobrelucros fundiários precisavam reduzir seu ímpeto por um breve momento, para ressurgir em meados da década de 1970.

Edificar 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 regionais, além das mudanças estruturais e institucionais correlatas ao setor imobiliário e à construção civil, foram as características intrínsecas da década de 1970, quando se imprimiu uma “nova” configuração econômica e socioespacial à cidade (RAZENTE, 1984, p. 275). Marcada pelo aprofundamento da intervenção estatal nas questões fundamentais à reprodução

da força de trabalho e às exigências do padrão de acumulação capitalista, a década em questão resultou, segundo Razente (1984, p. 277):

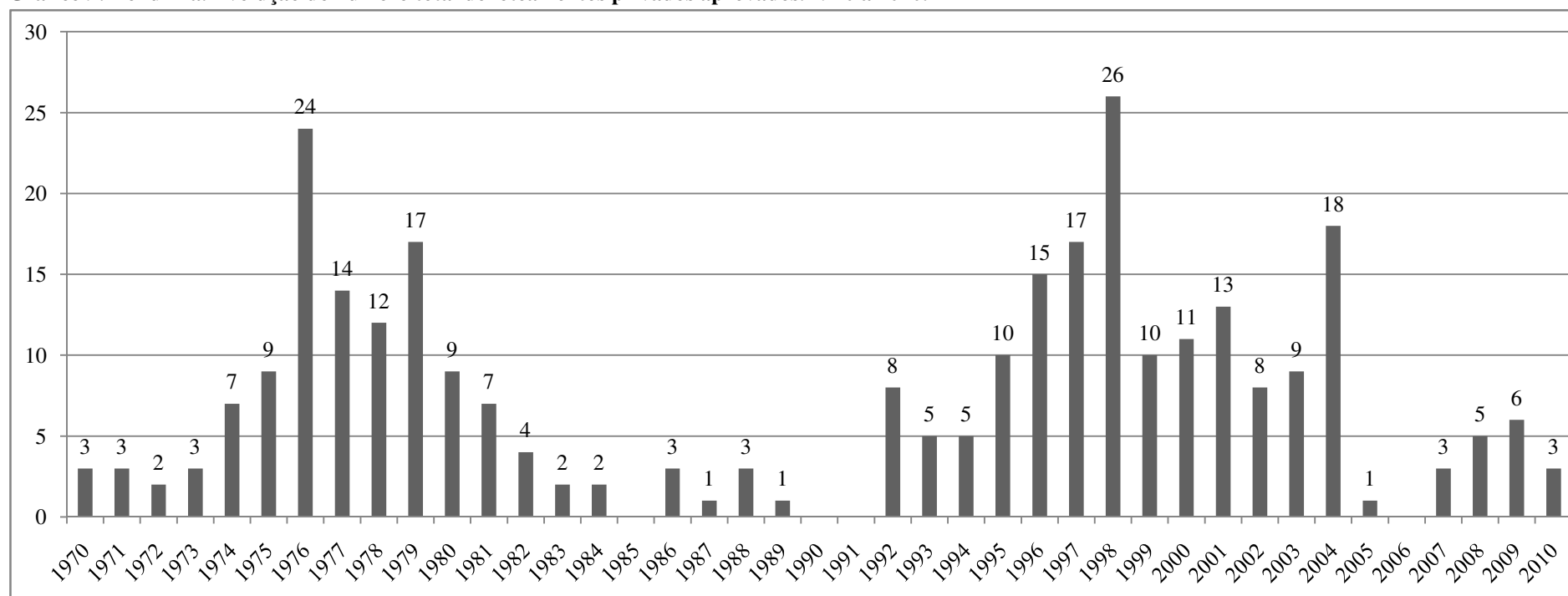
- na produção do espaço urbano pela fração do capital fundiário, nas áreas periféricas da cidade;
- na produção do espaço pela promoção estatal da habitação, voltado à reprodução da força de trabalho;
- na organização do espaço produtivo para a reprodução do capital industrial;
- na articulação de todas estas instâncias, permeadas pela gestão do espaço urbano como um todo, através de sua utilização/ocupação.

Desta maneira, o padrão de acumulação orientou a ação do poder público local a promover a alavanca para o capital industrial emergente na cidade, resultando na realocação espacial das zonas industriais, deixando 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, já tornava desinteressante a presença de áreas industriais próximas das residenciais, seja pela proximidade em relação ao centro comercial da cidade. No entanto, sob os auspícios da política hegemônica e centralizadora do período, tal projeto viu-se barrado. Inversamente as prioridades locais de acumulação de capital, os mecanismos operacionais do BNH relegaram ao segundo plano o projeto industrializante para Londrina. A ação governamental foi dirigida à organização do espaço urbano, gerando um aprofundamento das questões urbanas; em suma, houve investimentos públicos, financiados pela força de trabalho, que, no entanto, valorizaram seletivamente a cidade (RAZENTE, 1984, p. 299).

Até 1981, 34,7% dos investimentos oriundos do BNH foram revertidos em infraestrutura em conjuntos habitacionais; 28,7%, na construção da Avenida Dez de Dezembro – uma avenida diametral no sentido Norte-Sul, que tornou acessível, viável e de fato desencadeou o investimento privado em determinadas áreas a leste, e a sul, além também de compor uma barreira física entre a Zona Leste e a área central –; e os outros 37,2%, foram direcionados à infra-estrutura na periferia urbana por meio do programa Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA).

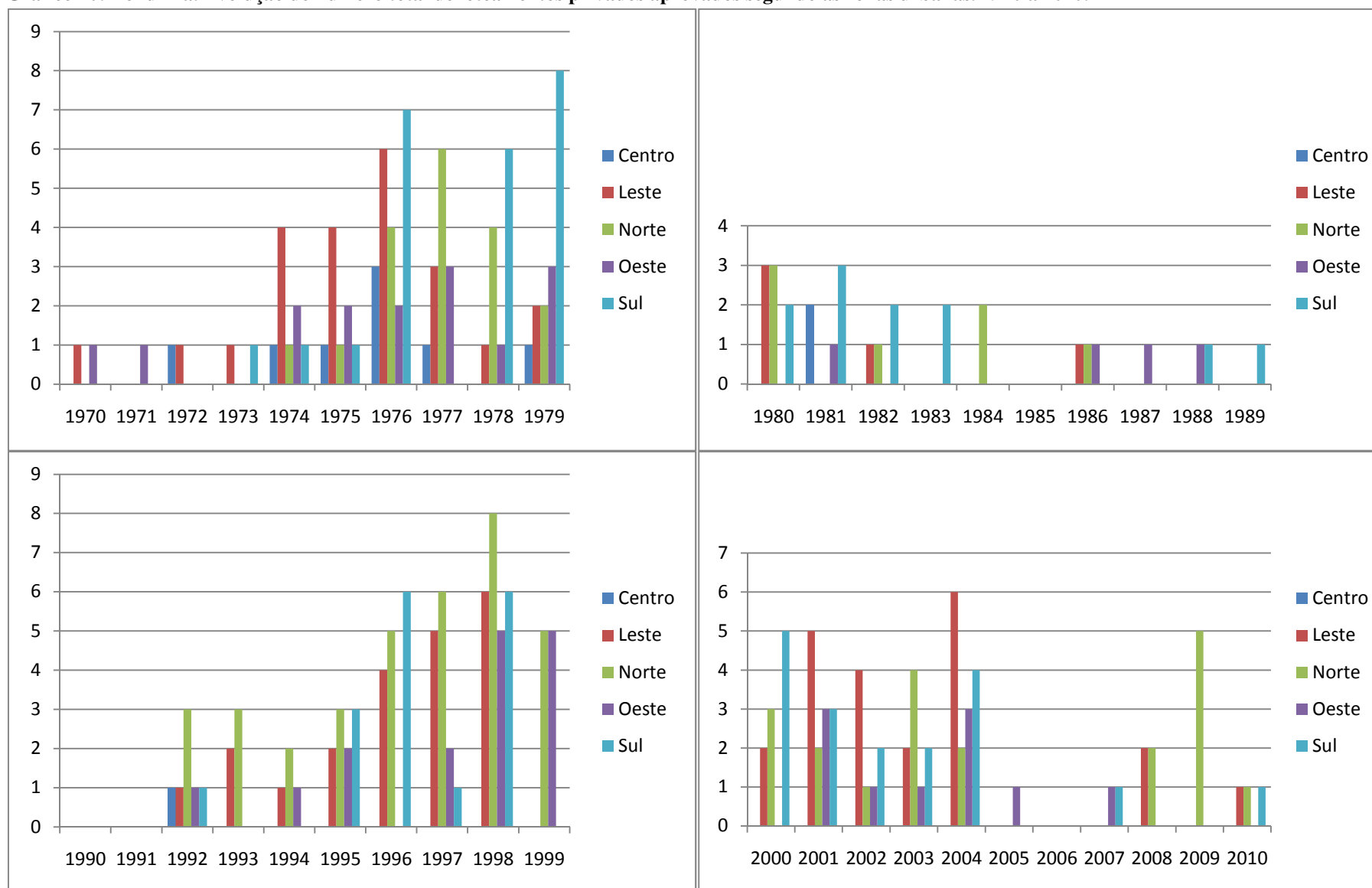
Por essa razão, na década de 1970, a evolução dos valores fundiários em determinadas áreas atingiu índices acima da inflação, que perduram até 1976, muito embora não fossem os principais pontos de valorização no conjunto da cidade. Contudo, engendraram uma redução na amplitude dos valores no mercado fundiário. Esse mesmo ano, também constituiu-se no auge dos negócios com terrenos, que só viria a encontrar paralelo novamente em fins da década de 1990, conforme os gráficos 9 e 10.

Gráfico 9: Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados. 1970 a 2010.



Fonte: Fresca e Oliveira, (2005); Londrina, 2010. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Gráfico 10: Londrina. Evolução do número total de loteamentos privados aprovados segundo as zonas urbanas. 1970 a 2010.



Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2010). Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Conforme se depreende dos gráficos, ocorre, a partir da segunda metade da década de 1970, um grande crescimento no número de loteamentos em Londrina, correlato do direcionamento dos ativos da agricultura, propiciado pelas mudanças das estruturas agrárias na região. Há, segundo Razente (1984, p. 329), uma recuperação dos preços no centro e no sul da cidade, localizando-se aí inclusive os três picos do período no tocante à aprovação de loteamentos.

A majoração dos preços nestas localidades levou a uma imediata procura por novas áreas de expansão para o capital e, sobretudo, aos consumidores menos capacitados. Consequentemente há uma queda acentuada e progressiva do preço da terra na periferia, ficando abaixo mesmo dos índices da correção monetária, estendo-se e acentuando-se tal quadro por toda a década de 1980, incidindo no volume decrescente das aprovações de loteamentos até meados da década de 1990, tornando-se menos interessante, momentaneamente, o crescimento dos negócios com terra, já que, agora, ela atenderia satisfatoriamente e tão somente ao papel de reserva de valor. Tal fato deve ser conjugado ao movimento geral da valorização fundiária, já que ela não se dá desvinculada do processo mais amplo de valorização do capital (RAZENTE, 1986, p. 331 a 335).

Nesta nova etapa da incorporação já se destacam agentes tais como o proprietário fundiário, o empreendedor/incorporador (ou simplesmente capitalista construtor) – diferente da etapa anterior, ainda nas primeiras décadas de ocupação da cidade, quando o empreendedor e o proprietário constituíam a mesma figura –, o corretor, o adquirente e o Estado normatizador e promotor de investimentos públicos voltados à estruturação de determinadas áreas da cidade. No tocante aos dois primeiros agentes, Razente (1984, p. 279) destaca que esse “pacto” permite a não imobilização de capital inicial para compra de glebas, não havendo, portanto, adiantamento de capital, além de que os serviços de infraestrutura se pagam pela venda antecipada dos lotes urbanos, ou então pelo direcionamento de capital advindo de outras atividades produtivas. Enquanto, para um, interessa a renda da terra e os lucros do capital produtivo, ao outro, interessa a remuneração do capital comercial.

Com base na entrevista por nós realizada com o Sr. Marco Antônio Bacarin, presidente do SINCIL, o setor imobiliário em Londrina, capitalizado originalmente com base em recursos econômicos oriundos das atividades agrícolas, afirma que recentemente tem ocorrido uma participação muito significativa do capital que se origina das atividades voltadas à prestação de serviços, que fizeram da cidade um pólo prestador de serviços especializados e qualificados na região, o que adquire ainda mais relevo considerando-se que, 77,6% do

produto interno bruto do município, para o ano de 2006, foi adicionado pelas atividades voltadas à prestação de serviços (LONDRINA, 2005-2006).

Conforme já ressaltado, há uma diversidade de profissionais de diferentes áreas que passam a dominar a incorporação de loteamentos, como advogados, médicos, contadores, comerciantes, agricultores, ora figurando como principais agentes promotores compradores de áreas para fins de loteamentos, ora se associando às empresas construtoras, tendo nesta atividade um interesse secundário ou temporário (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 92). No período compreendido entre os anos 1970 e 2010, há um predomínio gradativo das empresas em relação às pessoas físicas, no tocante à incorporação de loteamentos, o que representou mais de 80% no período.

Neste mesmo sentido também ocorreu uma relativa concentração da atividade em torno de algumas empresas. Embora a atividade ainda seja predominantemente realizada por muitas, há, de todo modo, a partir da análise das tabelas 17 e 18, uma crescente participação de empresas proponentes de mais de um loteamento. Na década de 1970, 69 empresas haviam implantado apenas um loteamento, enquanto oito empresas haviam implantado um total de 26 loteamentos. Na década de 1980, num momento recessivo, a diferença será de 24, para três empresas respondendo pela implantação de oito loteamentos. Já, na década de 1990, as empresas correspondentes a apenas um loteamento cada, perfaziam um total de 55; enquanto 14 empresas implantaram um total de 41 loteamentos. Na década de 2000, 43 implantaram um loteamento cada; e 12 empresas responderam pela implantação de 35.

O dinamismo deste setor, segundo Fresca e Oliveira (2005, p. 100), tornou-se cada vez mais responsável pela continuidade do dinamismo da expansão urbana na cidade, conduzindo e estimulando estrategicamente o crescimento e o planejamento urbano de curto prazo, sobretudo nas duas últimas décadas, quando as maiores empresas adquiriram mais importância e mais influência no direcionamento deste mercado.

A tabela 17 demonstra, de modo agrupado a participação das principais empresas, identificadas também de acordo com a década principal de atuação, já que algumas implantaram loteamentos em diferentes períodos, porém tiveram sua atuação concentrada em determinadas décadas mais que em outras. As empresas que implantaram apenas um loteamento aparecem agrupadas na categoria “outros” no caso das duas tabelas (tabelas 17 e 18). Já a tabela 18 contém a informação separada década a década, permitindo-se verificar, desse modo, o interesse pela atividade e o movimento das empresas participantes.

Tabela 17: Londrina. Principais empresas loteadoras. 1970 a 2010.

Loteadoras	Número de loteamentos	Legenda
ASA Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda	2	Década de 1970
Celso Rezende Loteamentos Ltda	2	Década de 1980
Daher Empreendimentos & Participações Ltda	2	Década de 1990
Franz Licha	2	Década de 2000
Imobiliária Manaus S/C Ltda	2	
JM - Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	
Jorge Badin	2	
Leonardo G. de Castro	2	
Luciano Vasconcelos Braga	2	
Mavilar - Construtora e Incorporadora Ltda	2	
MGR Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda	2	
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	
Pavibras Empreendimentos Imobiliários S/C	2	
PLAENGE S/A	2	
Administradora Santana S/C Ltda	3	
Antonio Roberto de Oliveira	3	
Eldorado Empreendimentos Imobiliários e Agrícolas Ltda	3	
G. Lunardelli S/A Agricultura, Comércio e Exportação	3	
Monções Empreendimentos - Loteadora e Construtora	3	
Norton Dequech	3	
Planollar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	
Royal Loteadora e Incorporadora S/C Ltda	3	
Central Chamonix Administradora de Bens Próprios S/C Ltda	4	
Construtora Abussafe	4	
Pencil Construções Ltda	4	
Protenge Engenharia e Projeto de Obras	4	
Royal Loteadora e Incorporadora S/C e Sena Construções Ltda	4	
Irmãos Jabur Empreendimentos Imobiliários Ltda	5	
NAJ - Empreendimentos Imobiliários Ltda	5	
Santa Alice Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda	5	
Teixeira & Holzmam Ltda	5	
Imobiliária Aragarça S/C Ltda	6	
V. D. Loteadora S/C Ltda	7	
Loteadora Tupi S/C Ltda	10	
Sena Construções Ltda	12	
Outros	170	

Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2010). Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Tabela 18: Londrina. Participação das empresas na incorporação de loteamentos. 1970 a 2010⁹⁵

1970	Nº	1980	Nº	1990	Nº	2000	Nº
Loteadora Tupy S/C Ltda	6	Loteadora Tupy S/C Ltda	4	Sena Construções Ltda/Grupo HF	9	Central Chamonix Administradora de Bens Próprios S/C Ltda	4
Irmãos Jabur Empreend. Imob. Ltda	5	Imobiliária Aragarça S/C Ltda	2	Royal Oliveira Lot. E Incorpor. Ltda S/C/Grupo HF	4	Sena Construções Ltda	4
Eldorado Empreendimentos Imobiliários e Agrícolas Ltda	3	Nova Olinda Empreend. Imob. Ltda	2	NAJ - Emp. Imobiliários Ltda	3	Teixeira & Holzmann Ltda	4
G. Lunardelli S/A Agricultura, Comércio e Exportação	3	Outros	24	Plaenge S/A	3	VD - Loteadora S/C	4
Imobiliária Aragarça S/C Ltda	3			Protenge Eng. E Proj. de Obras	3	Planollar Emp. Imobiliários Ltda	3
Celso Rezende Loteamentos Ltda	2			V.D. Loteadora S/C	3	Royal Oliveira Loteadora e Incorporadora S/C	3
Leonardo G. de Castro	2			Antonio Roberto de Oliveira	2	Santa Alice Emp. Imobiliários S/C Ltda	3
Quebec Promoção e Imóveis S/C	2			Construtora Abussafe	2	Construtora Abussafe	2
Outros	69			Imobiliária Manaus S/C Ltda	2	Franz Licha - Ltda Koch Loteamentos S/C	2
				Loteadora Ferrari Ltda	2	Monções Empreend. Lot. E Constr.	2
				Luciano Vasconcelos Braga	2	NAJ - Empreend. Imob. Ltda	2
				Mavilar - Const. E Incorpor. Ltda	2	Norton Dequech	2
				Santa Alice Emp. Imobiliários. S/C Ltda	2	Outros	43
				Vectra Construtora Ltda	2		
				Outros	55		
Total de empresas: 77		Total de empresas: 27		Total de empresas: 69		Total de empresas: 55	

Fonte: Fresca e Oliveira (2005); Londrina (2010). Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

⁹⁵ Na tabela constam apenas aquelas empresas responsáveis pela implantação de mais de um loteamento.

A partir da entrevista realizada com o Sr. João Dib Abussafe, diretor presidente da Construtora Abussafe, o qual chegou à cidade em 1945, tendo trabalhado como corretor de imóveis ainda nos últimos anos da atuação da CTNP, bem como sob contratação de clientes que adquiriam os terrenos e tinham por necessidade viabilizar a construção do loteamento, temos que o setor em questão era o mais promissor naquele momento, e a venda de lotes disponibilizados pela CTNP e sua sucessora CMNP, levaram-no a atuar também em outras cidades que surgiram por iniciativa da segunda companhia. Em 1976, o Sr. João Dib Abussafe fundou, associadamente, a Loteadora Tupy, a qual responderia por loteamentos não só em Londrina, mas também em outras do Estado, como, por exemplo, Cambé, Rolândia, Arapongas, Apucarana, Ibiporã, Bandeirantes e, inclusive em cidades de outros Estados, como Navegantes em Santa Catarina, e Cuiabá, no Mato Grosso. Em Londrina, esta loteadora foi responsável pela implantação de 10 loteamentos, sendo seis deles na Zona Sul, dois na Leste, um na Norte um na Oeste, sendo que do número total, seis foram implantados na década de 1970, e quatro na de 1980.

Em 1982, surgiu oficialmente a Construtora e Loteadora Abussafe, tendo uma estrutura administrativa de base familiar, e corolária da atuação do Sr. João Dib Abussafe, ainda quando a atividade não estava formalizada, sendo assim, um reflexo das mudanças organizacionais no setor em questão. Segundo o seu diretor de expansão, o Sr. João Abussafe, filho do Sr. João Dib Abussafe, a empresa de capital local atua no segmento da construção civil em geral, como construtora, imobiliária e locadora de máquinas e equipamentos da construção civil pesada, os quais, inicialmente, eram utilizados apenas para o loteamento, desonerando a construtora de terceirizar esta etapa da construção do mesmo. No que diz respeito aos loteamentos, a Construtora Abussafe responde por 5 loteamentos implantados na cidade de Londrina, sendo 3 na Zona Leste e 2 na Norte; e 6 em outras diferentes cidades, a saber: Cambé, Bela Vista do Paraíso e Jataizinho, no Paraná; e Sinop e Alta Floresta, no Mato Grosso.

Há outras duas empresas que merecem destaque no tocante às suas estratégias de atuação no mercado, seja pelo fato da cooperação existente entre as duas, ou mesmo pela presença de ambas na área de estudo que chamaremos atenção mais adiante – a Zona Leste –, são: a Royal Oliveira Loteadora e Incorporadora Ltda, ligada ao Grupo HF, o qual reúne três empresas do ramo; e o Grupo Sena Construções Ltda, formado por mais outras seis empresas do ramo.

No caso da primeira, trata-se de uma empresa sediada em Londrina, pertencente ao Grupo HF, do qual fazem parte a HF Obras, responsável pela parte de terraplanagem,

pavimentação, obras de saneamento, infraestrutura para loteamentos, obras civis e industriais etc.; a HF Rental, ligada a soluções em terraplanagem e transportes para a construção civil em geral; e a Royal Oliveira loteadora e incorporadora responsável pela implantação de empreendimentos residenciais, comerciais e industriais, com destaque no ramo de loteamentos. O grupo participou do processo de implantação de 17 loteamentos em Londrina, sendo sete deles localizados na Zona Leste, cinco na Zona Norte, três na Oeste, e dois na Sul. Também atuou em outras seis cidades, sendo elas: Assaí, no Paraná; Uberlândia, em Minas Gerais; Sinop, no Mato Grosso; e Assis, Marília e Tupã, no Estado de São Paulo. Um traço importante a se assinalar é que em seis dos 17 loteamentos implantados pelo Grupo HF, houve participação e/ou associação/cooperação do Grupo Sena Construções.

Este último grupo, fundado em Curitiba no ano de 1977, voltado à pavimentação e à construção civil, transferiu-se para Londrina há mais de 15 anos, dando preferência aos loteamentos. O Grupo Sena é formado por outras seis empresas⁹⁶, e tem atuado também nas cidades de São José dos Pinhais, no Paraná; Campinas, Hortolândia, Salto, Itu, Jacareí, Boituva, Guaratinguetá, Sorocaba e São Paulo, no Estado de São Paulo. Em Londrina responde pela implantação de 17 loteamentos, sendo oito deles na Zona Leste, seis na Zona Norte, dois na Sul, e um no Centro.

À atuação destes grupos é pertinente a caracterização do processo de produção propriamente dito realizada por Ribeiro (1997, p. 95), baseando-se em Christian Topalov. O autor lista as funções historicamente determinadas, exercidas por estes agentes suportes, cujas práticas são determinadas pela lógica do exercício de uma função ou combinação de funções, quais sejam:

- produção direta exercida pela força de trabalho controlada por diversos agentes;
- controle dos processos elementares de trabalho, exercido por diversas empresas ou por equipes de departamentos de uma mesma empresa, conforme utiliza-se mais ou menos o regime de subcontratação e da subempreitada;
- coordenação do processo do conjunto do trabalho, função exercida pela empresa construtora;
- direção do processo de produção: função que decide e dirige o empreendimento: característica do produto, localização, preços, prazos etc.

⁹⁶ São elas: Somar Incorporações e Participações Ltda, incorporação e loteamento de Imóveis; Norplan Salles Assistência e Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, assessoria, planejamento de empreendimentos imobiliários e projetos técnicos correlatos; MMD Incorporações e Participações Ltda, incorporações de imóveis fora da faixa fronteiras e loteamentos; EBI - Empresa Brasileira de Incorporações S/C Ltda, incorporação e compra e venda de imóveis; Loteadora Monreal S/C Ltda, loteamento e venda de lotes; Loteadora Porto Fino S/C Ltda, execução por administração, empreitada ou sub-empreitada de construção civil.

De acordo com Bergamasco (2003), em estudo realizado sobre a competitividade das empresas da construção civil de Londrina – que teve por base uma amostra de 50 empresas sediadas em Londrina e filiadas ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Norte do Paraná (SINDUSCON-PR) –, as firmas vêm, gradativamente, descentralizando suas atribuições e fazendo uso da sub-contratação na organização do trabalho. Vários são os aspectos positivos e negativos que o autor aponta a partir de uma bibliografia especializada, porém, ressalta-se aqui um aspecto importante à reflexão, qual seja: de um lado, o rebaixamento dos custos em capital fixo, de outro, o aumento dos custos operacionais, relacionados a cada nova transação realizada.

Destaca o autor (BERGAMASCO, 2003, p. 47), que as firmas estão organizadas em áreas específicas baseadas em suas competências individuais e que as grandes firmas acabam se tornando gerenciadoras de contratos, centralizando-se na gestão e transferindo o trabalho de construir às firmas empreiteiras. Nesses diferentes níveis, o foco em preço e a busca por lucros acima da média, bem como a grande competição e a exploração do trabalho contratado, levam a situações críticas na organização do setor e na própria lucratividade posterior. Tais fatores foram apontados pelas próprias empresas pesquisadas, conduzindo-as a problemas relacionados à falta de cooperação e de alianças estratégicas entre as mesmas e do atraso tecnológico e organizacional atinente ao setor como um todo⁹⁷ (BERGAMASCO, 2003, p. 49).

Bergamasco (2003, p. 78), constatou que 68% das empresas estudadas atuam no mercado há mais de 10 anos (contados descendentemente a partir de 2002), portanto, estiveram sujeitas e/ou foram agentes da evolução do setor na cidade, conforme se verifica na tabela 19. Estes dados expõem a evolução da área edificada total e da área total de loteamento aprovada no período compreendido entre 1990 e 2010. De acordo com a amostragem do autor (BERGAMASCO, 2003, p. 80), 80% das empresas estudadas têm aproximadamente 10 empregados na administração, o que caracteriza o seu papel de gerenciadoras. Do número total de empresas, 86,5% utilizam práticas de terceirização de mão-de-obra e/ou de parcerias com fornecedoras de materiais e serviços, embora 68% delas ainda empreguem em torno de 50 pessoas cada na área de produção e execução de obras, o que ainda demonstra que muitas empresas centralizam atividades de gestão e produção simultaneamente (BERGAMASCO, 2003, p. 81 e 101).

⁹⁷ Problemas estes que vem sendo alvo de programas institucionais visando uma maior normatização, maior qualidade, certificação, integração, redução de custos e aumentos da produtividade, como é o caso, por exemplo, Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQ-P), sem o qual as firmas não podem realizar contratos e obter financiamento público habitacional (BERGAMASCO, 2003).

Em suma, trata-se de empresas com mais de 10 anos de existência, com capital social acima de R\$ 200.000,00, cujo faturamento anual médio é de R\$ 850.000,00, que já executaram mais de 72 obras cada, ou ainda, produziram mais de 20.000 metros quadrado de área edificada (BERGAMASCO, 2003, p. 83). Mais detidamente, após essa breve caracterização da amostragem do autor (BERGAMASCO, 2003), ele verificou que as empresas debitam a fatores externos os seus maiores problemas relacionados à competitividade. Além disso, a falta de financiamento público, a carga tributária, a falta de políticas para o setor (lembrando que a pesquisa foi realizada no ano de 2002), e a queda no poder aquisitivo da população associada à necessidade de as empresas venderem para se capitalizar, conduzem a uma concorrência desenfreada no tocante aos preços praticados no mercado (BERGAMASCO, 2003, p. 96).

A amostragem do autor permitiu-lhe verificar que mais de 70% das empresas dependem de seu próprio capital em mais de 25% do investimento, por outro lado, apenas 18% não dependem de financiamento público para alavancar suas obras, isso porque algumas atividades, como é o caso dos loteamentos, dependem de financiamento de longo prazo direto com a empresa (BERGAMASCO, 2003, p. 98 e 99). De todo modo, o autor considera que a geração de riqueza própria com o volume atual das obras não é suficiente para retroalimentar a cadeia produtiva, o que confirma o decréscimo no volume das aprovações no período por ele analisado (1995-2002), conforme a tabela 19.

Tabela 19: Londrina. Evolução da área edificada total¹ e dos loteamentos. 1990 a 2010.

Ano	Evolução da área construída total ¹		Evolução dos loteamentos	
	em m ²	variação em %	em m ²	variação em %
1990	875.660,55	*	1.582.147,90	*
1991	878.534,67	0,32	3.306.605,00	108,99
1992	517.611,28	-41,08	637.590,47	-80,72
1993	567.461,96	9,63	2.079.302,90	226,12
1994	809.465,79	42,64	1.644.624,60	-20,91
1995	764.444,88	-5,56	4.403.635,30	167,76
1996	1.043.088,40	36,45	4.017.786,96	-8,76
1997	1.021.344,81	-2,08	4.363.851,24	8,61
1998	767.599,63	-24,84	3.008.981,17	-31,05
1999	699.323,46	-8,89	1.248.248,50	-58,52
2000	738.471,74	5,59	1.248.248,50	0,00
2001	682.784,97	-7,54	*	*
2002	752.960,92	10,27	*	*
2003	689.510,66	-8,42	807.689,37	*
2004	593.361,13	-13,94	2.096.534,58	159,57
2005	612.040,05	3,14	2.343.881,28	11,80

2006	583.509,65	-4,66	0	
2007	786.320,33	34,75	549.424,62	
2008	1.295.115,52	64,70	510.596,78	-7,07
2009	*	*	2.151.950,13	321,46
2010	*	*	862.630,80	-59,91

*dados não disponíveis.

¹: 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 e outros.

Fonte: Londrina (2002, 2004, 2005-2006, 2010). Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

A tabela 19 demonstra a aprovação de projetos e de loteamentos por duas décadas, portanto, elenca momentos bastante distintos no tocante a construção civil no Brasil e em Londrina. Se na década de 1990 os negócios com incorporações de loteamentos representavam segurança e certeza de retorno para as empresas, uma vez que os recursos auferidos com as primeiras prestações pagas pelo adquirente cobriam boa parte dos custos de produção dos loteamentos – além da existência de outros mecanismos mais recentes de segurança do pagamento pelos adquirentes, tal como a alienação fiduciária – (OLIVEIRA, 2005, p. 14), mais atualmente, a lucratividade no setor decresceu na cidade segundo incorporadores e profissionais da área de corretagem da cidade⁹⁸.

São várias as razões apontadas, além do próprio aumento da oferta em relação à demanda. Há fatores tais como o aumento na concorrência, desmotivando mais investimentos em loteamentos, o que fez com que ocorresse um descenso na lucratividade do setor na década de 2000, ao mesmo passo em que, a própria reserva de lotes com vistas à valorização futura fez com que o final da década de 1990 e início da de 2000 assistisse a uma queda na lucratividade com terrenos e posterior reorientação dos capitais aí aplicados, quando a cidade passou então a se destacar na produção de condomínios fechados horizontais e condomínios verticais. Embora mudanças dessa natureza não tenham sido apenas particularidade de Londrina nem, tampouco, da baixa lucratividade com terrenos, mas dizem respeito à dinâmica de investimento do próprio setor e deste na cidade de Londrina e das suas formas de reprodução e valorização. Portanto, na década de 2000 teremos um divisor de águas no mercado imobiliário londrinense, acentuando-se a produção e comercialização de novas formas de *habitat*, além é claro, da intensificação e fortalecimento da política habitacional recentemente, que torna mais acessível a aquisição de um imóvel via programa governamental que a aquisição de um terreno e posterior construção da moradia.

⁹⁸ Aqui adiantamos informações obtidas por meio de entrevistas realizadas junto aos profissionais citados, das quais, mais adiante faremos uso, em seções mais oportunas do texto.

Por conseguinte, em 2005, a oferta de terrenos no mercado formal da cidade de Londrina, ainda representava 23,13% do total, portanto, menor que a oferta de casas e apartamentos, que representavam 27,26 e 46,17%, respectivamente, da oferta total (BRAIN, 2005). O mercado de terrenos em loteamentos deixará desse modo, o lugar de destaque que até então ocupava no mercado imobiliário local, dando lugar às novas formas produção e comercialização do *habitat*.

Assim, a década em questão constitui-se num momento oportuno à análise, constituindo-se numa fase de reorientação dos capitais e do desenvolvimento do setor na cidade, e, além disso, da presença de outras formas de aquisição da terra e/ou da moradia. De qualquer modo, predomina a influência do preço da terra na tomada de decisões pelos capitalistas empreendedores e, ao passo que a lucratividade com este tipo de negócio é decrescente – seja por motivos conjunturais, estruturais, seja em decorrência da própria dinâmica do mercado local –, é necessário então buscar outras formas de reprodução do capital, com maiores taxas de lucro, diferentes das que o mercado de terrenos possibilitava. Isso acena à tendência de migração dos capitais neste próprio circuito, o que me parece ainda mais compreensível se tomar como realidade o momento de estabilidade e desaceleração que perpassou o mercado de terrenos e que agora está passando pelo mercado de terrenos em condomínios fechados.

Esta última tendência é cogitada pelo Sr. Marco Antonio Bacarin, presidente do SINCIL, a partir de analistas e de consultores que estudam e informam o comportamento do mercado imobiliário na cidade de Londrina⁹⁹. Outro estudo afirma que houve, em meados de 2002, uma super oferta de lotes em condomínios fechados motivados pelo sucesso de venda dos três primeiros condomínios construídos com tais características. Este excesso de oferta fez com que o mercado recebesse em um ano aproximadamente 1.700 lotes em condomínios. Esta super oferta surti efeito até hoje¹⁰⁰, sendo que muitos lotes ainda não foram absorvidos pelo mercado e, segundo estimativas, seriam necessários aproximadamente 5 anos para que isso viesse ocorrer. No entanto, esse tempo poderia ser ainda mais longo em função da tendência de retorno dos condomínios horizontais aos verticais¹⁰¹, demonstrada por muitos

⁹⁹ Informação citada durante a entrevista por nós realiza com o Sr. Marco Antônio Bacarin.

¹⁰⁰ Isto é, ano da publicação da pesquisa: 2005.

¹⁰¹ Segundo o Sr. Junker de Assis Grassiotto, ex-presidente do SINDUSCON Norte do Paraná, “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/creci/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 02 de dez. de 2010.

consumidores desse produto na cidade (BRAIN, 2005, 41). Portanto, na década em questão, a tendência descrita ainda no capítulo um, tem se demonstrado presente e bastante pertinente, porque, causa e efeito da variação dos preços da terra urbana, inclusive do volume dessas ofertas, a estruturação urbana da cidade pode ser, por este prisma, analisada.

4.2. PROPRIEDADE PRIVADA, RENDA DA TERRA E MERCADO DE TERRENOS URBANOS

A realização prática e material do processo de valorização do capital na cidade encontra fundamento no investimento na terra e, por conseguinte, na agregação de valor ao espaço urbano, o que, segundo Oliveira (1978, p. 76), obrigatoriamente amplia o processo capital-dinheiro através da apropriação da renda fundiária e o próprio preço de um pedaço de terra. Marx já reconhecia na exploração da terra um meio de reprodução e de extração da mais-valia e o espaço como um “[...] elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana”. Os primeiros termos desse processo são reconhecidos por Marx no fato de que “a procura de terrenos para construir aumenta o preço do solo na função de espaço de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção” (OLIVEIRA, 1978, p. 80). Um processo contínuo e “sustentado” em si mesmo que, segundo Marx, através da propriedade da terra dissimula a realidade “[...] pela circunstância da renda capitalizada, isto é, esse tributo capitalizado, aparecer na forma de preço da terra e poder ser vendida como qualquer outro artigo do comércio” (OLIVEIRA, 1978, p. 80). Assim, a renda da terra – nada além da mais-valia apropriada – aparece como juro do capital com o qual se comprou a terra e, por conseguinte, o direito à renda¹⁰².

A propriedade privada da terra urbana, contraditória e simultaneamente, constitui uma condição para a reprodução das relações sociais capitalistas de produção e também um obstáculo à livre circulação do capital e ao investimento no setor imobiliário em face da condição de não-reproduzibilidade. Em consequência da baixa composição de capital na

¹⁰² Mais adiante no texto trataremos especificamente da forma fenomênica da renda da terra, que é o preço. Antes, é necessário deixar claro o que temos pretendido afirmar no escopo deste trabalho. Tomamos então, por ponto de partida, a afirmativa de Harvey (1990, p. 369), de que da mesma forma que o fato de atribuir a origem do dinheiro às diferentes formas de valor cristalizados nas mercadorias não diz tudo o que se há de dizer sobre o papel do dinheiro, assim também o fato de ligar a origem do preço da terra a uma renda capitalizada da terra não esgota todas as coisas importantes que se pode dizer sobre o mercado de terras no capitalismo. Estes exibem características peculiares e realizam funções importantes, portanto, merecem análise por seu próprio direito.

construção habitacional, por exemplo, significando que a mesma quantidade de capital gere, proporcionalmente, massa maior de mais-valia do que em outros ramos da indústria, o preço da mercadoria habitação será um preço de monopólio (RIBEIRO, 1986, p. 53 e 54), pois, a cada processo produtivo o capital encontra diante de si o proprietário fundiário urbano que exige dele uma renda para permitir o uso da terra, fazendo com que os capitais funcionem com uma baixa composição orgânica, sendo, portanto, o preço da mercadoria habitação um preço de monopólio.

Ribeiro (1986, p. 57 e 58) afirma que no ramo da construção habitacional, o surgimento da renda de monopólio encontra menos limitações porque, em face da retenção de glebas urbanas com fins especulativos, aumenta muito o poder do proprietário fundiário de limitar o investimento do capital, subtraindo terras que poderiam ser usadas para a produção de habitações, que além de terem que competir com outros usos, só se realizaria se o preço da mercadoria habitação se elevar ao nível que remunere o capital com o lucro médio que possibilite uma alta renda ao proprietário fundiário.

No caso londrinense, do total aproximado de 222.000 imóveis territoriais existentes, 37759 constituem-se em terrenos vazios (LONDRINA, 2008), sobre os quais incidem alíquotas progressivas do tributo territorial urbano, ou seja, 15,16% do estoque total imobiliário do município é composto por terrenos vazios¹⁰³, que, segundo dados aproximados do IPPUL, tratam-se de terrenos com metragens que vão de menos de 1000 m² até mais de 10000 m², concentrados da seguinte forma no tocante as classes de tamanhos:

Tabela 20: Londrina. Classes de tamanhos dos terrenos vazios no município de Londrina– 2010.

Classes de tamanho em m ²	Em valor absoluto (em km ²)	Em %
Até 1000	7,74	6,95
De 1000 a 5000	3,75	3,37
De 5000 a 10000	2,29	2
Acima de 10000	97,46	87,61
Total	111,24	100,00

Fonte: Nascimento, Moreira e Castro (2010).

¹⁰³ Informação repassada verbalmente pelo Sr. Fabiano Nakanishi, diretor de tributos imobiliários da Diretoria de Tributos Imobiliários, da Secretaria Municipal da Fazenda da PML.

Apesar da maior concentração de terrenos com dimensões acima dos 10000 m², constatamos que as ofertas mensais que ocorreram na última década estavam concentradas na faixa abaixo dos 1000 m², além do fato de existirem unitariamente em maior quantidade e possuírem uma maior demanda no mercado de terrenos urbanos. No que diz respeito à concentração da terra urbana em grandes propriedades, Lojkine (1979, p. 89 e 90) já afirmava em meados da década de 1970, que no novo estágio do capitalismo, o do capitalismo monopolista, a função essencial da renda fundiária urbana, não apenas apropriada por pequenos proprietários ou setores sociais pré-monopolistas, tende a cada vez mais, com o desenvolvimento das grandes aglomerações e de seu papel central na crescente produtividade, a ser objeto de investimento do capital financeiro. Este novo proprietário, o empresário – financiado pelos grandes grupos monopolistas –, que utiliza o espaço urbano como uma fonte de sobrelucro, gera e põe em prática novas tendências especulativas, parasitárias, em particular quanto aos “investimentos fundiários” e a especulação monetária, presentes na oposição entre a necessidade de aumentar a massa de mais-valia e a necessidade de preservar as taxas de lucro monopolistas. Assim, tem-se que o obstáculo entre a existência da renda fundiária e a livre circulação do capital não desapareceu, apenas foi deslocado da oposição pré-monopolista (entre capital industrial e a renda fundiária) para a oposição no interior do capital monopolista (LOJKINE, 1979, p. 89 e 90).

A partir das colocações de Jaramillo (2009, p. 203), temos que a especulação com terra urbana, consiste em transações de compra e venda de terras, com o propósito de se esperar para, fundamentalmente, capturar tais incrementos nos preços do solo. Longe de assumir uma forma homogênea, remete a reflexão à observação da natureza dos agentes envolvidos que podem se diferenciar no tocante as suas práticas, caracterizando-se enquanto proprietários passivos, patrimonialistas ou especuladores, o que decorre de três formas distintas de especulação: a protoespeculação, a especulação passiva e a especulação indutiva. As razões para essa classificação podem, a partir de Jaramillo (2009, p. 2003 a 215), ser sucintamente listadas:

- a moradia é simultaneamente um bem de consumo e um bem de investimento; sem dúvida, nem todos proprietário podem ser associados a figura do especulador propriamente dito;
- por outro lado, se a magnitude dos aumentos no preço da terra for suficiente para se obter um lucro que se dê contínuo e suficientemente ao investimento, se criam as condições para que certos capitalistas decidam comprometer seu capital de maneira

estável na compra e venda de terrenos antes que estes incrementos no preço de fato se realizem, e vendê-los após isso, apropriando-se da diferença;

- por fim, há outros agentes especuladores que também são produtores – ou podem fazê-lo por meio de parcerias –, os quais, por deterem quantidade de capital significativa, podem desenvolver porções do espaço urbano considerável e desta maneira incidir nas áreas e nos momentos em que os movimentos estruturais do preço da terra urbana tenham lugar. Este último especulador pode, inclusive, ter maior poder sobre os proprietários originais, ao se desviar das antecipações de incrementos nos preços exigidos, investindo assim em outros lugares obtendo preços mais baixos.

Na sequência, prosseguiremos com uma rápida análise do movimento da oferta no mercado imobiliário na cidade, tomando por base uma série histórica de dados fornecida pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), sediado em Curitiba - PR, porém voltado à pesquisa em várias cidades do Estado do Paraná.

4.2.1. A OFERTA NO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL: A DINÂMICA DOS ANOS RECENTES

Nesta secção do texto, de mãos dos dados relativos à oferta de imóveis na cidade de Londrina no período compreendido entre agosto de 2004 e maio de 2010, levantados pelo INPESPAR¹⁰⁴ – coletados por meio de metodologia própria, de modo que, apenas poderemos descrever os dados levantados e quantificados pela pesquisa do INPESPAR, a qual tem por finalidade informar os profissionais do ramo filiados ao Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI-PR) – procuraremos caracterizar a oferta de imóveis

¹⁰⁴ "O Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR), entidade do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI-PR), foi criado em 2001 e é responsável pela implementação de ações na área de pesquisa que garantem o desenvolvimento do mercado imobiliário e condominial, melhorando assim sua capacidade tecnológica e gerencial. Entre as pesquisas elaboradas periodicamente se destacam a Análise do Mercado de Locação (Básica e Completa), a Análise de Ofertas de Imóveis Usados à Venda (Básica e Completa) e a de Desocupação do Imóvel e cancelamento do Contrato de Administração, entre outras. O Instituto é composto pela sua diretoria, estatísticos, estagiários e contratados em áreas específicas que, em projetos individuais e coletivos, buscam contribuir com o seu conhecimento disciplinar e profissional". Fonte: <http://www.secovipr.com.br/06-inp-int-0.html>. Acessado em 03 de dez. de 2010.

residenciais, comerciais e de terrenos com o objetivo de verificar o comportamento e as tendências apontadas por estas variáveis.

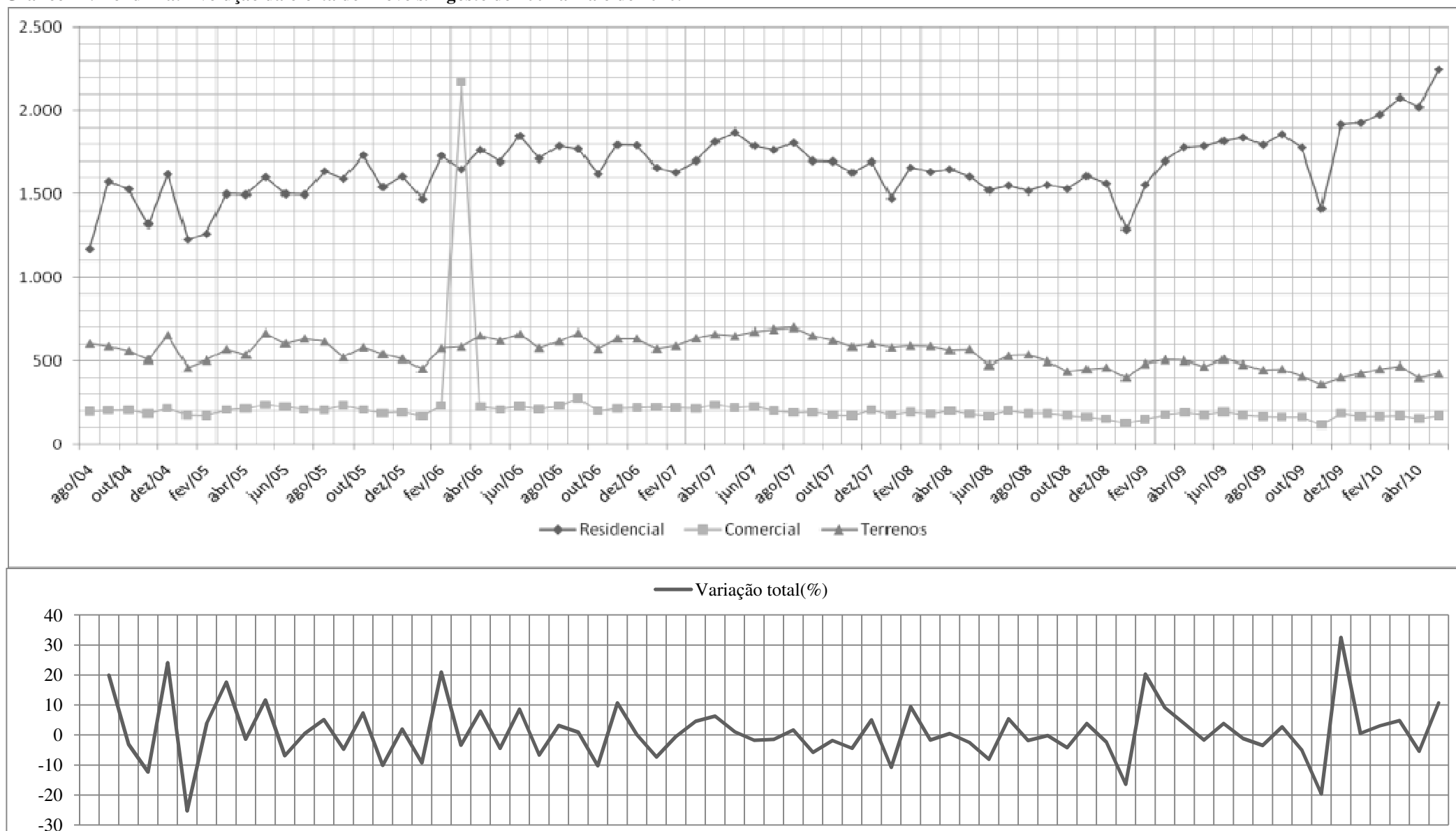
Embora sejam superfícies do processo que analisamos, demonstram peculiaridades manifestas que nos servem de balizadores ao movimento do volume ofertado e dos preços informados, além também de se constituir, a oferta imobiliária, num elemento condutor da produção do espaço urbano, afirma Melazzo (1997, p. 37 e 43), porque o mercado imobiliário capta um ambiente de tomadas de decisões – ações e decisões cumulativas individuais e institucionais – na forma de alterações nos preços, nos tipos dos imóveis e nas localizações.

Definidoras do funcionamento do mercado, as variáveis preço e quantidade assumem maior importância ao mesmo tempo em que indicam as possibilidades de transformação dos usos do solo impondo, em maior ou menor grau, um quadro de constrangimentos, fornecidos pelo passado na forma do ambiente construído, sob o qual atuam os agentes imobiliários (MELAZZO, 1997, p. 44).

Na sequência, o gráfico 11, o primeiro dessa série de dados que nos foi concedida, apresenta a evolução mensal da oferta de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos para o período sob análise. Um rápido olhar descortina o maior volume de oferta de imóveis residenciais em relação aos demais. Nesta primeira categoria estão listados todos os tipos de imóveis residenciais, compreendendo casas e apartamentos. Observa-se um crescimento consolidado, embora tenham ocorrido algumas curvas descendentes em 2005, 2008 e 2009, todavia fecham o período com mais de 2200 ofertas mensais. Na sequência aparecem os terrenos, com uma moda de 636 ofertas mensais. Até agosto de 2008 sempre estiveram acima do total de 500 ofertas mensais, mas a partir dessa data passaram a apresentar uma média de 450. Por fim, a oferta de imóveis comerciais, demonstra pouca variação mensal no período, estando medianamente próxima das 200 ofertas, exceto em março de 2006 quando ocorreu um pico de 2169 ofertas mensais.

Os dados apresentados no gráfico 11, demonstra que a curva de ofertas de terrenos tem decrescido, enquanto a curva de ofertas de residências vem aumentando, o que novamente corrobora a tendência que esse tipo de produto vêm apresentando em Londrina. Ademais, é sintomático também do direcionamento que os empreendedores da cidade vêm buscando, isto é, novos produtos imobiliários, contemplando aí a verticalização do *habitat* e os condomínios horizontais, dentre outros, que, de todo modo, confirma uma redução da participação dos terrenos no mercado, que se reduzirá ainda mais nos próximos anos em função da política habitacional atual e das possibilidades de aquisição de um imóvel próprio via intermediação dos programas governamentais.

Gráfico 11: Londrina: Evolução da oferta de imóveis. Agosto de 2004 a maio de 2010.



Fonte: INPESPAR, 2010. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

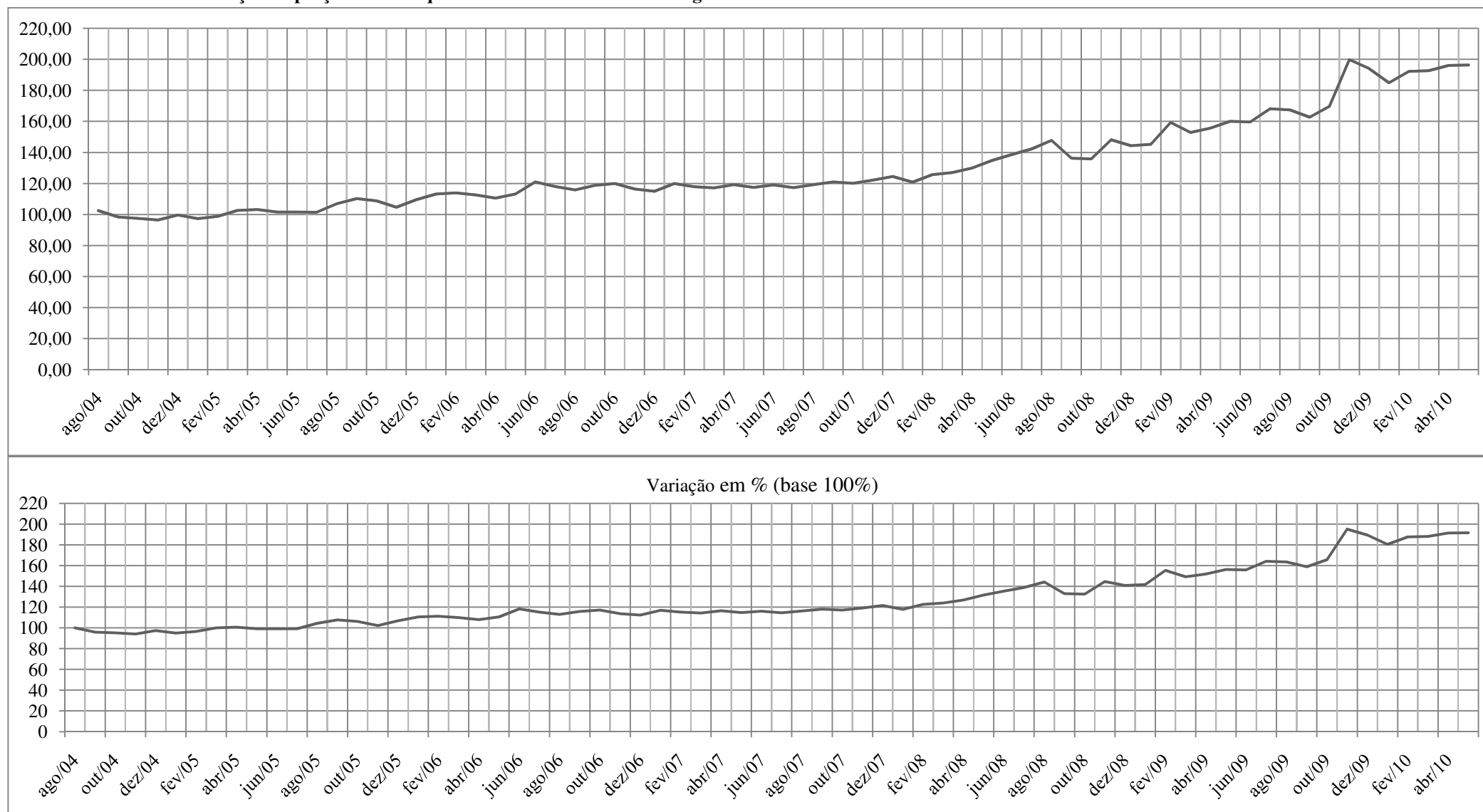
Em entrevista realizada junto ao Sr. Luiz Moreira¹⁰⁵, gerente de vendas da imobiliária Santamérica, uma das principais imobiliárias da cidade voltada ao segmento residencial, foi colocado que o mercado de terrenos ainda se mostra dinâmico na cidade, uma vez que a imobiliária deteve o maior volume de ofertas de terrenos em 2009, em relação as suas concorrentes. No entanto, este setor aponta uma tendência declinante nos últimos anos, segundo o Sr. Luiz Moreira, aspecto que se deve a baixa lucratividade ocasionada por maior concorrência e aumento do volume da oferta em várias áreas da cidade voltado aos segmentos de baixa e média renda. O entrevistado ainda citou a inadimplência presente em alguns casos como um fator depreciativo e desmotivador da implantação de loteamentos para a baixa renda, a insegurança urbana que faz com que os segmentos mais capacitados procurem adquirir imóveis em condomínios fechados, e o *know-how* que as construtoras da cidade vêm adquirindo, voltando-se, portanto, aos empreendimentos mais capitalizados.

No gráfico 12, a curva da evolução do preço do metro quadrado da terra urbana demonstra um crescimento quase freqüente. A exceção dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2004, e do mês de janeiro de 2005, que tiveram as médias do preço do metro quadrado abaixo dos R\$ 100,00, nos demais meses ocorreu um aumento pouco variável, que começa em R\$ 102,00 no mês de agosto de 2004, chegando até R\$ 196,00 o metro quadrado em maio de 2010, ou seja, um crescimento de mais de 90%.

Tomando por base o período analisado pela pesquisa do INPESPAR (2010), é possível constatar-se na tabela 21, na sequência dos gráficos, que há uma prevalência do volume de oferta de terrenos com preço de até R\$ 30.000,00, seguidos pelos terrenos com preço situado entre R\$ 30.001,00 e 45.000,00, e de R\$ 45.001,00 a 60.000,00 etc. Em geral, os dados da pesquisa demonstram, além da redução do número total de ofertas, uma maior equiparação na distribuição entre as classes dos preços ofertados, o que corrobora com a lógica do aumento do preço da terra, da consolidação de determinados bairros e da oferta de terrenos nos condomínios horizontais.

¹⁰⁵ Esta entrevista foi-nos concedida no dia 25 de setembro de 2010, nas dependências da empresa.

Gráfico 12: Londrina. Evolução do preço do metro quadrado de terrenos urbanos. Agosto de 2004 a maio de 2010.



Fonte: INPESPAR, 2010. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Tabela 21: Londrina. Classes de preços dos terrenos ofertados. Agosto de 2004 a maio de 2010.

Classes de preços (em R\$)	Em n° absolutos	Em %
Até 30000	10831	34,59
30001 a 45000	5236	16,72
45001 a 60000	4106	13,11
60001 a 75000	2863	9,14
75001 a 90000	1679	5,36
90001 a 120000	2130	6,80
120001 a 150000	1441	4,60
150001 a 200000	960	3,06
200001 a 250000	1119	3,57
Acima de 250001	943	3,01
TOTAIS	31308	100

Fonte: INPESPAR, 2010.

Dando continuidade a esta perspectiva analítica, prosseguiremos com a discussão, reflexão e análise dos dados concernentes a evolução do preço, localização e volume de oferta de terrenos na cidade Londrina durante a presente década, procurando caracterizar as áreas e a sua dinâmica de valorização. Afirmamos que conhecer a composição dos tipos de bens ofertados no mercado, apontando as tendências verificadas no espaço da cidade, permite-nos conhecer o comportamento diferencial do mercado imobiliário que, se analisado à escala das zonas e setores da cidade, denotando seu deslocamento espacial, o grau de intermediação empresarial e de monopolização da atividade comercial aí imbricada, permite a ultrapassagem do nível da aparência do real ao desvelar de processos fundamentais da acumulação capitalista no setor imobiliário, da produção do espaço urbano por meio de tais práticas, e da exclusão do direito à cidade, já que todos necessitam e dependem de espaço para morar, (re)produzir, viver.

4.2.2. ANÁLISE DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO PELA VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA URBANA EM LONDRINA: PREÇO, VOLUME DE OFERTAS E INTERMEDIAÇÃO EMPRESARIAL

Antes de iniciarmos a análise e discussão dos dados relativos à dinâmica da valorização da terra urbana em Londrina na presente década, propomos uma rápida

consideração de cunho teórico a respeito dos propósitos da investigação que vimos até aqui desenvolvendo, refletindo sobre o objeto central de análise, suas formas, suas práticas e suas conotações, a partir de releituras que julgamos coerentes e complementares, mais que isso, necessárias e críticas no que dizem respeito ao foco deste trabalho: a produção do espaço urbano e o mercado de terras sob o modo capitalista de produção.

O mercado de terras, segundo Ribeiro (1981, p. 31), é o principal mecanismo gerador de problemas urbanos, como, por exemplo, os da dispersão urbana ou das altas densidades, o déficit de moradias, o alto custo dos equipamentos urbanos etc. Seu funcionamento ocorre de modo imperfeito, já que o preço desta mercadoria decorre da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais por meio da utilização e transformação do uso da terra – o que permite a especulação com preços fundiários de antecipação –, e não a partir do encontro de “produtores” e “compradores” no mercado.

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 terra gera. Assim, adquire também direito sobre rendas futuras previstas, frutos do futuro trabalho social e coletivo adicionado à terra. Portanto, adquire uma forma de capita fictício, afirma Harvey (1990, p. 370), já que as forças básicas que regulam o preço da terra e seus acessórios é a taxa de juros e a rentabilidade futura que este bem pode render, seja decorrente de correntes futuras de capital e trabalho humano, ou 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 da casa, é o objetivo real de especuladores e investidores fundiários.

Toda renda, afirma Harvey (2006, p. 222), “[...] se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta”. Ela pode se manifestar quando determinado agente social controla algum local de qualidade especial em relação a certo tipo de atividade. A versão localizacional da renda monopolista é engendrada pela centralidade (para o capitalista comercial, por exemplo), por conta da proximidade com alguma atividade muito concentrada (como um centro financeiro, comercial, cultural, etc.). A terra, não é necessariamente comercializada como recurso natural ou local de qualidade singular, mas como uma mercadoria ou serviço produzido por meio de seu uso. Porém, em outros casos, tira-se proveito diretamente da terra como recurso escasso (natural ou mesmo imobiliário) subserviente à fins especulativos (HARVEY, 2006, p. 222).

Para a renda monopolista se manifestar é preciso encontrar um modo de conservar únicos e particulares as mercadorias ou os lugares em vantagem monopolista numa economia mercantil e, comumente, muito competitiva. No entanto, se pergunta Harvey (2006, p. 226) “[...] por que, num mundo neoliberal, onde os mercados competitivos são supostamente dominantes, os monopólios de qualquer tipo seriam tolerados, ou seriam vistos como desejáveis?”. Uma contradição, que, na raiz, revela-se uma imagem refletida da competição, a qual, como Marx notou há muito tempo, “[...] sempre tende para o monopólio (ou oligopólio), pois a sobrevivência do mais apto, na guerra de todos contra todos, elimina as empresas mais fracas”, e, além disso, “[...] o capitalismo não pode existir sem poderes monopolistas, e busca meio de reuni-los” (HARVEY, 2006, p. 226). Desse modo, quanto mais violenta a competição, mais rápido se tende ao oligopólio, quando não ao monopólio. “Portanto, não é casualidade alguma que, nos últimos anos, a liberalização dos mercados e a celebração da competição no mercado produzissem uma concentração inacreditável de capital.” (HARVEY, 2006, p. 224). Neste sentido, reitera-se o papel decisivo do poder monopolista sobre a propriedade privada da terra e o peso que ela exerce numa situação puramente competitiva. Ao considerar com Harvey (2006, p. 224 a 225) temos que:

[...] de modo decisivo, os processos de mercado dependem do monopólio individual dos capitalistas (de todos os tipos) sobre os meios de produção da mais-valia, incluindo as finanças e a terra (toda renda, lembremos, é um retorno proveniente do poder monopolista da propriedade privada de qualquer porção do planeta). O poder monopolista da propriedade privada é, portanto, tanto o ponto de partida quanto o ponto final de toda a atividade capitalista. Um direito jurídico inegociável existe na origem de todo o negócio capitalista, tornando a opção de não-negócio (açambarcamento, sonegação, conduta avarenta) um problema importante nos mercados capitalistas. A competição pura de mercado, a troca livre de mercadorias e a racionalidade perfeita de mercado são, desse modo, mecanismos raros e cronicamente instáveis para a produção coordenada e para as decisões de consumo. A dificuldade consiste na manutenção de relações econômicas suficientemente competitivas, enquanto se sustentam os privilégios do indivíduo e do monopólio de classe em relação à propriedade privada, que são os alicerces do capitalismo como sistema político-econômico.

Assim, o capitalismo não pode seguir sem preços para a terra e sem mercados dotados de mecanismos coordenadores básicos na atribuição de seus usos, isto é, restringindo a operação às formas menos incoerentes e menos vulneráveis às desordens especulativas, e justamente por esta razão é que o preço da terra não pode existir sem o poder de monopólio da propriedade privada e da capacidade de apropriação das rendas conferidas por esse poder. Absorve assim, o mercado de terras, todas as contradições fundamentais do modo capitalista

de produção, impondo-as à paisagem física das cidades, mas, ao mesmo tempo, é um mecanismo vital de coordenação na luta por organizar o uso da terra em formas que contribuam à produção e extração da mais-valia e à estruturação das formações sociais capitalistas em geral (HARVEY, 1990, p. 374 e 375).

Outro aspecto que dá contornos ao preço de determinada porção do espaço é a localização, nos termos em que discute Villaça (1985). Faz jus ao componente monopolista desta mercadoria, já que cada porção de terra na cidade se trata de um bem único, irreproduzível exatamente com as mesmas características, embora, em certa medida, isso possa variar, variando também os graus de monopólio. Assim, para Villaça (1985, p. 13), o preço da terra comporta esse componente advindo da localização como um produto do trabalho social/coletivo – prescindível da renda porque é produto do trabalho humano e da conjugação de valores de uso desigualmente distribuídos no espaço, argúi Villaça (1985) –, mas também, em graus variados, comporta o componente oriundo da renda absoluta ou renda capitalizada, mais especificamente o que Jaramillo (2009) adequadamente chama de renda total suportada por um lote¹⁰⁶.

A variação dos preços dos terrenos utilizados para fins residenciais resulta grosso modo, além de outros custos e da existência da divisão econômica e social do espaço, de três fatores: a) fatores de microlocalização (ligados diretamente à amenidades ambientais, físicas do ambiente construído, acessibilidade, infra-estrutura e equipamentos públicos, meios de consumo coletivos, etc.); b) fatores de macro-localização (correlatos ao conjunto da zona ou a “situação” do bairro no espaço da cidade, leis de uso e ocupação do solo e normas de zoneamentos, sistema de transportes, etc.); e c) fatores gerais (crescimento populacional, conjuntura econômica, estrutura da concentração da propriedade privada da terra, etc.). Teríamos, assim, um mercado constituído de submercados, segmentados e socialmente direcionados – nas palavras de Ribeiro (1997, p. 119), um oligopólio em concorrência monopolista –, com reflexos em outros aspectos que não somente no preço, embora a ele diretamente relacionados, como também no padrão dos imóveis e nos tipos de financiamento daí decorrentes (RIBEIRO, 1997, p. 117 a 119).

¹⁰⁶ Por renda total Jaramillo (2009) entende a combinação específica de modalidades de renda que aparecem em cada terreno, dada as circunstâncias particulares de cada um deles. O autor denomina-as de rendas primárias, que são aquelas ligadas aos processos produtivos e construtivos propriamente ditos; e as rendas secundárias, ligadas às atividades ou uso urbanos, a exemplo do comércio, das áreas de moradia e de auto-segregação residencial etc.

A partir de um levantamento realizado junto aos classificados de imóveis do principal jornal de circulação da cidade, o Jornal Folha de Londrina¹⁰⁷, pôde-se coletar amostras da evolução do preço do metro quadrado da terra urbana não edificada. Inicialmente a proposta era a de coletar todas as ofertas de terrenos que contemplassem preço, tamanho e localização ao longo da última década, selecionando, para tanto, um domingo por mês. No entanto, este trabalho se realizado ano a ano seria por demais volumoso, de lenta execução e desnecessário se nossos objetivos fossem descrever a dinâmica espacial de valorização, e não a evolução anual desta mercadoria – um trabalho que interessaria mais aos agentes deste mercado e não propriamente a pesquisa que propomos. Assim, refinamos a amostra para a coleta dos dados em quatro anos distintos, selecionando aqueles em que ocorreram mudanças significativas no padrão de estruturação do mercado imobiliário, a partir de marcos estruturais, conjunturais e também locais. Os anos selecionados foram 2000, 2004, 2005 e 2009.

A metodologia¹⁰⁸ empregada consistiu na coleta e tabulação de todas as ofertas de terrenos que tivessem as variáveis que já apontamos, além de outra, como o nome da imobiliária, já que nem todas as ofertas são intermediadas por estes agentes, visto que um número reduzido de ofertas refere-se à pessoa física comercializando um terreno individualmente.

A escolha por se realizar o levantamento tomando como base um domingo por mês deveu-se ao fato de que um terreno pode levar meses para ser vendido, então haveria um grande número de ofertas repetidas do mesmo terreno, tornando-se desnecessário uma cobertura temporal maior.

Quanto ao tamanho da amostra, acreditamos ter em mãos uma amostragem suficiente, confiável e coerente com o volume total de ofertas mensais conforme o INPESPAR afirma existir mensalmente na cidade. Conforme o gráfico 11 anteriormente citado e explicado, este número total ficou em torno de 500 ofertas no período compreendido entre agosto de 2004 e maio de 2010. Nosso levantamento demonstrou uma média mensal de 226 ofertas, contendo, entretanto, ofertas repetidas ao longo do mês. Este primeiro problema de repetição das ofertas, que poderia sugerir um cenário irreal para determinadas áreas da cidade, foi contornado com a exclusão das duplicatas repetidas, para tanto uma estrita

¹⁰⁷ Vale lembrar que estamos trabalhando então com o mercado formal, e com apenas um meio de divulgação, haja vista existirem outros classificados de imóveis na cidade, além de outros meios de comunicação utilizados para este fim, como sites, rádios, folhetos, tablóides, *outdoors* etc.

¹⁰⁸ Melazzo (2010) traz importantes e atuais considerações metodológicas voltadas a este tipo de pesquisa aplicada em cidades de porte médio no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe).

padronização foi necessária quando da digitação dos dados. Contudo, ainda continuávamos com um número muito grande de informações, uma média de 129 ofertas mensais. Agrupamos estas ofertas anuais pelo nome do loteamento informado, reduzindo assim a amostragem a uma média de 154 loteamentos informados no volume no total das ofertas ocorridas num ano. Perderíamos, portanto a variação mensal, e assumiríamos daqui em diante a variação periodizada pelos quatro anos selecionados.

Neste ponto, deparamo-nos com o problema da espacialização dos dados, e encontramos as mesmas dificuldades que Melazzo (1993) destaca quando da realização de trabalho semelhante para a cidade de Presidente Prudente – SP. Da mesma maneira, tomamos como base, para a reagrupação das amostras, uma divisão da cidade elaborada pela PML, a qual divide-a em 55¹⁰⁹ bairros integrados. De outro modo, espacializar as amostras pelos aproximados 154 loteamentos informados no período de um ano dificultaria a análise, já que a maioria dos loteamentos existentes em Londrina ficaria sem qualquer informação. Por outro lado, esta forma de exposição apriorística dos dados facilita a compreensão da evolução das variáveis e, quando for necessário, ainda poderemos desagregar os dados e verificá-los à escala dos loteamentos, verificando exemplos concretos da valorização do espaço e das práticas de produção do espaço engendradas por agentes específicos em áreas específicas da cidade.

Na sequência abordaremos a demonstração dos dados de forma comparada, analisando a frequência das variáveis ano a ano a fim de analisar e refletir sobre as mudanças espaciais na evolução do preço de forma mais detida, visando compreender a estruturação que vem ocorrendo na cidade como um todo por meio da análise e cruzamento destes dados com demais informações, entrevistas e levantamentos de campo por nós realizado ao longo de todo o trabalho.

O volume de ofertas de terrenos nos classificados de imóveis do Jornal Folha de Londrina, além de constituir-se numa amostra confiável, se mostrou suficientemente abrangente para toda a cidade, uma vez que centraliza a maior parte das ofertas da cidade. No entanto, devemos ter em conta sempre que estamos tratando com um mercado no qual a disponibilidade de informação não é perfeita, e as expectativas de sobreganhos acima da média é um dos fatores que nos põe diante de um dos mecanismos que nos afastariam dos preços médios dispostos pela cidade. Além dessa expectativa, há também outros fatores que devemos levar em conta quando analisamos classificados de jornal, isto é, trata-se de preços

¹⁰⁹ Esta proposta de divisão da cidade já foi explicada no capítulo um dessa dissertação.

de ofertas, informados no momento inicial do que pode vir a se consolidar no ato final da negociação. No entanto, por comportar essa “expectativa” serão sempre maiores que os preços médios praticados num determinado loteamento ou mesmo num bairro da cidade, e maiores também que o preço final que se realiza no ato da venda do bem de raiz.

Na tabela 22 dispomos o volume total das ofertas anunciadas no período pesquisado. Na primeira linha, logo abaixo dos anos, temos o volume das ofertas totais anunciadas no período. Já na segunda linha temos somente as ofertas totais que ocorreram durante o período pesquisado sem, no entanto, serem computadas as repetições. Na frente dos meses apresentamos o volume total de todas as ofertas anunciadas, procurando então aí demonstrar sua evolução mensal total.

Tabela 22: Londrina. Volume de ofertas totais de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina. 2000, 2004, 2005 e 2009.

Anos:		2000	2004	2005	2009
Nº de ofertas totais anunciadas		1859	3542	4410	3958
Nº de ofertas totais reais		1278	1811	2103	1009
Meses	Janeiro	109	107	285	264
	Fevereiro	151	262	337	382
	Março	88	201	422	360
	Abril	130	294	421	356
	Maiο	184	243	337	304
	Junho	117	375	368	315
	Julho	165	323	434	340
	Agosto	195	358	393	318
	Setembro	198	338	326	349
	Outubro	208	308	380	331
	Novembro	170	352	372	316
	Dezembro	167	380	334	323

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000, 2004, 2005 e 2009. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Em relação à distribuição destas ofertas pelas cinco Zonas da cidade, pudemos constatar, com base na tabela 23, que aquelas de maior destaque ao longo dos quatro anos foram, para o ano 2000, as Zonas Sul e Leste; para o ano de 2004, as Zonas Oeste, Sul e Leste; para o ano de 2005, as Zonas Oeste, Sul e Leste novamente; e, finalmente, para o ano de 2009, as Zonas Leste, Oeste e Norte.

Tabela 23: Londrina. Volume de ofertas totais de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina segundo as zonas urbanas. 2000, 2004, 2005 e 2009.

	2000		2004		2005		2009	
Zonas	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Centro	169	13,28616	175	9,798432	196	9,386973	104	10,42084
Leste	286	22,48428	431	24,13214	493	23,61111	257	25,7515
Norte	245	19,26101	293	16,40538	355	17,00192	210	21,04208
Oeste	253	19,88994	448	25,08399	538	25,76628	236	23,64729
Sul	319	25,07862	439	24,58007	506	24,23372	191	19,13828
Total	1272	100	1786	100	2088	100	998	100

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000, 2004, 2005 e 2009. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

É preciso considerar que a concentração do volume de ofertas se dá em áreas específicas destas Zonas, não se distribuindo homogeneamente para o conjunto da Zona inteira. É o caso das Zonas Sul e Oeste, onde as ofertas se concentram nos limites destas duas Zonas, exatamente no sentido sudoeste. No caso da Zona Leste, estas ofertas também se concentram em determinadas áreas, situadas num vetor mais centro-leste. Já a Zona Norte vem se destacando mais recentemente com o volume de ofertas de terrenos, o que se deve a centralidade que esta Zona tem desenvolvido. Daí decorrente a valorização da terra vinculada a este processo mais específico¹¹⁰.

Os oito mapas seguintes foram realizados utilizando-se software *Philcarto*, e demonstram as concentrações por meio de círculos proporcionais, os mais adequados para este tipo de representação. O mapa 09 a seguir apresenta em metros quadrados o volume total dos terrenos ofertados no ano de 2000, no qual se verifica nitidamente a forte concentração em determinados bairros no sentido Sudoeste, mas também nas Zonas Sul e Leste¹¹¹.

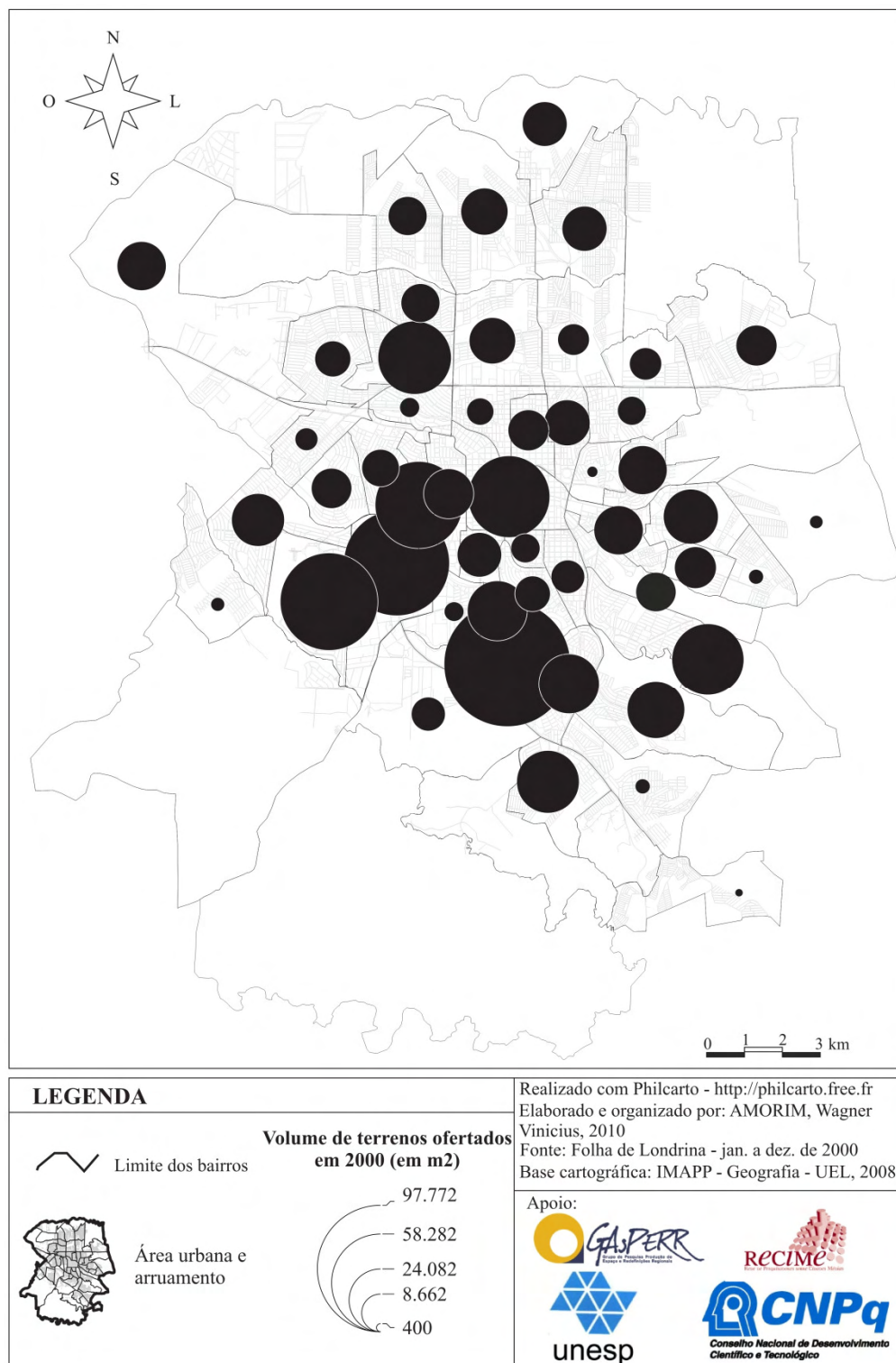
Os bairros Tucanos, a Sul; Palhano, Universidade e Presidente a Oeste, foram os que apresentaram maior volume de áreas ofertadas. Situados em torno dos 50 mil até mais de 90 mil metros quadrados, dispunham de grandes áreas, muitas delas próprias ao parcelamento e a incorporação de loteamentos e/ou de condomínios, cujo preço do metro quadrado encontrava-se em torno de R\$ 40,00 no ano em questão, quando a média para toda a cidade foi de R\$ 60,00. A área central ainda apresentava um estoque de terrenos significativo, mais de 10 mil metros quadrados, a um preço médio de R\$ 130,00. Esta última situação não mais se repetirá

¹¹⁰ A respeito da oferta de terrenos e valorização imobiliária especificamente na Zona Norte, ver Beidack (2009).

¹¹¹ Para facilitar a observação e leitura dos mapas a seguir, identificando os nomes dos bairros e as Zonas onde se localizam, consulte o mapa 22 em apêndice ao texto.

nos próximos anos sob análise na área central, perdendo importância no que diz respeito a oferta de terrenos.

Mapa 9: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000¹¹².



¹¹² Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 29 no apêndice do texto.

O ano de 2004 apresentou grande disparidade no tocante às ofertas de terrenos, como se percebe no mapa 10 a seguir. A alta concentração a Oeste e a Sul não se fez acompanhar das modestas ofertas dispersas pelo restante da cidade. Assim, esse ano, além de dispor no mercado grandes lotes em zonas industriais – como se verifica nos extremos leste e oeste –, prosseguiu com a alta concentração de ofertas nos bairros Palhano, a Oeste e Tucanos, a Sul, onde o preço médio do metro quadrado se aproximava dos R\$ 100,00.

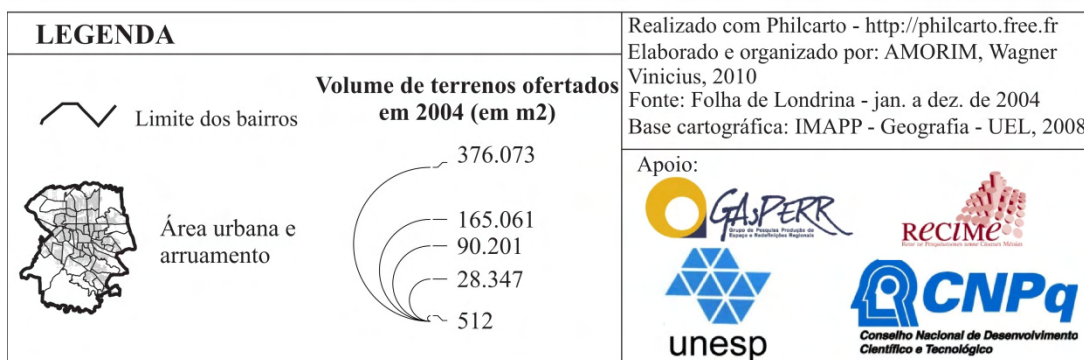
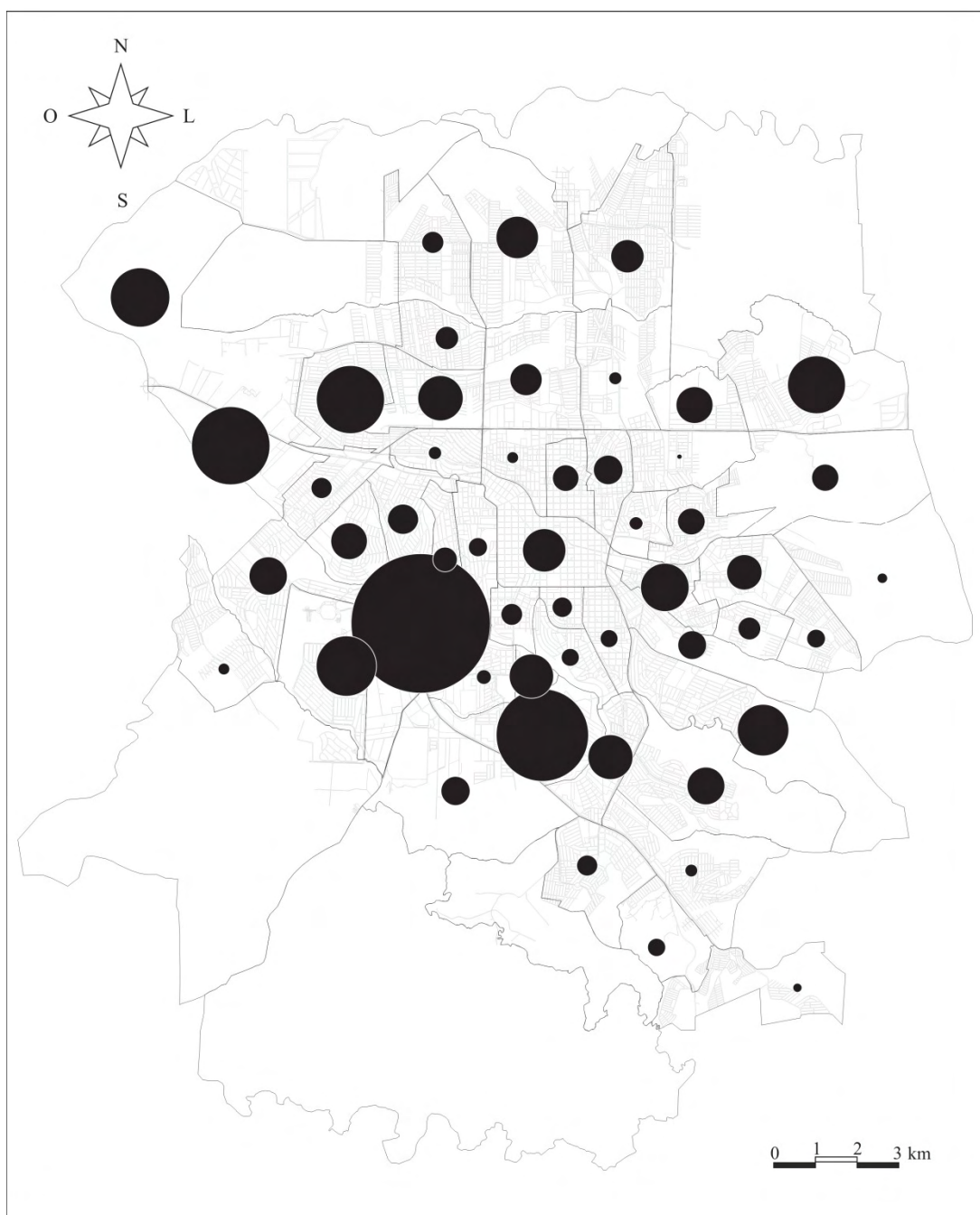
A intensa aprovação de loteamentos no período 2000 a 20004, exatamente 59 loteamentos, dos quais 24 foram lançados nas Zonas Oeste e Sul juntas, resultaram num aumento quase triplicado do montante das ofertas em metros quadrados em dois importantes bairros destas Zonas, o Palhano e o Tucanos novamente. Estes dois bairros se caracterizam pela presença de condomínios fechados, de intensa verticalização residencial, no caso do Palhano, e ainda encontram-se próximo ao Lago Igapó, o que surti efeito no acréscimo de rendas fundiárias e nas expectativas presentes nos investimentos vultosos que se realizam na área, sobretudo na presente década.

Os volumosos estoques de terras disponíveis nestas áreas, para além da demanda presente e mesmo futura, sugerem que, conforme afirma Melazzo (1993, p. 59):

[...] se está frente a um processo de crescimento territorial onde a oferta não se constrange às flutuações da demanda exercida no mercado para aquisição de terras para a habitação. 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.

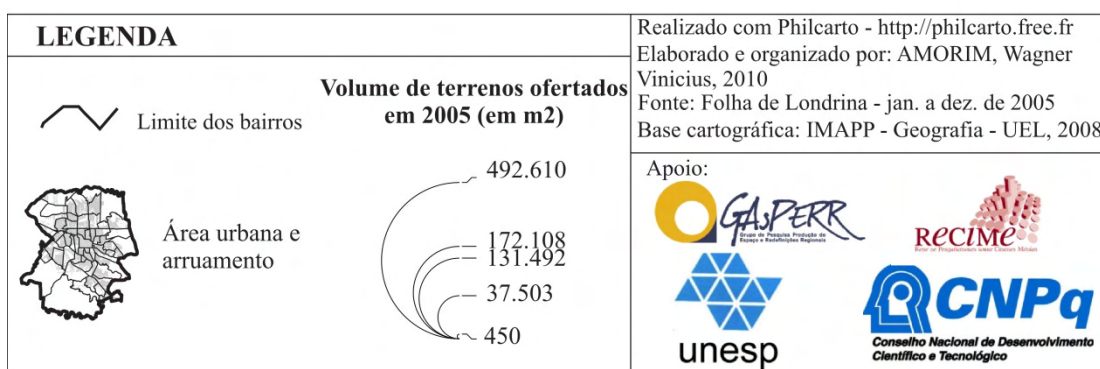
Semelhante tendência apresentada no ano de 2004 prosseguiu, de forma ainda mais concentrada, no ano de 2005 (mapa 11), reforçando a mesma dinâmica de localização das ofertas que ocorreu em 2004. Além da concentração nos bairros Tucanos e Palhano, houve significativa oferta na zona industrial no sentido noroeste, chamada de CILO 3, e no bairro Leonor, também a oeste. No entanto, nestes dois últimos casos imperou um preço médio relativamente baixo, em torno de R\$ 25,00 o metro quadrado da terra.

Mapa 10: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004¹¹³.



¹¹³ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 30 no apêndice do texto.

Mapa 11: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005¹¹⁴.



¹¹⁴ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 31 no apêndice do texto.

O período compreendido entre 2005 e 2009 será de intensas mudanças no padrão de estruturação imobiliária na cidade de Londrina. Com o aumento vigoroso do preço da terra no vetor sudoeste de expansão imobiliária, área mais conhecida por Gleba Palhano, outras frentes de expansão se afirmarão por meio da incorporação de loteamentos. Haverá nesse ano uma maior diversificação de frentes de investimentos pela cidade, devendo-se a fatores de ordem macroeconômica, bem como a insurgência de áreas alternativas àquelas já muito valorizadas. Nestas novas frentes de expansão, os negócios com terras têm maiores possibilidades de extração de mais elevados patamares de lucro, ocasionados pelo menor investimento na aquisição da terra e possibilidades reais de valorização em tempo hábil que remunere as frações de capital envolvidas na atividade. Áreas em que antes predominavam a presença de conjuntos habitacionais, enormes vazios urbanos, ou mesmo, marcadas por enormes distâncias em relação aos meios de consumo coletivo e demais equipamentos públicos, serão alvo, na década de 2000, de inversão de capital a abertura de novos loteamentos.

A lógica por meio da qual essa opção pode se realizar e se mostrar vantajosa repousa no fato de que, segundo Melazzo (1993, p. 60), na medida em que novas áreas estão sendo 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.

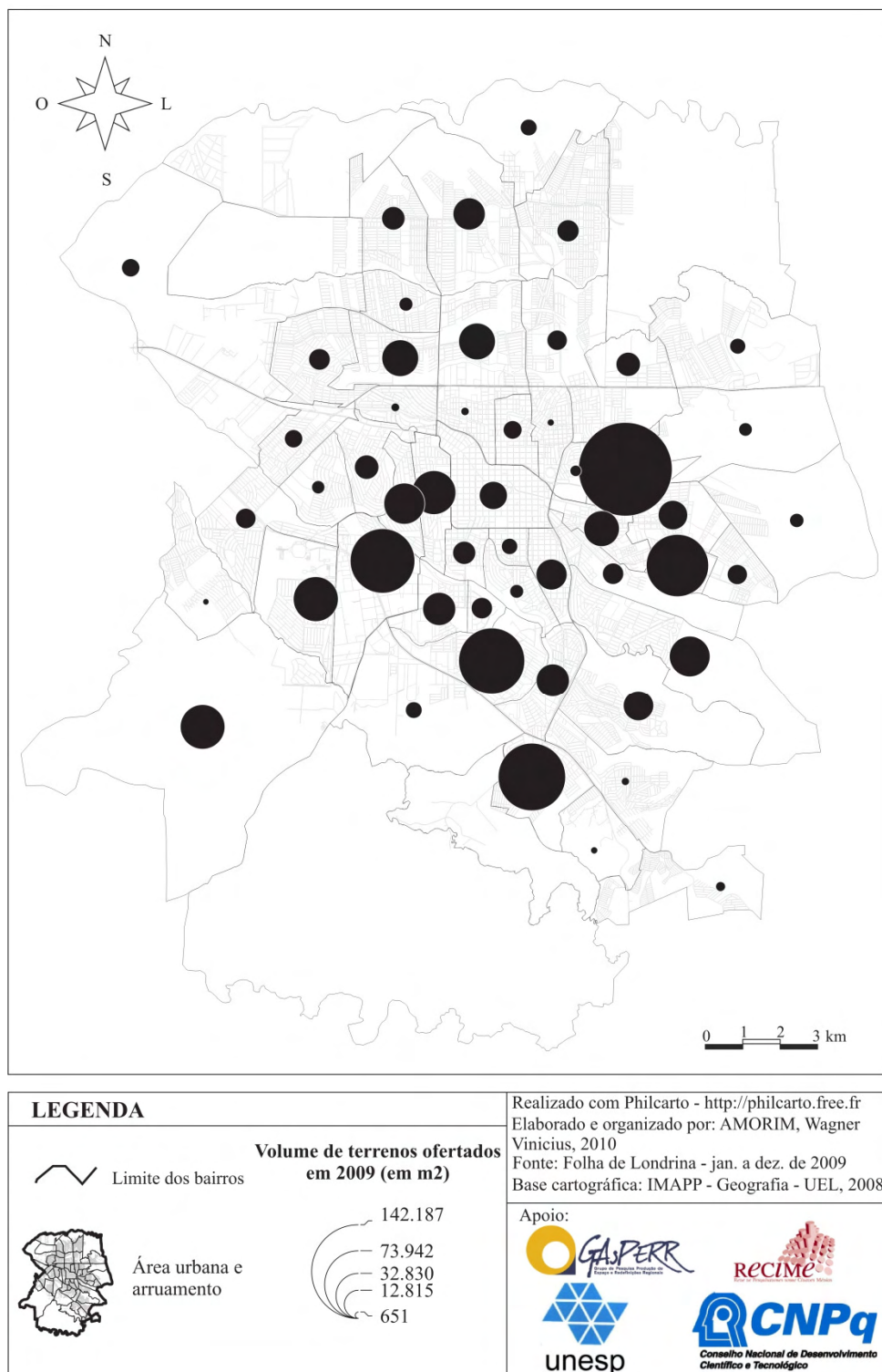
Por esta razão novas áreas são incorporadas à malha urbana, seja porque possuem um preço mais baixo em relação às áreas mais consolidadas, seja pela existência de perspectivas de valorização futura deste imóvel (MELAZZO, 1993, p. 58).

No caso específico da cidade de Londrina, observa-se no mapa 12 a maior participação de terrenos localizados em áreas mais periféricas, fora do principal vetor de expansão imobiliária da cidade. É o caso da Zona Leste e, em menor intensidade, da Zona Norte.

A Zona Leste constituía-se, até recentemente, numa área de pouca atenção por parte do setor imobiliário, sendo a ocupação efetivada por segmentos de médio-baixo e baixo poder aquisitivo, além disso, constitui-se na segunda Zona da cidade em efetivos de conjuntos habitacionais construídos pelo poder público. Contudo, os processos evidenciados nas duas últimas décadas têm revigorado valorização imobiliária da área, demandando inclusive novas infra-estruturas urbanas, ao que, encontrando assim o “respaldo” por parte do poder público

local, o setor imobiliário vem apontando-a com uma nova área de empreendimentos e incorporações imobiliárias.

Mapa 12: Londrina. Volume total de terrenos em metros quadrados ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009¹¹⁵.



¹¹⁵ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 32 no apêndice do texto.

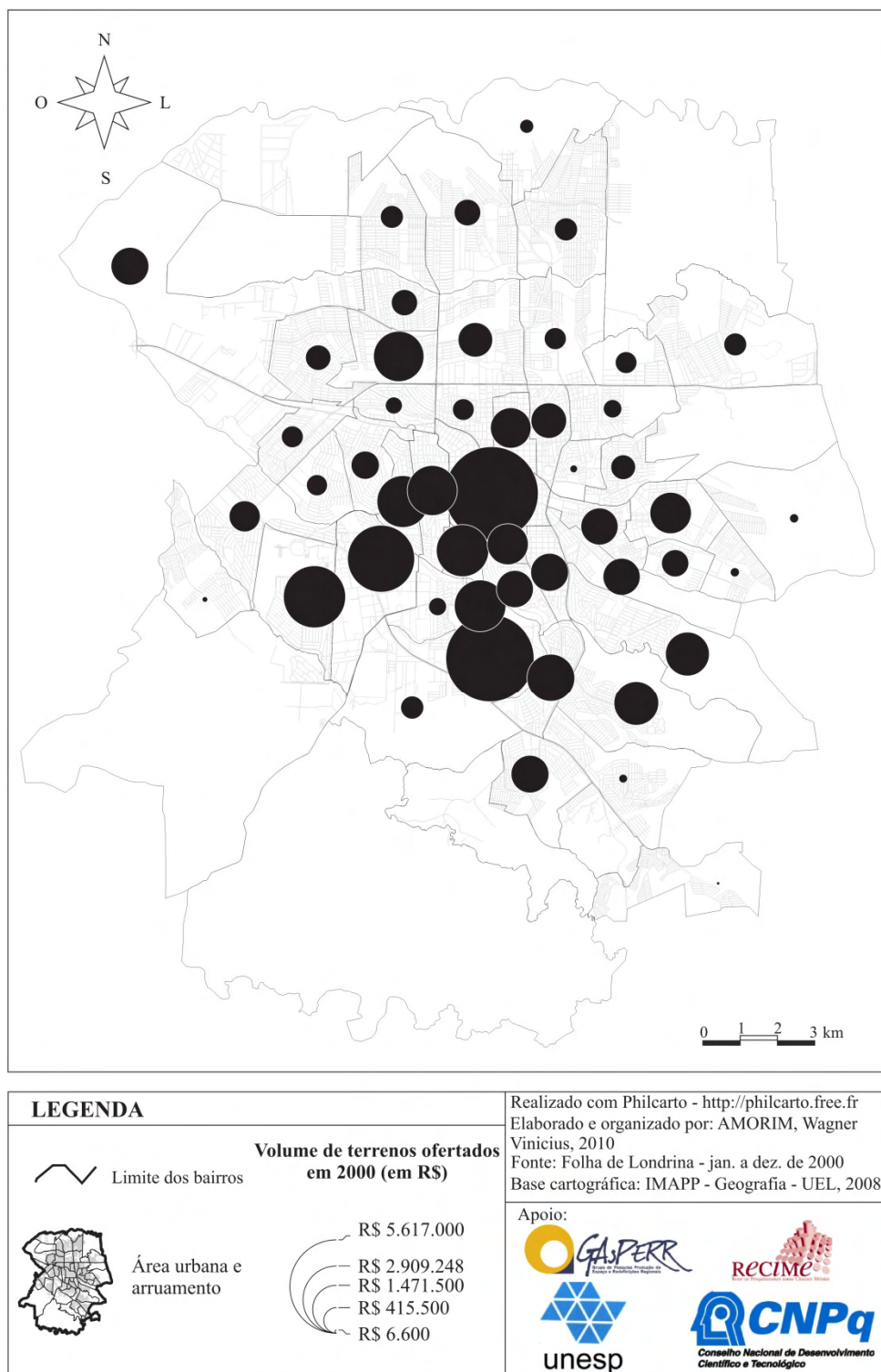
O caso da construção de obras públicas em parcerias com empresários privados, como se verifica na Zona Leste, onde o poder público local, com recursos oriundos do Governo Federal, está construindo o Teatro Municipal na mesma área em que empresários locais e externos iniciaram a construção do Boulevard Shopping Londrina – componente do Complexo Marco Zero, uma das maiores obras da iniciativa privada da cidade –, constitui-se num fator dinâmico da valorização da área, incidindo diretamente no aumento do preço da terra, bem como na estruturação desta Zona. Além desses empreendimentos, em 2007 foi construído, em área periférica da Zona Leste, a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), que também resultou positivamente para os proprietários da área incorporarem expectativas de aumento do preço de seus terrenos e/ou lotes. Mais adiante no texto faremos algumas considerações a este respeito.

A sequência dos mapas 13, 14, 15 e 16, relativos ao volume monetário total de terrenos ofertados nos classificados, permite tirar algumas conclusões da estruturação espacial deste mercado na cidade ao mesmo passo que possibilita compreender a mobilidade espacial deste mercado, isto é, sua lógica de valorização e sua busca incessante por maiores rendas. Nesta dinâmica estão imbricados uma gama de processos correlatos a produção do espaço urbano, os quais já discutimos ao longo desta dissertação, que diretamente ou indiretamente concorrem para a evolução do preço nos mercados de terra urbana.

No mapa 13, relativo ao ano de 2000, observa-se uma maior concentração monetária em terrenos urbanos na área central, Sul e Oeste, entretanto, mais voltada para o sentido sudoeste, onde os preços fundiários praticados sempre foram os maiores em função da existência de condomínios fechados nesta área, da proximidade com o *Shopping Catuaí*, Carrefour etc. Assim a somatória do valor total dos terrenos ofertados nos permite identificar as áreas mais valorizadas da cidade, e não propriamente as que possuem um maior estoque de terrenos. No mapa 14, que representa o ano de 2004, observa-se uma desconcentração na área central e uma ligeira distribuição pelas Zonas Leste, Norte e Oeste. Contudo prevalece a concentração na área sudoeste. O mapa 15, retratando o ano de 2005, demonstra um cenário de altíssima concentração nos bairros Centro, Palhano, a Oeste e Tucanos, a Sul. Por fim, o ano de 2009, representado no mapa 16, demonstra uma maior distribuição nas Zonas Sul, Oeste, Centro e Leste do volume total em dinheiro representado pela totalidade dos preços dos terrenos urbanos ofertados. Levando em consideração a concentração da área total de terrenos ofertados neste último ano, já sabemos que há uma maior desconcentração espacial, entretanto, os altos preços do metro quadrado na área central, por exemplo, demonstram um

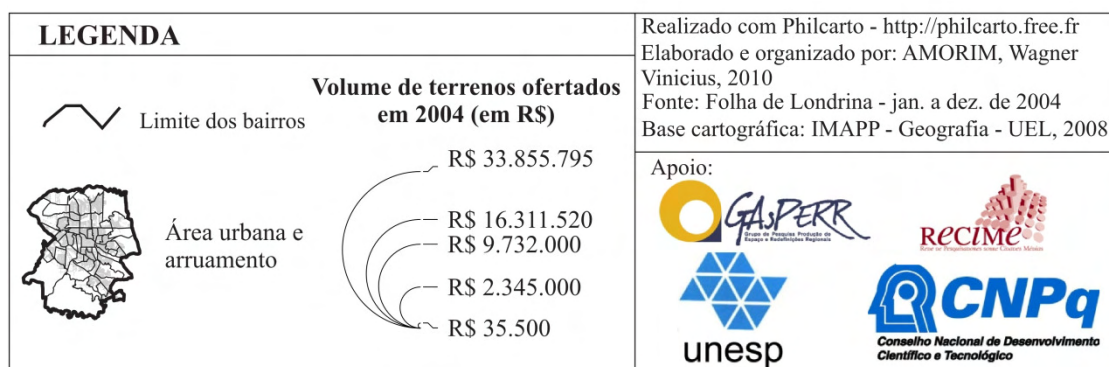
grande volume em Reais, oriundos apenas de poucos terrenos aos quais se imputam altíssimas expectativas em rendas fundiárias.

Mapa 13: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina, 2000¹¹⁶.



¹¹⁶ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 29 no apêndice do texto.

Mapa 14: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina, 2004¹¹⁷.



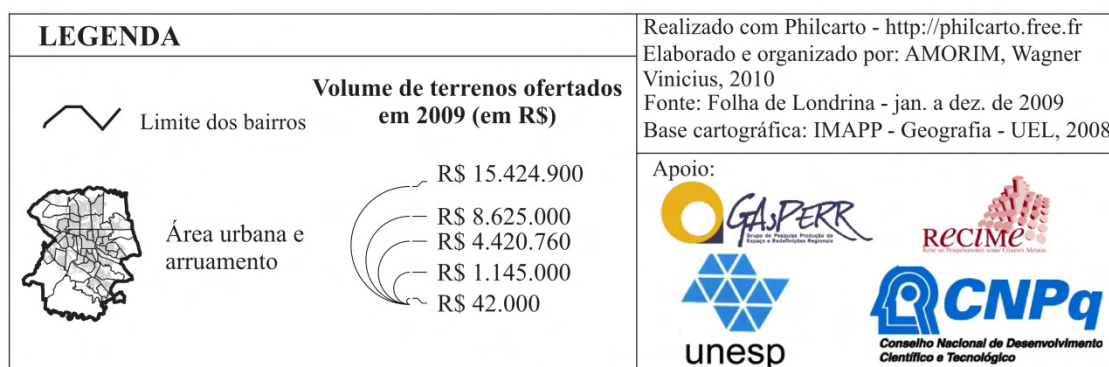
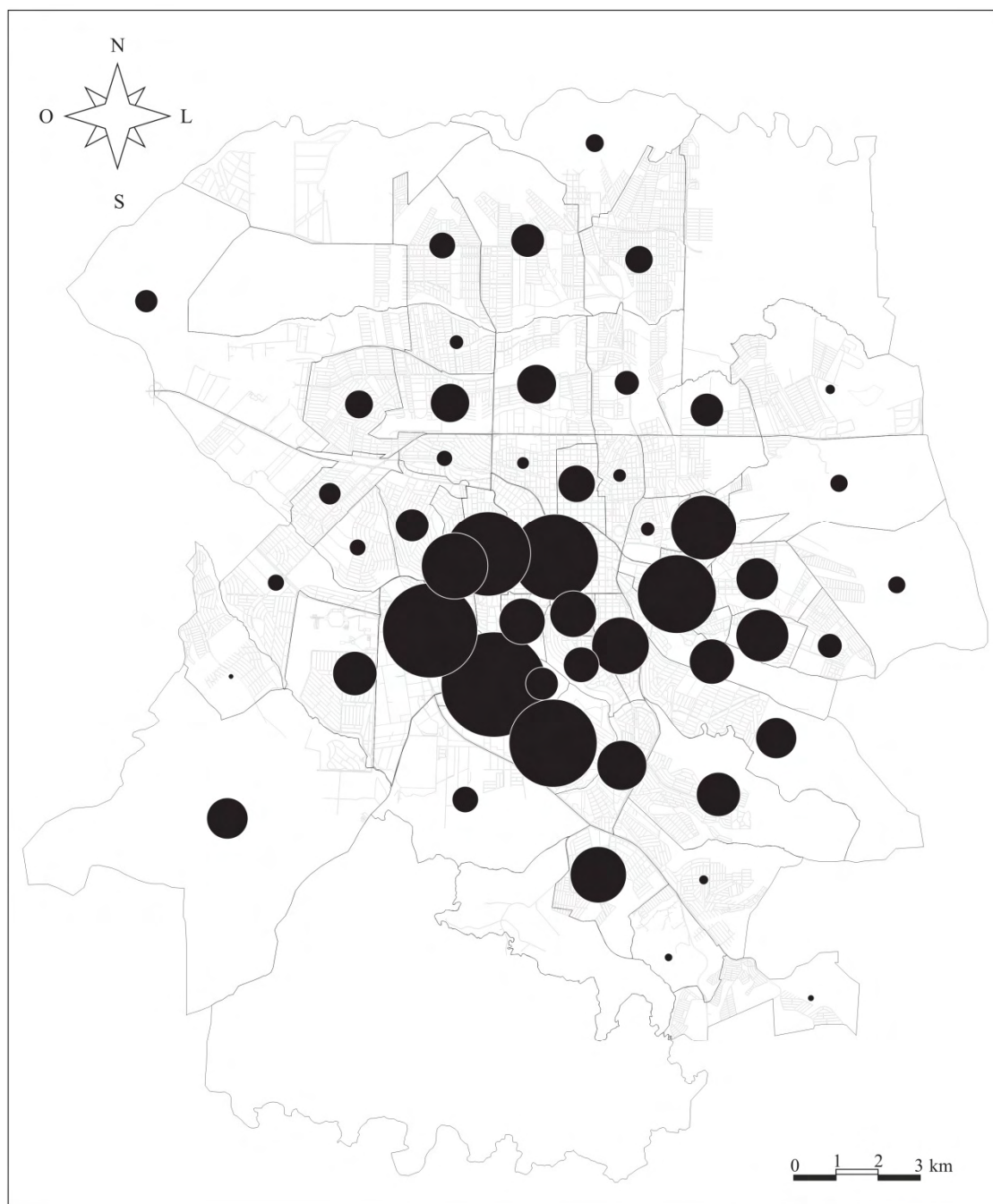
¹¹⁷ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 30 no apêndice do texto.

Mapa 15: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005¹¹⁸.



¹¹⁸ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 31 no apêndice do texto.

Mapa 16: Londrina. Volume total de terrenos em Reais, ofertados nos classificados da Folha de Londrina, 2009¹¹⁹.



¹¹⁹ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 32 no apêndice do texto.

Os mapas 17, 18, 19 e 20 foram elaborados a partir da coleta das ofertas de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina. As variáveis utilizadas foram agrupadas de acordo com a localização dos loteamentos nos 55 bairros propostas pela PML. Posto que a denominação “bairro” que temos empregado corresponde à reagrupação dos mais de mil loteamentos existentes na cidade, nossos dados passam a corresponder a um preço médio, já que a soma do preço dos terrenos em Reais foi dividida pela soma total da área. Assim, ofertas em diferentes loteamentos, mas que estivessem situados num mesmo bairro, foram agrupadas sob esta última subdivisão, e a soma total do preço informado dividido pela soma total da área dos terrenos em metros quadrados. 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 esteve muito próximo do preço médio dos terrenos ofertados nestes loteamentos, embora a média a que chegamos por meio dessa metodologia sempre ficou abaixo das médias particulares de cada loteamento. Isso se deve ao fato de que muitos proprietários ofertam seus terrenos a um preço acima da média do bairro, e mesmo do loteamento, seja por expectativa de que possa auferi-lo, seja por uma melhor localização no interior dos loteamentos, seja porque isso também se constitui numa prática trivial, já que se espera que no ato da venda, o preço realizado venha a ser necessariamente menor que o preço ofertado inicialmente.

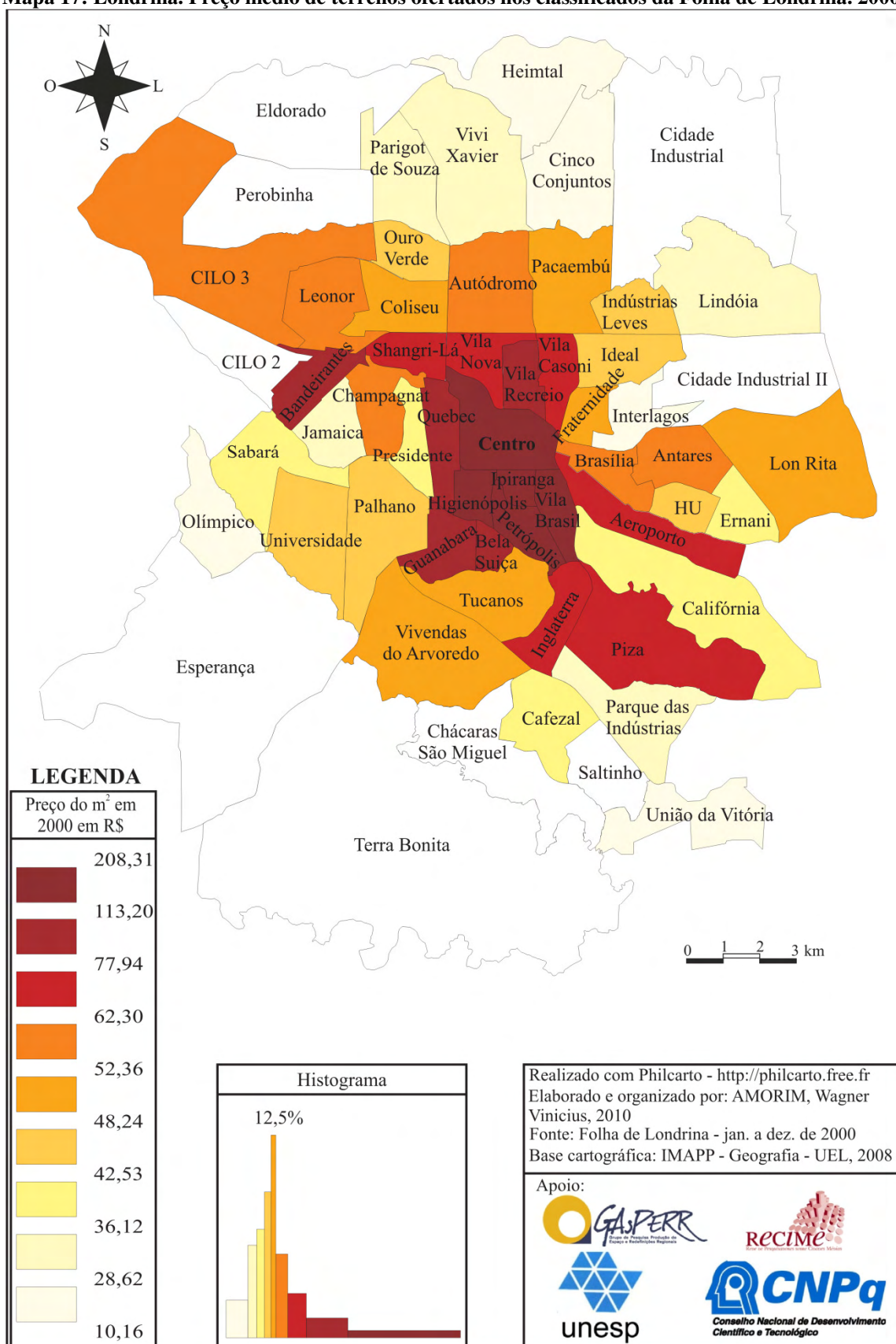
Por fim, acrescentamos que todas as ofertas que pudemos identificar e localizar nos 55 bairros foram utilizadas na composição dos intervalos de dados, no entanto, tomamos a precaução de não repetir as ofertas¹²⁰, o que nos levaria a uma situação irreal, e exageraríamos, por exemplo, o volume de ofertas em preços e em metros quadrados, ficando assim longe da verdadeira dinâmica do mercado fundiário na cidade.

O primeiro mapa dessa série de quatro mapas, o mapa 17, refere-se às médias de preços verificadas ao longo do ano de 2000. O mapa foi realizado a partir da análise de amplitude classes, com o maior número possível de classes de preços a fim reduzir os intervalos e permitir menores generalizações¹²¹. Complementar a leitura do mapa 17 segue a tabela 24 com a localização por Zonas e hierarquia de preços.

¹²⁰ Por ofertas repetidas consideramos somente aquelas que tenham variáveis iguais, ou seja, nome do loteamento, metragem, preço e nome da imobiliária. É fato que um mesmo terreno pode ser vendido por preços diferentes pela mesma imobiliária, mas isso não nos autoriza identificar aí uma oferta repetida, já que muitos loteamentos possuem vários terrenos de iguais metragens, cujos preços variam mensalmente. Também é fato que um mesmo terreno pode ser vendido pelo mesmo preço, ou não, por diferentes imobiliárias, entretanto, ficamos tecnicamente impossibilitados de averiguar o fato. Assim, estes fatores compõem nossa margem de erro, neste caso, sempre para mais do realmente existente.

¹²¹ 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, se demonstra classes com o mesmo

Mapa 17: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000¹²².



número de unidades espaciais, neste caso, com cinco e seis ocorrências para cada classe. Essa classificação mantém as proporções, situa as médias intra-classes e minimiza o desvio padrão.

¹²² Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 29 no apêndice do texto.

Tabela 24: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2000.

Bairro	Zona	Preço do m² (em R\$)
Ipiranga	Centro	208,3
Higienópolis	Centro	144,7
Centro Histórico	Centro	137,1
Vila Brasil	Centro	132,7
Petrópolis	Centro	113,2
Quebec	Centro	104,4
Vila Recreio	Centro	102,9
Bandeirantes	Oeste	95,0
Guanabara	Sul	86,5
Bela Suíça	Sul	77,9
Shangri-Lá	Centro	74,1
Aeroporto	Leste	74,0
Vila Nova	Centro	67,0
Inglaterra	Sul	65,8
Piza	Sul	62,6
Vila Casoni	Centro	62,3
CILO 3	Oeste	62,1
Antares	Leste	60,0
Champagnat	Oeste	59,2
Brasília	Leste	59,2
Alpes	Norte	58,1
Leonor	Oeste	52,4
Tucanos	Sul	51,1
Pacaembu	Norte	50,7
Fraternidade	Leste	50,7
Coliseu	Norte	49,8
Lon Rita	Leste	49,0
Vivendas do Arvoredo	Sul	48,2
Ouro Verde	Norte	47,6
Indústrias Leves	Leste	47,3
HU	Leste	44,2
Universidade	Oeste	42,7
Palhano	Oeste	42,5
Ideal	Leste	42,5
Ernani	Leste	40,0
Califórnia	Leste	38,9
Cafezal	Sul	37,9
Presidente	Oeste	37,0
Sabará	Oeste	36,1
Parigot de Souza	Norte	36,1
Parque das Indústrias	Sul	33,7
Vivi Xavier	Norte	33,3
Lindóia	Leste	32,6
Jamaica	Oeste	28,6
Cinco Conjuntos	Norte	27,5
Interlagos	Leste	27,2
Olímpico	Oeste	16,8
União da Vitória	Sul	16,5
Heimtal	Norte	10,2

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

A primeira constatação é que o maior preço do metro quadrado concentrava-se estritamente na área central, o que se deve ao elevado preço da renda daí extraída, embora não estivesse na área central o maior volume de terrenos ofertados. O alto preço agregado à terra urbana neste caso deve-se a existência de antigos terrenos não edificadas, e/ou de terrenos, como pode-se verificar em muitos anúncios, com antigas casas de madeira, resistindo seja pelo alto preço exigido, seja pela tipo de uso potencial 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 oitava classe. Além da proximidade em relação ao centro há a presença do Lago Igapó a sudoeste como fator de valorização diferencial da terra urbana, seja para finalidades residenciais e/ou comerciais.

Na sétima e sexta classes de preços já começam aparecer terrenos situados a Leste. É o caso do bairro 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 passada e início da atual, ocorreu a incorporação dos primeiros condomínios fechados da Zona.

Como grande fator de valorização dessa área no final da década de 1990, destaca-se a construção dos Condomínios Residenciais Horizontais Gralha Azul I, II e III, pelo Grupo Gralha Azul – Habes Fuad Salle. Os três condomínios foram edificadas em terreno de 15.000 m², adquirido no ano de 1991 por um preço de R\$ 80.000,00, quando ainda fazia parte da Zona de Expansão Urbana. Regozija-se a proprietária da empresa Gralha Azul – cuja principal atividade é do ramo de mudanças – de ter sido a primeira a acreditar no potencial da área e investir no local, a qual ainda não era alvo de outros investimentos, a não ser aqueles destinados aos segmentos de baixo poder aquisitivo, como os conjuntos habitacionais implantados em áreas ainda mais periféricas a leste, porém, separados do local do condomínio por trecho de aproximadamente 1000 metros, coexistindo na área intermediária sítios e algumas chácaras.

O primeiro condomínio foi entregue em 1995, com 16 casas de 140 m² de área construída e comercializadas por R\$ 55.000,00 na época. No ano de 1996, ao lado do Gralha Azul I, a construtora lançou o Gralha Azul II, com 17 casas de 200 m² de área construída. Em 1998, a construtora lançou o Gralha Azul III, com 28 casas de 200 m². De acordo com a

proprietária do Grupo Gralha Azul, atualmente estas casas são vendidas por seus atuais proprietários não por menos de R\$ 300.000,00¹²³.

Na sequência, o mapa 18 e a tabela 25 dispõem a espacialização dos preços médios para o ano de 2004. Vale aqui destacar que o intervalo existente entre os anos 2000 e 2004 foi positivo desde o ponto de vista que nos permita identificar com maior clareza as mudanças significativas nos patamares dos preços. Por outro lado, a análise de dois anos subsequentes, 2004 e 2005, deve-se ao fato da existência das expectativas de valorização por antecipação que se refletem, portanto, nos preços ofertados. Estas expectativas, ancoradas em futuros empreendimentos imobiliários públicos e privados, dos quais faremos menção mais adiante, começaram a aparecer na mídia local por volta do ano de 2004 e 2005.

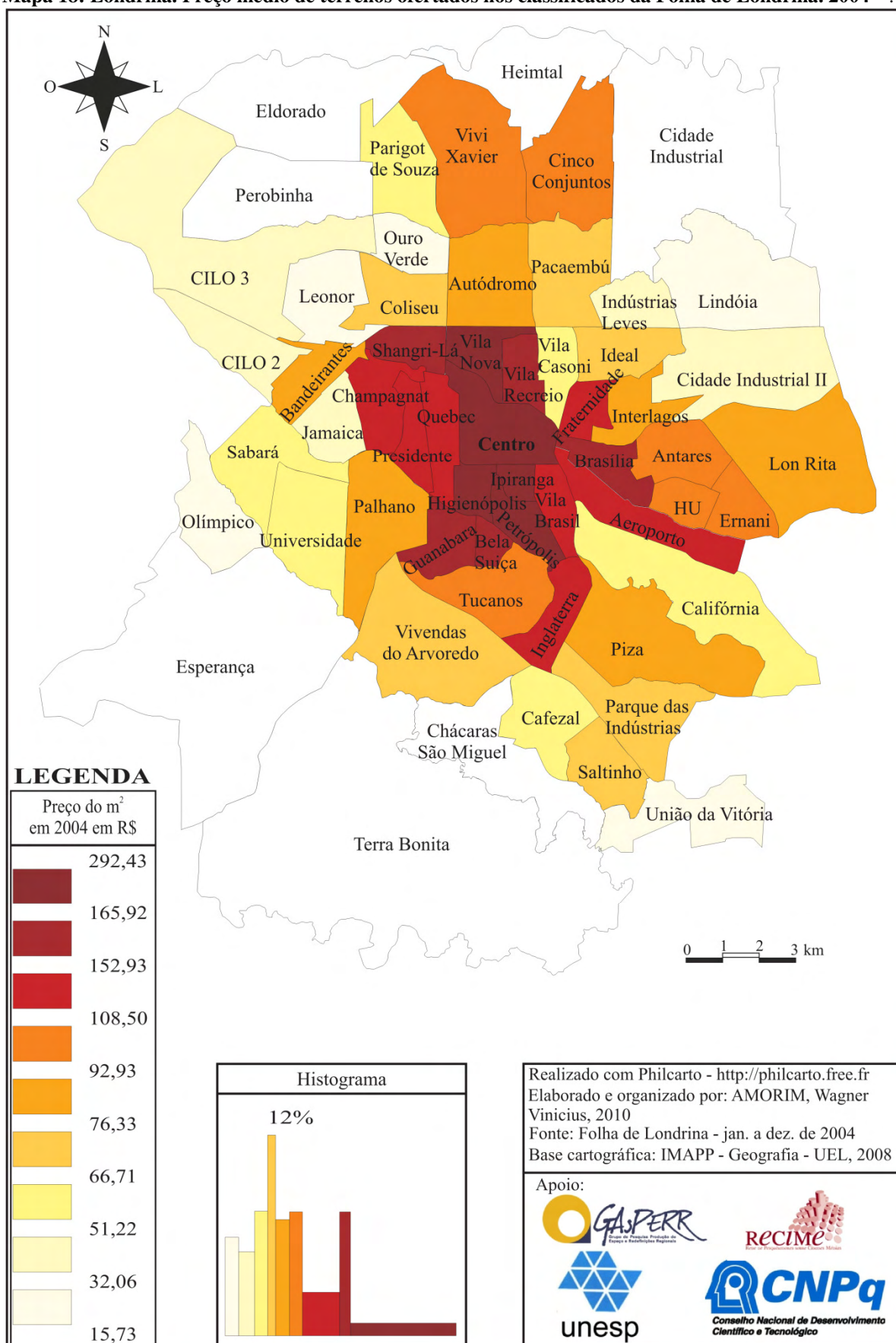
O mapa 18, bem como os dois subsequentes mapas de preço médio de terrenos, apresenta os preços inflacionados pelo Índice Geral de Preço – Disponibilidade Interna (IGP-DI)¹²⁴, da Fundação Getúlio Vargas. Nos três casos seguintes utilizamos os índices de correções fornecidos por uma ferramenta virtual denominada “Calculadora do Cidadão”, disponível no site do Banco Central do Brasil¹²⁵. Já que analisamos o movimento dos preços da última década, decidimos por manter os preços do ano de 2000 fixos, tomando-os por base, a partir dos quais subtraímos o montante da inflação acumulado nos preços dos anos subsequentes. Dessa forma chegamos à valorização real, descontado aquele aumento proporcionado apenas pelos índices inflacionários vigentes nos períodos 2000-2004, 2000-2005 e 2000-2009. Esse exercício demonstra fielmente os aumentos reais no preço da terra oriundos de processos de valorização diferencial, constatando assim uma valorização destituída do movimento inflacionário da economia, evidenciada pelo movimento real do preço da terra urbana (ver tabela 33 nos apêndices). Há locais que desvalorizaram de tal maneira a ponto de sequer atingir os patamares de preço exigidos pelo índice inflacionário, isto é, há áreas que apresentaram um preço real muito inferior ao preço inflacionado do ano base anterior, desse modo, evidenciando uma desvalorização pontualmente localizada em diferentes áreas da cidade, chegando em alguns casos a se mostrarem inferiores aos preços praticados no ano base anterior, quando subtraído o aumento inflacionário do preço de oferta.

¹²³ Esta entrevista foi por nós realizada ao dia três de junho de 2008, nas dependências da empresa de mudanças Gralha Azul.

¹²⁴ “O IGP-DI é divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas. Esse índice mede a evolução geral de preços na economia, criando assim uma medida da inflação nacional. É composto pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC - peso de 30%), Índice de Preços no Atacado (IPA - peso de 60%) e Índice Nacional de Construção Civil (INCC - peso de 10%). O período de coleta de preços para o índice é o mês cheio, ou seja, do primeiro ao último dia do mês”. Fonte: http://www.igf.com.br/aprende/glossario/glo_Resp.aspx?id=1602.

¹²⁵ A “Calculadora do Cidadão” está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>.

Mapa 18: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004¹²⁶.



¹²⁶ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 30 no apêndice do texto.

Tabela 25: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2004.

Bairro	Zona	Preço do m ² em 2004 (em R\$)	Preço do m ² inflacionado 2000-2004 (em R\$)	Variação em R\$	Variação em %
Ipiranga	Centro	292,4	385,38	-92,95	-24,12
Petrópolis	Centro	267,5	209,43	58,10	27,74
Centro Histórico	Centro	264,8	253,54	11,22	4,42
Higienópolis	Sul	218,7	267,73	-49,02	-18,31
Vila Nova	Centro	165,9	123,93	42,00	33,89
Vila Recreio	Centro	165,2	190,43	-25,28	-13,27
Guanabara	Sul	159,1	160,05	-1,00	-0,62
Brasília	Leste	158,7	109,50	49,23	44,96
Shangri-Lá	Centro	154,2	137,12	17,11	12,48
Bela Suíça	Sul	152,9	144,20	8,74	6,06
Vila Brasil	Centro	138,1	245,49	-107,37	-43,74
Quebec	Centro	137,6	193,14	-55,49	-28,73
Presidente	Oeste	131,7	68,46	63,23	92,36
Aeroporto	Leste	124,6	136,93	-12,36	-9,02
Fraternidade	Leste	122,9	93,73	29,20	31,16
Champagnat	Oeste	120,6	109,56	11,07	10,10
Inglaterra	Sul	108,5	121,72	-13,21	-10,85
Cinco Conjuntos	Norte	100,9	50,92	49,94	98,07
Tucanos	Sul	98,8	94,59	4,23	4,48
Antares	Leste	96,6	110,93	-14,29	-12,88
Vivi Xavier	Norte	95,2	61,55	33,68	54,72
Ernani	Leste	93,9	74,00	19,93	26,93
HU	Leste	92,9	81,76	11,18	13,67
Palhano	Oeste	90,0	78,71	11,31	14,37
Alpes	Norte	83,8	107,48	-23,71	-22,06
Interlagos	Leste	79,8	50,40	29,41	58,35
Bandeirantes	Oeste	79,2	175,69	-96,49	-54,92
Piza	Sul	77,7	115,90	-38,16	-32,93
Lon Rita	Leste	76,3	90,62	-14,28	-15,76
Pacaembu	Norte	75,4	93,84	-18,45	-19,66
Vivendas do Arvoredo	Sul	74,9	89,26	-14,33	-16,05
Coliseu	Norte	73,6	92,10	-18,53	-20,12
Ideal	Leste	69,3	78,69	-9,35	-11,88
Parque das Indústrias	Sul	67,8	62,31	5,51	8,84
Saltinho	Sul	66,7	-	-	-
Cafezal	Sul	60,5	70,17	-9,71	-13,84
Vila Casoni	Centro	60,0	115,27	-55,26	-47,94
Califórnia	Leste	58,0	71,90	-13,92	-19,36
Universidade	Oeste	54,0	78,96	-24,99	-31,65
Parigot de Souza	Norte	52,4	66,82	-14,37	-21,50
Sabará	Oeste	51,2	66,84	-15,61	-23,36
Cidade Industrial II	Leste	49,2	-	-	-
Jamaica	Oeste	41,1	52,95	-11,83	-22,35
CILO 2	Oeste	37,2	-	-	-
Indústrias Leves	Leste	33,1	87,46	-54,40	-62,20
CILO 3	Oeste	32,1	114,85	-82,78	-72,08
Ouro Verde	Norte	30,7	88,05	-57,33	-65,11
União da Vitória	Sul	26,8	30,52	-3,68	-12,07
Lindóia	Leste	23,1	60,31	-37,18	-61,64
Olímpico	Oeste	17,4	31,14	-13,78	-44,25
Leonor	Oeste	15,7	96,87	-81,14	-83,76

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2004. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

O ano de 2004 demonstra um aumento nos preços a medida das expectativas mais positivas que passara a se colocar ao mercado imobiliário da cidade como um todo naquele momento. Trata-se de um momento em que determinados empreendimentos imobiliários, tanto públicos como privados, haviam se instalado por diferentes zonas da cidade.

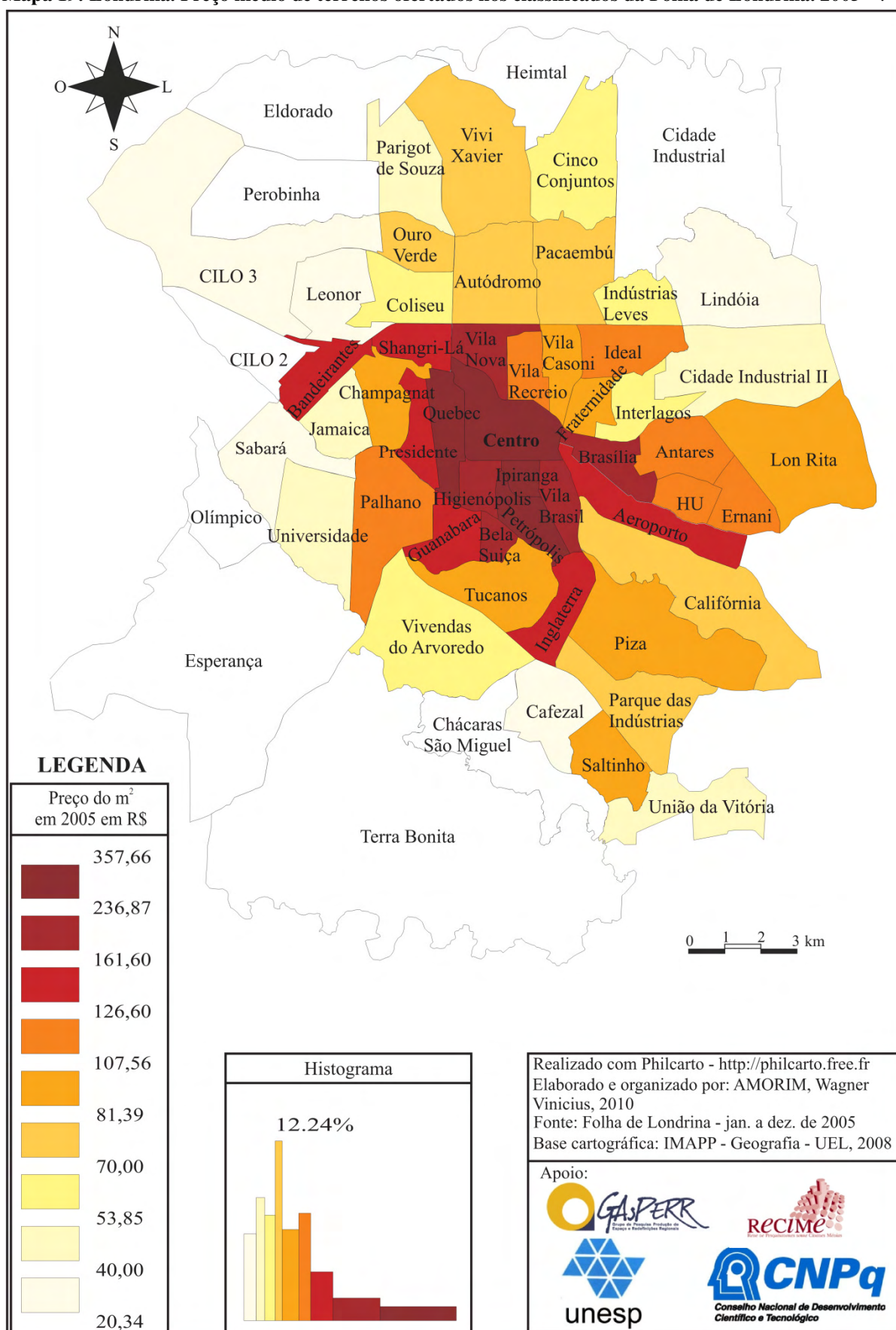
O movimento dos preços ainda se dá de forma muito concentrada, com ocorrência das duas maiores classes predominantemente na área central e no vetor sudoeste. Contudo, em bairros localizados nas adjacências da área central inicia-se um aumento nos preços, em alguns casos ficando acima do índice inflacionário. É notável a evolução dos preços na Zona Norte, especialmente nos bairros Cinco Conjuntos e Vivi Xavier, que se deve em função da consolidação da área em torno da valorização proporcionada pela dinâmica local e pela própria centralidade decorrente e em função da Av. Saul Elkind, portando grande concentração de ofertas de terrenos a preços semelhantes aos praticados em áreas de expressiva valorização da cidade, como é o caso de bairros da Zona Sul.

Também na Zona Leste os bairros Brasília, Fraternidade, Ernani, HU e Interlagos tiveram aumentos significativos no preço do metro quadrado, atingindo patamares superiores ao preço de 2000 inflacionado para 2004, o que põe em evidência a valorização diferencial da terra na cidade, neste caso, especificamente das terras voltadas a usos residenciais.

É importante acrescentar que em áreas de intensa atividade imobiliária, como o bairro Palhano, ocorre um aumento no valor que, no entanto, se dilui quando dividimos o volume total dos preços ofertados pela área total ofertada em metros quadrado, o que se deve a existência de extensas áreas não loteadas ofertadas a preços baixos, ocasionando uma diminuição do preço médio da amostra. Ainda assim, o aspecto positivo consiste em identificar os preços médios gerais corolários de diferentes investimentos locais, públicos e privados, praticados por distintos agentes transacionadores.

A seguir o mapa 19 e a tabela 26 apresentam as médias de preços de terrenos em 2005 e de preços inflacionados do ano de 2000 para 2005. O aumento verificado nos bairros Centro Histórico, Petrópolis, Quebec, Bela Suíça, Palhano e Inglaterra, continua a demonstrar um aumento dos preços nas áreas mais dinâmicas em termos imobiliários. Por outro lado, o aumento real nos bairros Brasília, Antares, Ideal, HU e Ernani, na Zona Leste; Presidente, na Zona Oeste; e Vivi Xavier e Cinco Conjuntos, na Zona Norte, já dão indícios de uma desconcentração da valorização e da atividade imobiliária pela cidade. Mesmo assim, a descapitalização dos preços a patamares inferiores aos da inflação vigente no período 2000-2005, continua mais evidente nas áreas onde predominam os metros quadrados de terra mais baratos da cidade.

Mapa 19: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005¹²⁷.



¹²⁷ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 31 no apêndice do texto.

Tabela 26: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2005.

Bairro	Zona	Preço do m ² em 2005 (em R\$)	Preço do m ² inflacionado 2000-2005 (em R\$)	Variação em R\$	Variação em %
Centro Histórico	Centro	357,7	256,67	101,00	39,35
Ipiranga	Centro	353,7	390,13	-36,40	-9,33
Petrópolis	Centro	248,2	212,01	36,14	17,05
Quebec	Centro	236,9	195,52	41,35	21,15
Higienópolis	Centro	223,6	271,03	-47,41	-17,49
Bela Suíça	Sul	212,4	145,98	66,43	45,51
Vila Nova	Centro	172,8	125,45	47,31	37,71
Brasília	Leste	172,5	110,85	61,63	55,60
Vila Brasil	Centro	161,6	248,51	-86,91	-34,97
Guanabara	Sul	158,5	162,03	-3,51	-2,16
Presidente	Oeste	149,7	69,31	80,39	115,99
Bandeirantes	Oeste	147,6	177,86	-30,21	-16,99
Aeroporto	Leste	137,1	138,62	-1,56	-1,13
Shangri-Lá	Centro	134,3	138,81	-4,53	-3,26
Inglaterra	Sul	126,6	123,22	3,39	2,75
Vila Recreio	Centro	118,2	192,78	-74,55	-38,67
Antares	Leste	113,1	112,30	0,78	0,69
Ideal	Leste	111,2	79,66	31,51	39,55
Palhano	Oeste	110,4	79,68	30,69	38,51
HU	Leste	110,1	82,77	27,31	33,00
Ernani	Leste	107,6	74,91	32,65	43,58
Champagnat	Oeste	103,7	110,91	-7,24	-6,53
Vila Casoni	Centro	101,0	116,69	-15,65	-13,42
Saltinho	Sul	98,3	-	-	-
Tucanos	Sul	91,4	95,75	-4,38	-4,57
Piza	Sul	90,4	117,32	-26,97	-22,99
Fraternidade	Leste	85,6	94,89	-9,24	-9,74
Lon Rita	Leste	81,4	91,73	-10,34	-11,27
Pacaembu	Oeste	80,5	95,00	-14,53	-15,30
Alpes	Norte	80,4	108,81	-28,42	-26,12
Vivi Xavier	Norte	73,1	62,31	10,81	17,35
Califórnia	Leste	72,0	72,79	-0,81	-1,12
Parque das Indústrias	Sul	71,7	63,08	8,59	13,62
Ouro Verde	Norte	70,0	89,14	-19,14	-21,47
Coliseu	Norte	69,2	93,24	-24,02	-25,76
Vivendas do Arvoredo	Sul	64,9	90,36	-25,47	-28,19
Cinco Conjuntos	Norte	62,9	51,55	11,34	21,99
Indústrias Leves	Leste	59,6	88,54	-28,90	-32,64
Interlagos	Leste	53,9	51,02	2,83	5,55
Cidade Industrial II	Leste	53,7	-	-	-
Universidade	Oeste	50,5	79,94	-29,46	-36,85
Parigot de Souza	Norte	47,5	67,64	-20,13	-29,76
Jamaica	Oeste	40,2	53,60	-13,44	-25,08
União da Vitória	Sul	40,0	30,90	9,10	29,45
Lindóia	Leste	39,6	61,06	-21,50	-35,22
CILO 3	Oeste	29,1	116,27	-87,12	-74,93
Cafezal	Sul	22,8	71,03	-48,27	-67,95
Leonor	Oeste	22,7	98,06	-75,37	-76,86
Sabará	Oeste	20,3	67,66	-47,32	-69,93

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2005. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

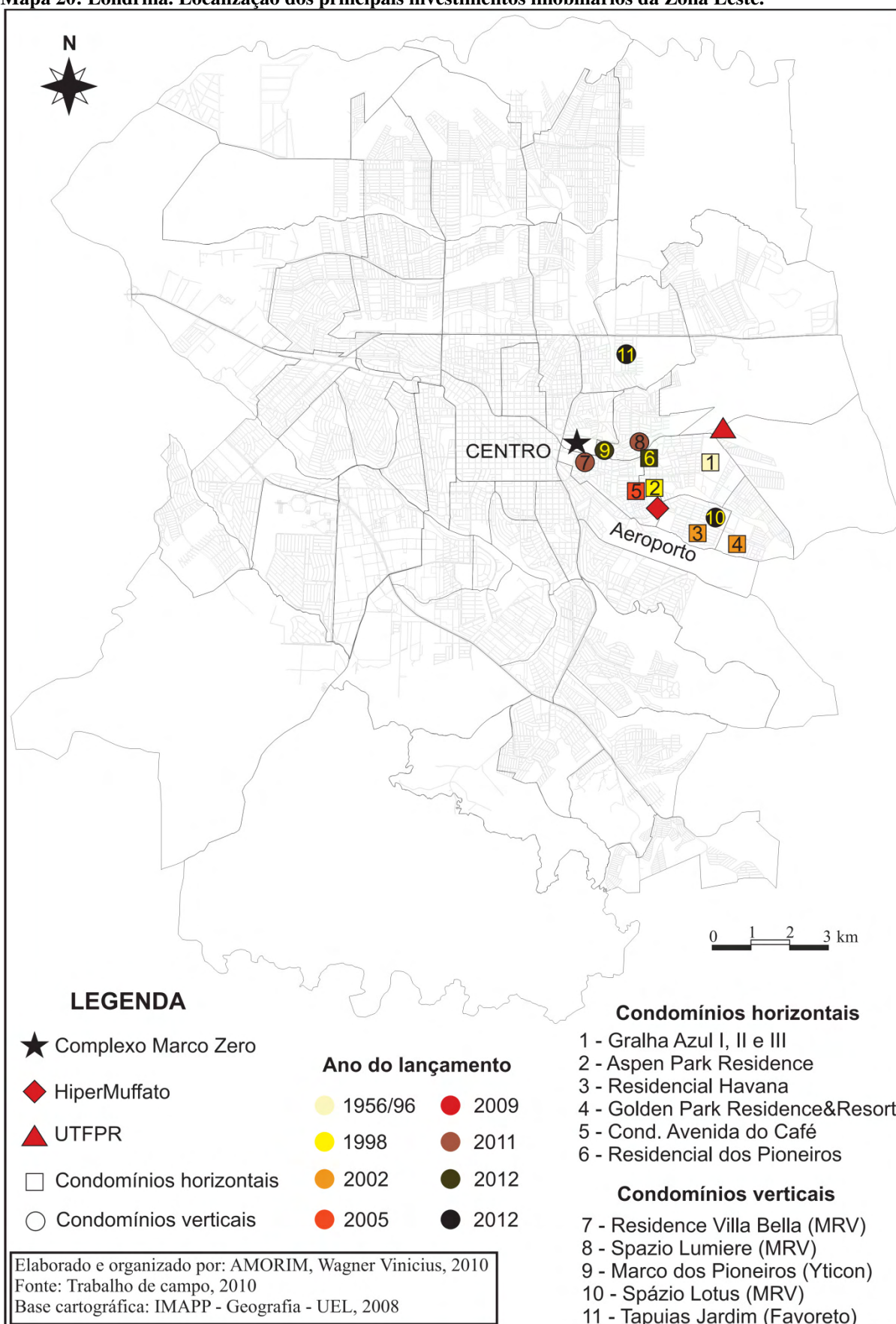
No ano de 2005 não ocorreram mudanças significativas no patamar dos preços dos terrenos em relação aos preços inflacionados do ano de 2000, havendo poucos casos em que os preços ofertados ficaram acima de 50% daquele sugerido pelo IGP-DI vigente. A valorização ocorria de forma segregada, concentrada em vetores e pontos de desenvolvimento imobiliário, para adotarmos expressões do mercado imobiliário local. Além do mais, as mudanças estruturais estavam tomando novos rumos e adquirindo mais intensidades, destacando determinadas áreas da cidade no tocante a potencial valorização imobiliária, como é o caso da Zona Leste (AMORIM, 2010).

Neste ano teve início na cidade uma intensa propaganda a respeito da implantação de um complexo comercial e cultural na Zona Leste, e da construção da UTFPR em área periférica no extremo Leste da cidade, a qual refletiu-se nas expectativas futuras e/ou nas expectativas de lucros de antecipação, cujas práticas são orientadas pelo acesso a informação antecipada e privilegiada em relação aos investimentos a serem realizados, seja pelo poder público ou pelo setor privado. Esta questão será especificamente analisada, à qual dedicaremos a próxima subseção deste capítulo.

4.2.2.1. O caso da Zona Leste: pautas para a reestruturação urbana em Londrina?

Em Londrina, a reestruturação espacial de áreas que apresentam estruturas morfológicas obsoletas tem encontrado um exemplo paradigmático no caso do futuro Complexo Marco Zero. 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 exercerá grande centralidade na cidade toda, engendrando profundas modificações na estruturação do espaço intra-urbano pelos próximos anos. Conforme afirma Robira (2005, p. 12), as renovações urbanísticas “relâmpagos”, ao mesmo tempo em que re-capitalizam um território-reserva, produzem outros lugares ou, no imediato, novos territórios-reserva, mas que, enquanto aguardam a revalorização e em virtude da falta de investimentos públicos, constituem-se em espaços progressivamente deteriorados (ROBIRA, 2005, p. 18). Esse seria um retrato fidedigno da situação tal como era até pouco tempo a área próxima ao futuro Complexo, apresentada no mapa 20 a seguir, no qual ilustramos os principais investimentos imobiliários na Zona Leste, âncoras do processo de valorização aqui por nós discutido.

Mapa 20: Londrina. Localização dos principais investimentos imobiliários da Zona Leste.



O terreno onde será edificado o Complexo Marco Zero encontra-se privilegiado em sua localização, pois está próximo a duas grandes avenidas que conectam a cidade de norte a sul e de leste a oeste (figura 02), respectivamente as avenidas Dez de Dezembro e Leste-Oeste, 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 terreno também está muito próximo do Terminal Rodoviário José Garcia Villar (na imagem a seguir, com cobertura prateada no canto superior esquerdo), além, é claro, de situar-se a 900 metros do centro comercial da cidade, sendo por isso mais compreendido como um processo de desdobramento da área central que um processo particular e específico à Zona Leste da cidade apenas. No entanto, conforme o mapa anterior 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.

Figura 2: Antiga indústria Anderson Clayton Corp. no terreno do futuro Complexo Marco Zero e Teatro Municipal.



Fonte: Google Earth – Imagens.

Observa-se na imagem anterior as já removidas edificações da antiga refinaria pertencente ao grupo Anderson Clayton Corp., e a proximidade com o Marco Zero da cidade, porção de mata nativa imediatamente ao norte do terreno, onde se localiza a pedra fundamental, exatamente onde o topógrafo da CTNP, o russo Alexander Razgulaeff, fincou o primeiro marco de madeira no ano de 1929, daí o nome do empreendimento. Todavia, compondo esse quadro logístico estrategicamente otimizado, vem conjugar-se contrastes que remete à afirmação de Robira (2005, p. 18), pois, antes que se cogitassem os planos para a área em questão, suas imediações, nas direções norte, nordeste e leste, constituem-se em áreas espacialmente deterioradas e economicamente depreciadas, com a presença inclusive de aglomerados subnormais e de moradias precárias.

De acordo com Rigol (2005, p. 107), “a desvalorização do capital nos centros urbanos seria o fator que criaria a oportunidade para o reinvestimento, e nesse processo a chave estaria na relação entre valor da terra e do imóvel”. Entenda-se que o valor das construções influencia a renda da terra a ser solicitada pelos proprietários, e que as estratégias de valorização e revalorização do espaço urbano compreendem que o desinvestimento programado significa reinvestimentos futuros. Assim, o desinvestimento produz a possibilidade de reinvestimento do capital em longo prazo. Tendo em vista que a capacidade de obtenção de lucro no processo de reabilitação de determinadas áreas da cidade dependem dos agentes que formam a oferta no mercado imobiliário, o processo de atração de investimentos e de revalorização da área fica submetido à lógica dos empreendedores locais e externos, qual único objetivo é o “sucesso” do empreendimento privado, e neste sentido o local apresentou as condições para essa “manobra” desde o começo do projeto.

O Complexo Marco Zero irá se constituir num centro empresarial, cultural e comercial, pois, abrigará: o Teatro Municipal; o Shopping Boulevard com mais de 300 lojas, 12 salas de cinema, sete lojas âncoras; um hipermercado; um centro de convenções para três mil pessoas; sete torres comerciais e residenciais; além de outros empreendimentos privados¹²⁸. As condições necessárias para sua viabilização foram criadas pela iniciativa privada, sobretudo, pela intermediação de incorporadores locais na gestão do empreendimento. Contudo, o poder público, ao assegurar a 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

¹²⁸ 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.

empreendimento todo. Além da presença do poder público local na construção do futuro Teatro Municipal no mesmo local, há também empresários da cidade e de outros lugares, como por exemplo, o Grupo Wal Mart que atuará no local com a implantação de um hipermercado¹²⁹. A Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, o grande grupo gestor de toda a obra, está desde o início das negociações na vanguarda das decisões, foi este grupo quem, inclusive, adquiriu o terreno doando parcela à PML, para a construção do Teatro Municipal.

Os incorporadores responsáveis pela construção e gestão do Complexo Marco Zero encontraram como alternativa mais viável a edificação do complexo no terreno da antiga refinaria de óleo de soja Anderson Clayton, seja pela viabilidade 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. Este obstáculo há alguns anos, foi incrementado ainda mais pelo fato da dificuldade encontrada pelo Grupo Wall Mart, acionista do projeto, em construir na cidade de Londrina um empreendimento comercial de grande porte, quando encontrou resistência por parte dos comerciantes e do poder público locais.

Inicialmente o Grupo Wall Mart pretendia instalar uma unidade na cidade, mas o poder público incorreu modificações legais, influenciado por alguns mercadistas locais, promulgando inclusive a primeira lei municipal relativa à obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança, limitando, em subsequente lei modificativa da primeira, a área de vendas a 1500 m². Ao fim, o Grupo Wall Mart acabou perdendo interesse em entrar na cidade, e sob acusação de improbidade administrativa, a promotoria pública moveu ação penal contra o então prefeito, o secretário de obras e um empresário local do setor de supermercados (PAULINO, 2010, p. 8). Mais recentemente o grupo norte-americano voltou a demonstrar interesse em investir em Londrina, com sua presença efetiva no Complexo Marco Zero.

O capital que aquece o setor financeiro, especialmente o de *shopping centers* no Brasil, vem principalmente dos Estados Unidos e do Canadá, e eles não investem sozinhos, buscam parceiros nacionais que já tem o *know-how*, explica Luciana Lana, gerente de marketing da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)¹³⁰. É o caso do Shopping Boulevard que será construído no Complexo Marco Zero, tendo como investidores o grupo norte-americano Developers Diversified Realty (DDR); o Sonae Sierra, de Portugal; e a

¹²⁹ Além destes investimentos já confirmados, está em negociação a implantação de hotéis pelas redes Íbis e Novotel. Ver: http://www.alencarbezerraimoveis.com.br/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=127. Acessado em 09 de dez. de 2010.

¹³⁰ 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.

londrinense Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, segundo a qual, além da disponibilidade de capital, há em Londrina, demanda por novos empreendimentos deste porte.

Como coloca Carlos (2005, p. 36), a produção da cidade enquanto negócio reflete a lógica contraditória da fragmentação sócio-espacial, uma nova forma espacial construída segundo a lógica da reprodução que alia Estado e frações do capital, criando condições necessárias à realização da totalidade do capital enquanto tal. Esse momento tem como constante a modernização/flexibilização, o desenvolvimento técnico e a nova hierarquia dos lugares, justapostos pela lógica da integração e desintegração, renovação e deterioração que, concomitantes e diacronicamente, convivem no movimento geral do processo atual substantivador da urbanização.

O caso da Zona Leste é profícuo em demonstrar essa diacronia, pois, num mesmo espaço fragmentado e segregador convivem diferentes segmentos sócio-econômicos, qual diacronia tende a se acentuar aceleradamente nos próximos anos tendo em vista os processos que apenas se iniciam no local. O exemplo do Complexo Marco Zero é bastante ilustre ao se situar numa área envolta por bairros de população de baixa renda, como é o caso dos bairros Fraternidade e Interlagos, adjacentes ao local.

De acordo com informações do grupo português Sonae Sierra Brasil – em parceria com o grupo Sonae Sierra com sede em Portugal e com o Developers Diversified Realty (DDR) dos Estados Unidos, grupos majoritariamente investidores nas cotas do projeto Marco Zero (detendo 80% conjuntamente), em associação com o grupo local Raul Fulgêncio (20%) –, espera-se que o centro comercial atenda uma clientela de mais de um milhão de pessoas num raio de 200 Km¹³¹, alcançando consumidores de toda a região. Assim, o porte do empreendimento poderá resultar em mudanças estruturais tanto para a Zona Leste, como para a cidade como um todo, de antemão incrementando os preços dos terrenos, futuramente resultando em modificações físicas, com investimentos infra-estruturais em adequações viárias, além de outros processos sócioespaciais que poderão engendrar na área.

Apesar das obras no terreno do Complexo Marco Zero encontrar-se em sua fase inicial de terraplanagem e fundação, as expectativas de valorização já se fazem presente entre os investidores, de todos os níveis, desde pequenos incorporadores até grandes empresas do país e da cidade, que passaram a investir no segmento residencial nas proximidades do Complexo. É o caso da MRV e da Yticon®, a última pertencente à construtora londrinense A. Yoshi.

¹³¹ Ver: “Obras no Marco Zero começam nos próximos dias”. Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários – Mídia Center. Disponível em: <http://www.raulfulgencio.com.br/>. Acessado em 15 de set. de 2008.

A figura 3 a seguir, uma sequência de seis fotografias de empreendimentos imobiliários residenciais localizados na Zona Leste de Londrina, implantados nas proximidades do Complexo Marco Zero, confirma o processo de valorização da área e das expectativas em torno da construção do futuro empreendimento. A primeira e segunda fotografias referem-se ao Spazio Lumiere, um conjunto de 136 apartamentos que está sendo construído pela construtora MRV, numa área de 7916 m², com previsão de entrega para o ano de 2011. A terceira e quarta fotografias referem-se ao Residence Villa Bella, também construído pela MRV, já em fase de entrega. São 352 apartamentos numa área de 18154 m², localizados em frente ao futuro Complexo Marco Zero. A quinta e sexta fotografias referem-se Marco dos Pioneiros, um conjunto de cinco torres residenciais de 12 pavimentos cada, com seis apartamentos por andar, totalizando 360 apartamentos, que vem sendo construído pela construtora e incorporadora Yticon, do Grupo A. Yoshi. Em suma, tratam-se de empreendimentos voltados ao segmento econômico, cujas formas de aquisição são intermediadas pelo financiamento do programa Minha Casa, Minha Vida, e demais instrumentos de segurança ao comprador, como o Regime de Patrimônio de Afetação, regido pela Lei 10.931/2004, que consiste em que cada obra seja individualizada das demais, de forma que os valores pagos em um empreendimento fiquem completamente separados das dívidas da Construtora/Incorporadora.

Figura 3: Empreendimentos residenciais implantados nas proximidades do Complexo Marco Zero.





Fonte: arquivo pessoal.

De acordo com entrevista por nós realizada junto ao Sr. Raul Fulgêncio¹³², a área do Complexo Marco Zero anteriormente havia sido cogitada para receber outros tipos de empreendimentos: um deles tratava-se de um empreendimento habitacional, o outro referia-se à implantação de um terminal de ônibus para a cidade. No entanto, o grupo em torno da Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários conduziu a mudança de tom da reocupação da área, um grande vazio urbano com alto potencial de valorização e excelente localização, afirma o Sr. Raul Fulgêncio. Em outubro de 2005, o grupo gestor conduziu o início do estudo de viabilidade, garantindo aos seus investidores que, caso não fosse possível se construir um grande empreendimento, a área seria loteada, ainda assim assegurando o retorno dos investidores.

O Sr. Raul Fulgêncio ainda destacou a importância do empreendimento para a cidade, um empreendimento inovador, multiuso e aberto, composto várias âncoras que serviriam a outras finalidades para além daquelas oferecidas por um *shopping center*. A sequência de imagens a seguir (figura 04), representa as etapas pelas quais passou e está

¹³² A entrevista foi realizada ao dia cinco de novembro de 2009, nas dependências da empresa

passando o local. Na primeira, a antiga refinaria de óleo de soja Anderson Clayton, seguida pelas imagens do terreno já limpo, e por fim as maquetes digitais do que se pretende que se constitua no local após a construção do Complexo, a principal alavanca para isso, na opinião do Sr. Raul Fulgêncio.

Figura 4: Imagem da antiga refinaria de óleo Anderson Clayton, terraplanagem do terreno, e maquetes digitais do futuro Complexo Marco Zero.



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

De acordo com as estimativas do Grupo Raul Fulgêncio, apenas o Boulevard Shopping deverá ficar pronto até março de 2012, os demais investimentos ainda não estão

projetados, constando somente como expectativa futura de investimento a ser realizado por outros empresários interessados. Também o Teatro Municipal, que vem sendo projetado e será construído com recursos federais, deverá ficar pronto até 2012.

O terreno todo possui mais de 260 mil metros quadrados, dos quais, 80 mil metros quadrados serão utilizados na área do *shopping* de três pisos com mais de 180 lojas satélites, 20 mil metros quadrados no Teatro Municipal, sendo que 39 mil metros quadrados continuarão preservados como área de mata nativa do Marco Zero – esses dois últimos foram doados a Prefeitura Municipal pelo Grupo Raul Fulgêncio – e aproximadamente 90 mil metros quadrados para projetos que estão sendo definidos, como, por exemplo, a área destinada ao boulevard com 700 metros de extensão e 26 metros de largura, e ao estacionamento para aproximadamente 2600 veículos¹³³. Raul Fulgêncio, o gestor do grupo que leva seu nome, aponta que "o Marco Zero será um divisor de águas na história de Londrina", e que o empreendimento já pode ser considerado o maior do gênero no Sul do país, com investimentos estimados em R\$ 600 milhões de reais¹³⁴.

A presença do Estado, isto é, do poder público local, estadual e federal, no sentido de concorrer para a valorização e a expansão da malha urbana no local, tem se dado com a futura construção do Teatro Municipal no Complexo Marco Zero¹³⁵ e com a adequação viária dos principais corredores de tráfego da Zona Leste¹³⁶, dentre outros investimentos e melhorias, além da própria construção da UTFPR. Assim, estes dois investimentos de ordem pública 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.

¹³³ Ver: Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários – Mídia Center: “Sonae vai administrar Shopping do Marco Zero”. Disponível em: <http://www.sub100.com.br/empresas/imob/raulfulgencio/layout.php?id=715&local=noticias>. Acessado em 15 de set. de 2008.

¹³⁴ Ver: Raul Fungêncio – 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.

¹³⁵ 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; e “Empresa de call center abre 2 mil vagas”. Folha de Londrina 02/04/2008, em que o Prefeito Nedson afirma deixar R\$ 21 milhões em caixa para as obras do Teatro. Disponível em: <http://www.bonde.com.br/folha/folhad.php?oper=ultimas&id=2035&dt=20080402>. Acessado em 15 de set. de 2008.

¹³⁶ 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.

Todas as obras relacionadas ao Teatro Municipal de incumbência do poder público prevêem gastos de mais de R\$ 20 milhões, dinheiro disponível em caixa municipal, conforme se verificava no Plano Plurianual Orçamentário de Londrina 2006-2009¹³⁷. Apesar de ser um orçamento prévio, vale destacá-lo como meio de expressar a condução do projeto que está sendo gerido pela PML. A área do Teatro Municipal (figura 05) corresponderá a 20.000 m² da área total do terreno. O prédio do Teatro terá 10.000 m² e 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, do qual participaram 104 candidatos, realizado para escolha do melhor projeto, foi o arquiteto paulista Thiago Nieves e sua equipe formada por mais quatro arquitetos. O projeto do grupo paulista prevê três salas de espetáculos (a maior delas para 1200 pessoas), edifício didático/administrativo e um espaço que foi denominado boulevard cultural. Este, definido basicamente por uma grande cobertura, é o articulador dos outros integrantes do conjunto cultural.

Figura 5: Vista externa e interna do Teatro Municipal (maquete digital).



Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura789.asp>

¹³⁷ LEI Nº 9.857, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2005. Dispõe sobre o Plano Plurianual – PPA do Município de Londrina para o período de 2006 a 2009. Fonte: http://home.londrina.pr.gov.br/ppa_2005/secretaria_obras.php

A previsão é de que a obra fique pronta até 2012 e juntamente com os demais componentes do Complexo, constitua um marco referencial deste tipo de empreendimento no país, pois, como avaliam analistas urbanos e imobiliários, este projeto é o único deste tipo no Sul do país e projeta Londrina tanto no cenário nacional como internacional. Raul Fulgêncio, o principal gestor de todo o complexo, afirmou em entrevista publicada: "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"¹³⁸. Além dele, afirma o arquiteto José Carlos Spagnuolo, "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".

A UTFPR, outro fator de valorização da área, foi construída em terreno de 74000 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 pós-graduação, sendo um de nível de Mestrado, dois de graduação, um curso técnico-profissionalizante e quatro cursos de extensão. Segundo o ex-vice-prefeito e coordenador da implantação da UTFPR em Londrina, Luís Fernando Pinto Dias, é possível que depois de cinco anos de funcionamento a Universidade já tenha cinco cursos. A instituição foi transformada em Universidade Tecnológica Federal a partir do Centro Federal de Educação Tecnológica do Paraná (CEFET-PR), na gestão do presidente Lula, tendo nomes como o do Deputado Federal Alex Canziani (PTB) e do ex-Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão Paulo Bernardo (PT) junto à esta ampliação, e ao empenho desses parlamentares e do Deputado Federal André Vargas (PT) e do ex-prefeito Municipal Nedson Michelleti (PT), dentre outros, ao mobilizar mais de R\$ 3,5 milhões junto à União para a construção do campus.

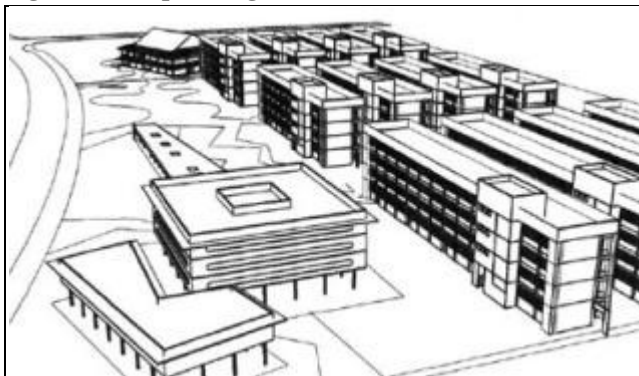
A imagem a seguir (figura 6) é uma maquete digital do que será a Universidade nos próximos anos quando os outros blocos didáticos forem construídos e a Universidade atender com capacidade para mais de 6 cursos, conforme indicam as projeções iniciais. Ao longo dos próximos quatro anos o campus deverá receber uma quantia de aproximadamente R\$ 20 milhões para a ampliação e modernização de suas instalações¹³⁹. O campus está localizado às margens da Estrada dos Pioneiros, um prolongamento da Avenida das Laranjeiras

¹³⁸ Ver: "Teatro agrega valor, defende imobiliária". Raul Fulgêncio – Negócio Imobiliários, 28-08-2007. Mídia Center. Disponível em: <http://www.raulfulgencio.com.br/>. Acessado em 15 de set. de 2008.

¹³⁹ "PPA inclui R\$ 20 mi para UTF de Londrina". Alex Canziani - Da Tribuna, 04/05/2006. Disponível em: http://www.alexcanziani.com.br/ver_noticia.asp?id_not=765. Acessado em 20 de set. de 2008.

(continuação da Avenida Theodoro Victorelli, que passa em frente ao Complexo Marco Zero), cujo asfaltamento foi realizado com recursos estaduais e municipais¹⁴⁰.

Figura 6: Maquete digital dos futuros blocos didáticos a serem construídos na UTFPR.



Fonte: http://www.ld.utfpr.edu.br/auniversidade_campuslondrina.php. Acessado em 16 de set. de 2008.

Na imagem a seguir verifica-se o primeiro bloco já construído, que corresponderia ao bloco logo atrás da portaria na imagem anterior. Este bloco foi concluído em fevereiro de 2009, e de acordo com o projeto e a maquete digital acima, o Governo Federal pretende construir mais 11 blocos como o da imagem a seguir (figura 7).

Figura 7: Primeiros blocos didáticos da UTFPR – fases 2008 e 2010.



Fonte: (arquivo pessoal).

¹⁴⁰ 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.

Além de todo o potencial tecnológico e educacional esperado com a vinda da UTFPR, sua implantação consistiu na valorização e na incorporação de loteamentos nas suas proximidades. Antes mesmo do início das obras no Campus, a VD Loteadora, empresa do Grupo Protenge Engenharia, a 200 metros sul do terreno da Universidade (bairro Lon Rita) construiu o loteamento residencial Jardim Portal dos Pioneiros (figura 8), 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 boa parte dos terrenos já edificadas, o que atesta o vigor residencial da área em função das amenidades locais e da acessibilidade em relação as demais Zonas da cidade e da proximidade a UTFPR.

Figura 8: Folder de lançamento do Residencial Jardim Portal dos Pioneiros – VD Loteadora & Protenge Urbanismo e Engenharia.



Fonte: http://www.protengeengenharia.com.br/condominio_detail.asp?id=21.

Um dos motivos da rapidez com que foram comercializados os lote, sem dúvida foi a proximidade em relação ao campus da UTFPR, dentre outras amenidades, como, por

exemplo, a acessibilidade facilitada em direção às demais Zonas da cidade, as características topográficas do próprio local, a proximidade também com relação ao Complexo Marco Zero, e o grande potencial de valorização da área esperado para os próximos anos.

A figura 9 apresenta as etapas de asfaltamento da estrada que dá acesso a Universidade. A primeira imagem é do ano da construção do campus, 2007/2008, e a segunda é de 2010. Após quase dois anos da entrega do campus o asfalto foi concluído, não sem reivindicação por parte dos servidores e alunos, devido ao atraso na obra. Contudo, a área vem sendo mencionada como alvo de futuras incorporações imobiliárias, e já que se trata de áreas não parceladas, com uso do solo predominantemente rural, mas situadas legalmente dentro da Zona Urbana (figuras 10 e 11), as possibilidades de se auferir a renda da terra são assim amplificadas.

Figura 9: Etapas do asfaltamento de trecho da Estrada dos Pioneiros - UTFPR.



Fonte: arquivo pessoal

As modificações locais foram substanciais mesmo antes da construção do campus. Observa-se a rápida ocupação do loteamento Portal dos Pioneiros, o qual aparece, na figura 10, não edificado, diferente da situação que se verifica em 2010, na figura 11.

Figura 10: Área do campus da UTFPR em 2006.



Fonte: Google Earth – Imagens.

Figura 11: Área do campus da UTFPR em 2010.



Fonte: Google Earth – Imagens.

Outro dado interessante à análise, e que se põe na esteira da valorização imobiliária induzida com a vinda da UTFPR, refere-se ao fato de terrenos servidos de infra-estrutura permanecerem não edificadas, sendo valorizados nas mãos de proprietários individuais e, às vezes, da própria loteadora. Recentemente, na Zona Leste, um loteamento com mais de 1500 terrenos, localizado numa área topograficamente privilegiada e altamente valorizada, próximo ao campus da UTFPR, se encontrava nessa condição, tendo sido aprovado e liberado para construção pelo Município desde o ano de 1997. No entanto, isso veio a ocorrer somente entre 2009 e 2010, e que agora, com a infra-estrutura em vias de conclusão, teve início à efetiva comercialização de seus lotes, mas ainda não se deu a liberação para construir. Assim, uma das últimas glebas do local ainda permanece não edificada, porém loteada, mesmo após tanto tempo da aprovação. Curiosamente é um dos metros quadrados mais caros da área, embora, não encontramos sequer um anúncio nos levantamentos dos classificados de terrenos situados neste loteamento. Na figura 12 a seguir, consta a imagem do local em questão no final de 2009, e como se observa, a área central da imagem, que corresponde ao loteamento, os lotes ainda permanecem vazios.

Figura 12: Loteamentos não-edificado em trecho da Zona Leste.



Fonte: Google Earth – Imagens.

Ainda, noutro vetor de expansão do mercado imobiliário na Zona Leste, o caso dos bairros Ernani, HU e Brasília, identificou-se cinco empreendimentos que confirmam tal idéia, sendo quatro condomínios residenciais horizontais fechados. No primeiro caso, o condomínio horizontal Havana, situado na Avenida Robert Koch, no bairro Ernani, lançado em 2002 pela NAJ Empreendimentos Imobiliários LTDA, com 240 lotes de aproximadamente 250 a 300 m², teve seus lotes comercializados, na época, por aproximadamente R\$ 55.000,00. Até 2008, alguns lotes ainda remanescentes, eram comercializados por aproximadamente R\$ 60.000,00.

Nesse mesmo contexto tem-se o caso do condomínio Golden Park Residence & Resort, a 600 metros do condomínio Residencial Havana, também na Avenida Robert Koch, no bairro HU. O condomínio foi lançado em 2002 pela construtora e incorporadora local Teixeira & Holzmann LTDA, em área de 100.000 m², com 140 lotes de aproximadamente 250 m² cada, comercializados na época por R\$ 47.000,00. Em 2008, esses mesmos lotes eram comercializados por R\$ 60.000,00. Este condomínio conta com centro comercial (15 lotes destinados exclusivamente a tais serviços), além de salão de festas, piscinas, churrasqueiras, quadra poli-esportiva, quadra de tênis, bosque, segurança monitorada 24 horas motorizada dentro e fora do condomínio, jardinagem e academia de ginástica.

Ainda na mesma conjuntura da valorização proposta pela construção de condomínios horizontais fechados, localiza-se, no bairro HU, o condomínio horizontal Aspen Park Residence, construído em 1998 pela NAJ Empreendimentos Imobiliários, com 82 lotes. Esses lotes, de 250 m² cada, na época chegaram a ser comercializados por R\$ 20.000,00, mas em 2008 os terrenos remanescentes eram comercializados por R\$ 50.000,00. Ao lado desse condomínio encontra-se o condomínio Avenida do Café, situado no bairro Aeroporto, possui 32 lotes com tamanhos a partir de 250 m², construído no ano de 2005 pelo Grupo Protenge Engenharia e Urbanismo. A tabela 27 traz uma breve síntese das características dos condomínios fechados existentes na Zona Leste de Londrina.

Tabela 27: Londrina. Caracterização dos condomínios horizontais existentes na Zona Leste¹⁴¹.

Nome	Construtor/Empreendedor	Tamanho do lotes em m ²	Ano de lançamento	Nº de lotes	Preço médio do m ² em R\$
Gralha Azul I	Grupo Gralha Azul – Habes Fuad Salle	*	1995	16	*
Gralha Azul II	Grupo Gralha Azul – Habes	*	1996	17	*

¹⁴¹ Além desses sete condomínios, atualmente, mais um vem sendo construído na área, para o qual ainda não dispomos de informações.

	Fuad Salle				
Gralha Azul III	Grupo Gralha Azul – Habes Fuad Salle	*	1998	28	*
Aspen Park Residence	NAJ - Empreendimentos Imobiliários	250 m ²	1998	82	200,00
Residencial Havana	NAJ Empreendimentos Imobiliários	300 m ²	2002	240	380,00
Golden Park Residence & Resort	Teixeira & Holzmann	250m ²	2002	140	250,00
Cond. Avenida do Café	Grupo Protenge Engenharia e Urbanismo	250 m ²	2005	32	225,00

Fonte: Pesquisa de campo, 2010. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

* Os condomínios horizontais Gralha Azul I, II e III comercializavam os terrenos com as casas já construídas.

Esta última área, a dos bairros HU, Ernani e Brasília, teve uma valorização recente com a construção de um hipermercado da Rede Muffato no local (figura 13), e com a construção do Fórum da Justiça do Trabalho nos antigos barracões do extinto Instituto Brasileiro do Café (IBC); além dos investimentos infra-estruturais viários, como a duplicação e ligação da Avenida Alziro Zarur (continuação da Avenida Santos Dumont, avenida que dá acesso ao aeroporto) com a Avenida Robert Koch (avenida mais importante do local, frontal ao Hospital Universitário), também prevista no Plano Plurianual 2006-2009¹⁴² (figura 13).

Figura 13: Hiper Muffato da Zona Leste: área antes e depois da construção da unidade.



Fonte: arquivo pessoal.

¹⁴² LEI Nº 9.857, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2005. Dispõe sobre o Plano Plurianual – PPA do Município de Londrina para o período de 2006 a 2009. Fonte:

http://home.londrina.pr.gov.br/ppa_2005/secretaria_obras.php

Esta loja da rede Muffato¹⁴³ foi concluída no ano de 2009, está situada em frente a uma escola que atende mais de 330 alunos especiais, a APAE, e ao lado do Hospital Universitário Regional de Londrina (HU), um hospital de grande porte e centro de referência para o Sistema Único de Saúde para a região Norte do Paraná. Este fato inclusive demandou a duplicação da avenida lindeira ao HU e a construção de um contorno viário por trás do supermercado, a fim de solucionar o problema causado pelo aumento do fluxo de veículos no local¹⁴⁴ (figura 14).

Figura 14: Duplicação de trecho da Av. Robert Koch: antes e durante a duplicação.



Fonte: arquivo pessoal.

Recentemente a MRV lançou mais um empreendimento residencial na Zona Leste. Está situado próximo à Avenida Robert Koch e aos condomínios fechados do local. Trata-se do Spazio Lotus, um conjunto residencial formado por 544 apartamentos, sendo implantados numa área de 29605 m², situada no bairro HU. Assim, já são três os empreendimentos residenciais lançados por esta empresa só na Zona Leste de Londrina, num total de nove para toda a cidade, e todos ainda em fase de construção.

Procurando dar sequência à análise do movimento de estruturação imobiliária e residencial na cidade de Londrina, com especial destaque para a Zona Leste, prosseguiremos com a análise dos preços da terra urbana identificados para o ano de 2009 (mapa 21 e tabela 28). Vale ainda mencionar que a análise mais detalhada dos processos que vem ocorrendo na

¹⁴³ A loja, com 13000 m² de área total, possui setor de eletroeletrônicos, variedade de produtos orgânicos, esteiras rolantes, estacionamento coberto com 400 vagas, restaurante e um centro comercial, com mais de 20 lojas.

¹⁴⁴ A respeito dos problemas legais que essa ação remonta e da importância dos Estudos de Impactos de Vizinhança, ver Paulino (2010)

Zona leste contribui na medida em que se colocam como pautas da reestruturação urbana que, recentemente, adquire os primeiros contornos, influenciando na definição dos fluxos de capitais na cidade. Ainda, adquire maior relevância haja vista a escassez de estudos sobre esta Zona em especial, caracterizada por uma estruturação do espaço residencial bastante heterogênea, que vai dos aglomerados subnormais aos condomínios fechados, e recentemente ao complexo comercial e cultural, hipermercado e ao campus universitário.

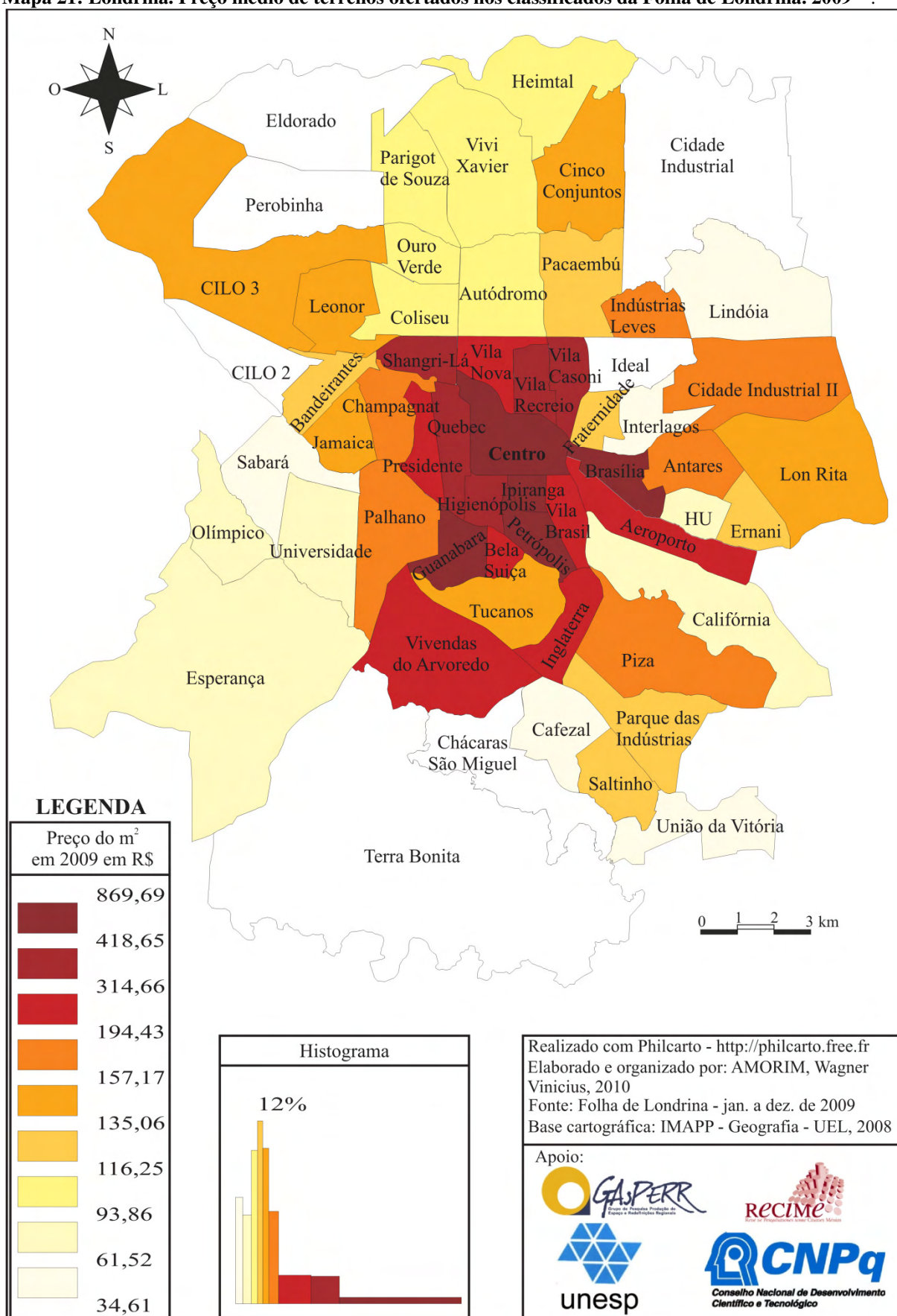
Uma primeira constatação que salta aos olhos no mapa e tabela subsequentes é que a estruturação espacial dos preços formais sofrerá uma grande evolução em quase todos os bairros da cidade. O preço médio informado do metro quadrado de R\$ 204,00, sofrerá um aumento de mais de 100% em relação ao de 2005, chegando em alguns bairros próximo de 345%, como é o caso do Guanabara. Somente em 13 dos 50 bairros enunciados no mapa e tabela seguintes, houve desvalorização, ou seja, apenas nos bairros Vila Brasil, CILO 3, Bandeirantes, Universidade e Sabará, Alpes, Coliseu, Ouro Verde, Califórnia, HU, Interlagos, Lindóia e Cafezal o preço de oferta no ano de 2009 não superou os requeridos pelo IGP-DI para o período 2000-2009. Na maioria dos bairros os aumentos reais ficaram em patamares bem superiores ao índice da inflação registrada no período, o que demonstra uma verdadeira valorização imobiliária da terra urbana, resultante da dinâmica recente do setor em Londrina.

As duas maiores classes de preços informados continuaram concentradas na área central, a exceção apenas do bairro Brasília, situado na Zona Leste, e do Guanabara, ao Sul, onde também computamos preços bastante elevados. Já na terceira classe começa ocorrer uma melhor distribuição, aparecendo também em outras Zonas da cidade, por exemplo, a Oeste, a Leste e a Sul. A Zona Norte aparecerá somente na quinta classe de preços (contados da maior para a menor), fato que se deve, como já colocado, à valorização diferencial da terra urbana nas proximidades da Avenida Saul Elkind, que, aliás, registram médias bem superiores as demonstradas na tabela e no mapa, mas que, no entanto, se diluem no cálculo das médias por bairros¹⁴⁵.

Ao final da dissertação, no material em apêndice, optamos por inserir uma tabela (tabela 33) com a variação dos preços médios de terrenos dos quatro anos analisados, comparando-os com seus correlatos inflacionados pelo IGP-DI vigente nos quatro períodos em foco: 2000-2004, 2000-2005 e 2000-2009.

¹⁴⁵ Durante a análise dos classificados pudemos constatar altos preços em terrenos localizados em importantes e conhecidas avenidas da cidade, cuja localização, inclusive, se fazia somente pela menção do nome da avenida. Assim, seria interessante um trabalho que incorresse na análise deste tipo de processo, averiguando a influência da localização, da acessibilidade/mobilidade, da presença de fluxos etc., procurando aí a correlação com as rendas de comércio e a evolução do preço da terra.

Mapa 21: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina. 2009¹⁴⁶.



¹⁴⁶ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 32 no apêndice do texto.

Tabela 28: Londrina. Preço médio de terrenos ofertados nos classificados da Folha de Londrina, 2009¹⁴⁷

Bairro	Zona	Preço do m ² em 2009 (em R\$)	Preço do m ² inflacionado 2000-2009 (em R\$)	Variação em R\$	Variação em %
Guanabara	Sul	869,7	195,15	674,55	345,67
Centro Histórico	Centro	818,8	309,13	509,68	164,87
Ipiranga	Centro	704,1	469,87	234,24	49,85
Petrópolis	Centro	584,4	255,35	329,02	128,85
Brasília	Leste	418,6	133,51	285,14	213,56
Vila Recreio	Centro	346,7	232,18	114,50	49,32
Higienópolis	Centro	342,9	326,43	16,52	5,06
Quebec	Centro	321,3	235,48	85,77	36,42
Vila Casoni	Centro	316,1	140,54	175,52	124,89
Shangri-Lá	Centro	314,7	167,18	147,48	88,22
Vila Brasil	Centro	297,5	299,31	-1,81	-0,60
Presidente	Oeste	223,9	83,47	140,38	168,18
Vivendas do Arvoredo	Sul	211,8	108,83	102,99	94,64
Aeroporto	Leste	204,0	166,95	37,00	22,16
Bela Suíça	Sul	203,4	175,81	27,58	15,69
Vila Nova	Centro	196,0	151,10	44,89	29,71
Inglaterra	Sul	194,4	148,40	46,03	31,02
Palhano	Oeste	185,1	95,97	89,12	92,87
Piza	Sul	182,8	141,30	41,49	29,36
Antares	Leste	175,9	135,25	40,66	30,06
Champagnat	Oeste	163,2	133,58	29,63	22,18
Indústrias Leves	Leste	162,0	106,63	55,38	51,93
Cidade Industrial II	Leste	157,2	-	-	-
Leonor	Oeste	152,1	118,11	33,95	28,75
Tucanos	Sul	151,8	115,32	36,46	31,62
Cinco Conjuntos	Norte	140,7	62,08	78,57	126,56
CILO 3	Oeste	138,2	140,03	-1,86	-1,33
Jamaica	Oeste	137,5	64,56	72,96	113,02
Lon Rita	Leste	135,1	110,48	24,58	22,24
Fraternidade	Leste	134,6	114,28	20,35	17,81
Parque das Indústrias	Sul	132,9	75,98	56,90	74,89
Ernani	Leste	132,8	90,22	42,59	47,21
Pacaembu	Norte	130,3	114,42	15,91	13,91
Bandeirantes	Oeste	128,7	214,21	-85,47	-39,90
Saltinho	Sul	116,3	-	-	-
Parigot de Souza	Norte	111,0	81,47	29,52	36,24
Heimtal	Norte	108,3	22,92	85,38	372,52
Alpes	Norte	99,7	131,05	-31,31	-23,89
Coliseu	Norte	97,8	112,29	-14,46	-12,88
Ouro Verde	Norte	94,1	107,36	-13,29	-12,38
Vivi Xavier	Norte	93,9	75,04	18,82	25,08
Califórnia	Leste	86,7	87,67	-0,96	-1,10
Universidade	Oeste	83,0	96,28	-13,30	-13,82
Esperança	Oeste	73,1	-	-	-
Olímpico	Oeste	64,5	37,97	26,55	69,92
HU	Leste	61,5	99,69	-38,16	-38,28
Sabará	Oeste	60,2	81,49	-21,31	-26,16
Cafezal	Sul	59,8	85,55	-25,76	-30,12
Interlagos	Leste	41,8	61,44	-19,64	-31,97

¹⁴⁷ Para uma compreensão mais detalhada dos dados mapeados, consulte a tabela 32 anexada ao final do texto.

União da Vitória	Sul	38,83	37,22	1,62	4,35
Lindóia	Leste	34,61	73,54	-38,93	-52,94

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2009. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Um aspecto que nos chamou atenção foi a incorporação de grandes áreas ao mercado nos bairros HU e Interlagos, fazendo com que o preço nestes locais viesse a cair, já que se tratavam de extensas áreas, ou lotes propriamente ditos, a baixo preço, porque ainda destinados ao parcelamento, loteamento, comercialização final etc.

Por si só chama muito atenção o simples fato de ainda existirem grandes lotes de terra na Zona Urbana, remeteria, portanto, a reflexão ao papel da terra enquanto uma reserva de valor, um ativo financeiro. Interessante também é observar que a oferta de amplas áreas tem se dado, não raramente, em bairros já consolidados, de ocupação não recente. Poderíamos assim tirar algumas questões: está ocorrendo mudança na estruturação da área que torne interessante a oferta e o parcelamento das subdivisões remanescentes? Qual o peso e o impacto, no mercado imobiliário formal, das chácaras e dos grandes lotes ofertados na área urbana? Como afetam na definição de uma determinada área, seja pelas mudanças que traz à sua composição, seja em relação à demanda por mais infra-estruturas ou mesmo pela ampliação da concorrência do lado da oferta?

Por outro lado, ao agruparmos as ofertas de terrenos junto às ofertas de grandes áreas seria incorrermos, por assim dizer, em perdas por generalizações, computando diferentes áreas com distintos preços num mesmo patamar, cuja média de preço passa a ser igual para dois terrenos bastante distintos. De qualquer modo, se a metodologia empregada fosse mais pontual, seria necessário espacializar os dados por interpolação, já que a ocorrência de ofertas se limita aproximadamente a 150 diferentes loteamentos ao longo do ano, e a maioria dos loteamentos da cidade ficaria sem dado, conforme já explicitado. Ainda que com restrições, julgamos ser a técnica que empregamos a melhor forma de exposição dos dados se o objetivo é conhecer os preços médios da terra no espaço urbano londrinense.

4.2.2.2. A intermediação empresarial nos negócios com terrenos urbanos

De acordo com Melazzo (1993, p. 69 e 70), as empresas responsáveis pelas transações imobiliárias podem ser tomadas como empresas que realizam mudanças no uso do

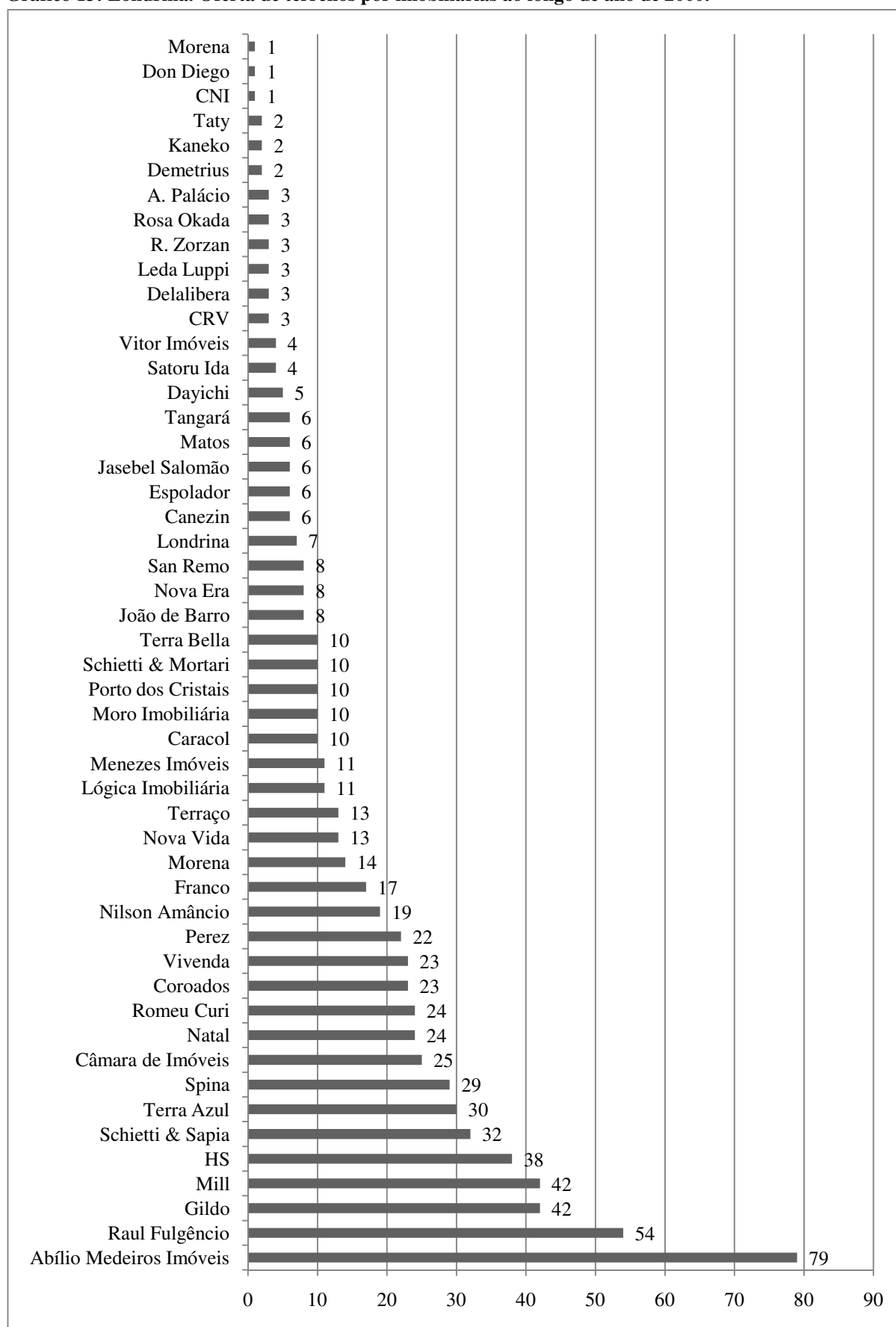
solo, agentes capitalistas que organizam a produção privada do espaço urbano, já que se trata do agente por meio do qual se realiza o acesso ao solo urbano, os quais buscam a transformação do espaço como instrumento de valorização de seus capitais.

Os quatro gráficos a seguir (13, 14, 15 e 16) referem-se a presença das imobiliárias nas ofertas de imóveis, demonstrando em números absolutos a participação de quase todas imobiliárias ofertantes. Embora, as imobiliárias já usem outras estratégias de vendas mais modernas, como, por exemplo, a internet, o uso dos classificados ainda é predominante neste tipo de negócio.

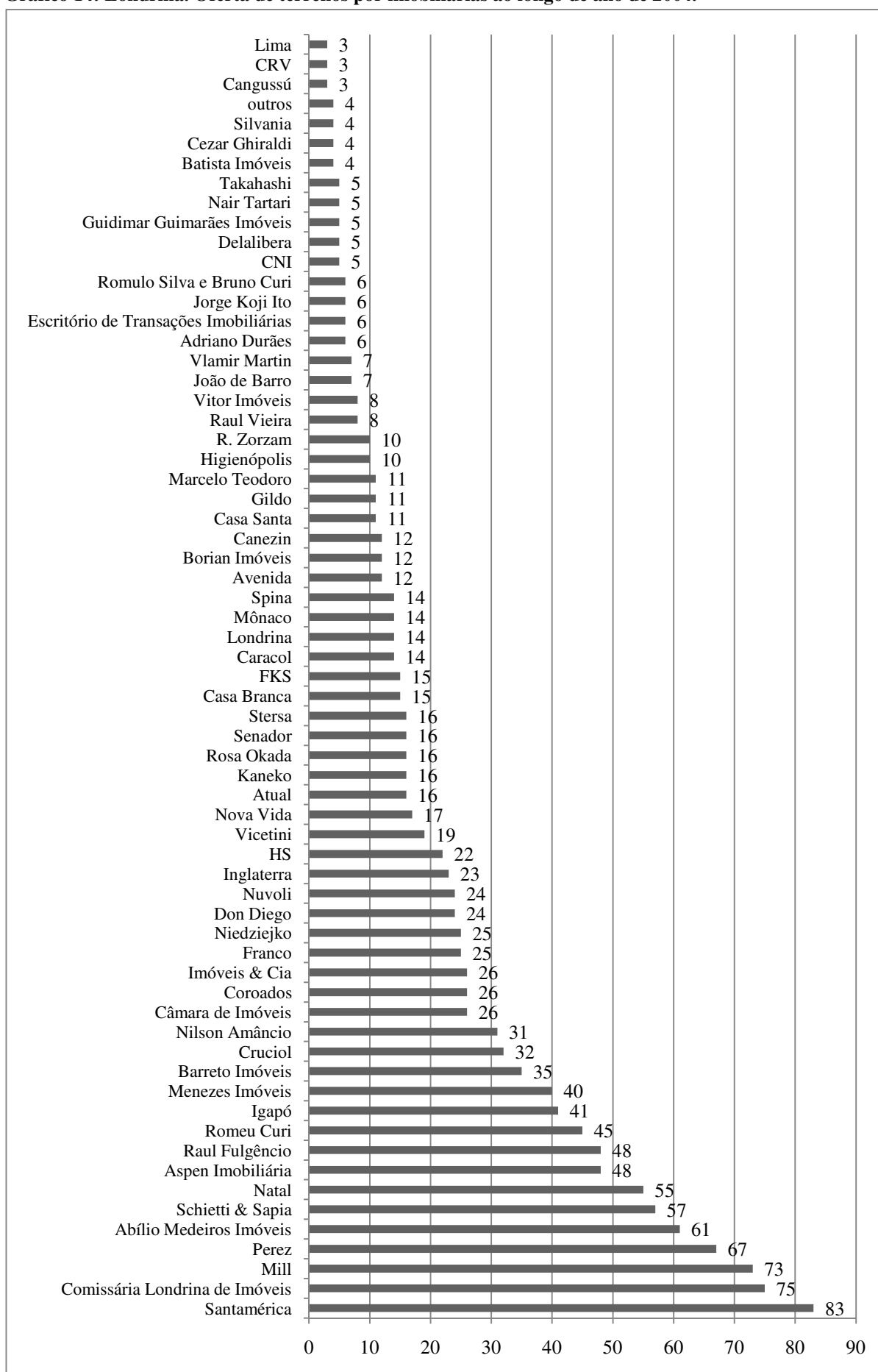
A intermediação das imobiliárias é bastante presente no comércio de terrenos. No ano de 2000, do número total de 1278 ofertas, 739 foram propostas por imobiliárias, ou seja, 57% do total. Já em 2004, do total de 1811 ofertas, 1401 foram anunciadas por imobiliárias, o que correspondeu a 77,33%. Em 2005, das 2103 ofertas totais, 1820 foram intermediadas por imobiliárias, ou seja, 86,54%. Em 2009, das 1009 ofertas totais, 865 foram anunciadas por imobiliárias, o que correspondeu a 85,72%.

Muitas delas atuavam em outras atividades econômicas em décadas passadas, mas atualmente há uma maior especialização e total profissionalização da atividade, fazendo com que haja uma tendência a concentração das ofertas em torno de poucas imobiliárias. A imobiliária Santamérica, por exemplo, pertencente ao Grupo Aliança Participações, iniciou suas atividades no começo da década de 2000. O fundador era acionista de uma antiga empresa da cidade voltada ao ramo de defensivos agrícolas. Mas, em função da administração de muitos imóveis de sua propriedade pela cidade, objetou a possibilidade de abrir uma imobiliária para isso. Foi aí que surgiu a Santamérica, a qual rapidamente passou a ocupar um grande lugar no mercado, dominando a oferta de terrenos em três dos quatro anos que analisamos.

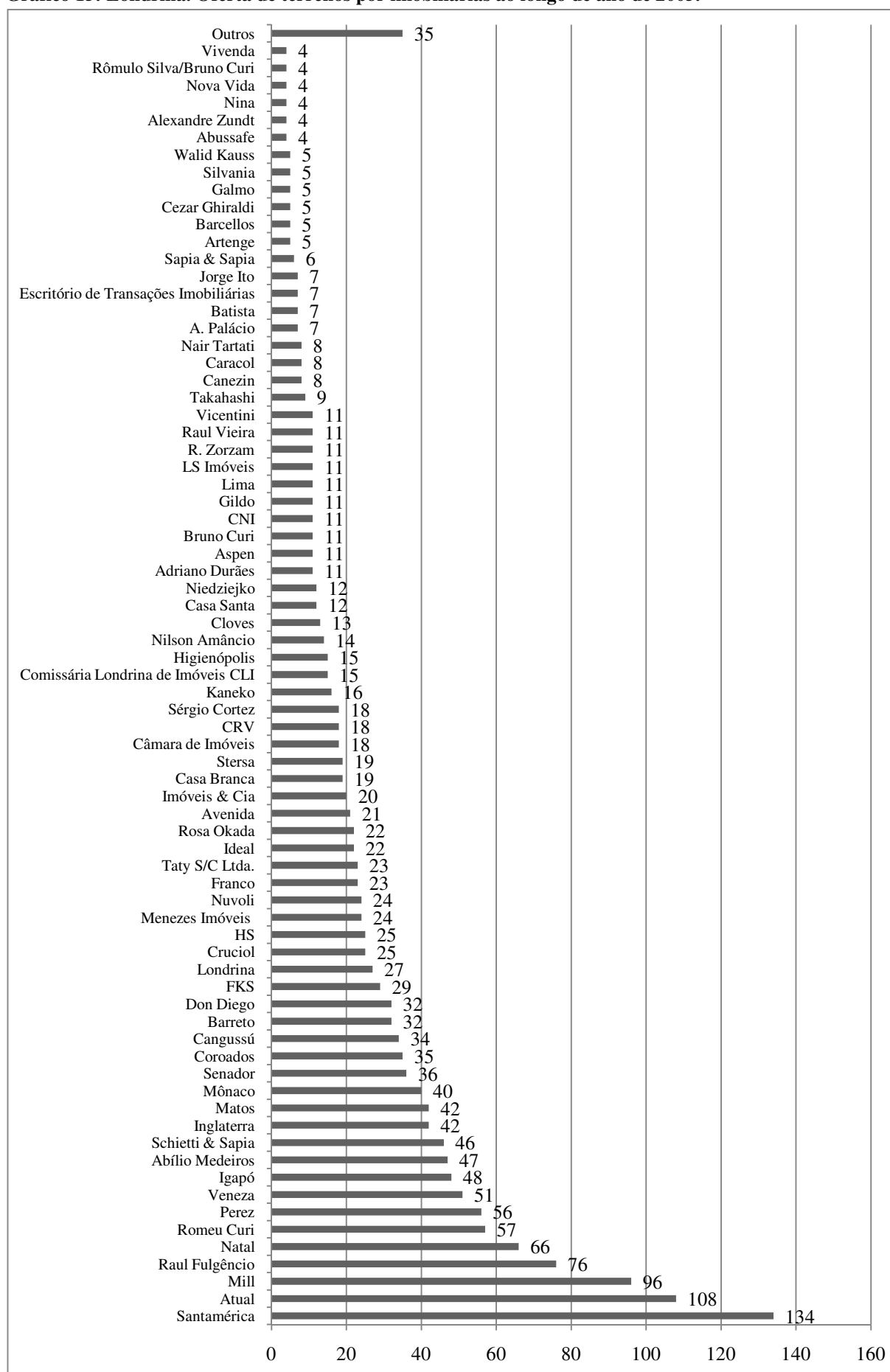
A leitura dos quatro gráficos seguintes revela um crescente achatamento da concorrência no lado da oferta, posto que, conforme se verifica, a base dos gráficos, com o passar dos anos, vai ficando mais larga enquanto o restante do gráfico vai ficando mais estreito. Isso revela uma crescente monopolização, ou no mínimo, uma oligopolização do mercado, já que poucas empresas detêm grande parte das ofertas, assim, maior capacidade de controle e influência sobre as variáveis aí empreendidas.

Gráfico 13: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2000.

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Gráfico 14: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo do ano de 2004.

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2004. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Gráfico 15: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo do ano de 2005.

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2005. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Gráfico 16: Londrina. Oferta de terrenos por imobiliárias ao longo de ano de 2009.

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2009. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

Para finalizar este capítulo, um ponto importante que se depreende da análise é a acirrada concorrência neste tipo de mercado, e sua alta segmentação espacial que podemos identificar, por exemplo, pelo tamanho dos terrenos ofertados, sendo maiores nos bairros mais elitizados, isto é, aos quais se dirige uma demanda mais capacitada, e inversamente nos bairros mais populares. O preço do metro quadrado de terra é fator determinante da segmentação socioeconômica que se efetivará, tendo demonstrado um movimento nas direções sudoeste, e leste, além, é claro, de continuar alto no centro.

A análise da produção do espaço urbano em Londrina, a partir da morfologia que se produz por dinâmicas ligadas diretamente ao modo capitalista de produção e às ações de agentes dessa produção, nesse caso o poder público e o setor privado, identifica a relação dialética existente entre a morfologia urbana e as forças econômicas e sociais estruturantes desses espaços. Não apenas um reflexo ou um produto dos interesses econômicos no capitalismo, o espaço urbano comporta-se como um meio, um modo, uma condição através da qual as forças capitalistas se movimentam, agem e desenvolvem, conflituosamente, em embate com a sociedade civil ou mesmo com o espaço herdado enquanto uma rugosidade portadora de inércia dinâmica, sua necessidade de produzir espaço perpetuamente enquanto uma condição à sua própria sobrevivência, enquanto uma condição ao amplo processo de reprodução do capital em geral.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É comum encontrar afirmações de que se chega ao fim da dissertação – e não ao fim do trabalho – com mais questões que certezas, com mais perguntas que conclusões definitivas, porquanto seria até mesmo pretensão e inadequação intelectual acreditar-se ter compreendido dado objeto em sua totalidade.

No entanto, os objetivos propostos inicialmente, ainda na fase do projeto, eram menores. Falar de um objeto com base num estudo investigativo a partir de uma determinada delimitação espacial que para nós é da dimensão do vivido era inquietante. Ter a capacidade de abstração em relação ao objeto de estudo foi uma preocupação fundamental, mesmo porque, considero, podemos incorrer em certo provincianismo, pelo que, tratar do nosso espaço de vida é tratar do local mais importante do mundo. Porquanto o econômico seja fundamental e estrutural na lógica da produção do espaço, a escolha por categorias que contemplem essa dimensão demonstraram-se mais explicativas da realidade tal qual pretendíamos compreendê-la.

Outro aspecto importante de se mencionar é o fato de estudarmos uma cidade média, cujas dinâmicas verificadas no mercado imobiliário ainda propiciam uma agenda investigativa, no âmbito de uma dissertação, capaz de dar conta de amostra analítica significativa do universo a que ela se refere. Esta possibilidade, acredito, vem somar e contribuir ao trabalho intelectual e às demandas interessadas na compreensão do fenômeno que aqui enfrentamos, com base na cidade de Londrina.

Este estudo colocou-se prospectivo e evoluiu com o passar do tempo, com o próprio desenvolvimento da pesquisa, obrigando-nos a uma tomada de decisão em relação a qual objeto de análise efetivamente pretendíamos tratar. Daí então decorreria um número determinado de variáveis a serem analisadas, a partir das quais, considerando-se a compreensão do material/concreto e sua articulação aos pressupostos teóricos da produção do espaço urbano, pudéssemos realizar uma análise multiescalar do objeto, isto é, da produção da cidade pela atividade imobiliária.

Aquilo que, no projeto de pesquisa, delineamos fazer, graças à metodologia e do curso ao trabalho científico, levou-se à ampliação da base investigativa e à definição do objeto e dos rumos dos quais a dissertação não poderia se afastar. E foi este equacionamento que nos possibilitou chegar aos resultados e ir além da superfície do processo estudado e dos objetivos iniciais.

O desenvolvimento desta dissertação passou pela análise da expansão da malha urbana da cidade de Londrina, para se refletir sobre o processo de estruturação da cidade pelas práticas temporalmente diferenciadas dos agentes do setor imobiliário, apresentando uma reflexão concernente à acumulação, reprodução, valorização, diversificação e dinamização de determinados tipos de capitais correlatos ao setor imobiliário em Londrina.

O estudo de tais processos levou-nos à reflexão acerca do processo de urbanização no Brasil, bem como das formas e lógicas de reprodução dos agentes envolvidos. Portanto, a compreensão da trajetória destes capitais colocou-se prontamente em questão, tão logo o objetivo consistira em realizar uma reflexão prospectiva, para o que, o estudo dos processos consolidados, apresentava-se como condição e pressuposto da investigação.

A partir do primeiro capítulo dessa dissertação pudemos aventar o quadro constituído em torno das práticas levadas a efeito pelos agentes responsáveis pela acumulação urbana em Londrina, articuladas diretamente ao parcelamento e loteamento da terra urbana e à expansão da malha urbana resultante das incorporações imobiliárias, especialmente nas quatro últimas décadas.

A reflexão em torno do curso da acumulação no referido setor possibilitou o questionamento a respeito das formas, processos e lógicas de produção do espaço urbano que, pautadas por diferentes padrões de acumulação no país, vão resultar, cada vez mais, na desigualdade social e na exclusão do direito à cidade, do direito à moradia e à terra urbana. Contribui, essencialmente, na medida em que elenca os novos e os velhos desafios à análise, desenvolvendo a reflexão e a pesquisa a partir de diferentes momentos e etapas da produção do espaço urbano londrinense pelas práticas dos agentes do setor imobiliário. Esta tarefa compôs parte dos objetivos do segundo capítulo da dissertação, no qual procuramos compreender o papel do Estado junto à promoção pública da habitação no Brasil, e sua relação com a estruturação da cidade. A análise da dinâmica deste setor vem se tornando cada vez mais complexa e desafiadora à pesquisa, impondo novos questionamentos e novas demandas à reflexão, importando na medida em que institui uma divisão paradigmática na investigação, sobretudo, em fins dos anos 1990, quando novas agendas de pesquisa surgiram e/ou se fizeram necessárias ao entendimento da reestruturação do setor imobiliário no país.

A consolidação do atrelamento do circuito imobiliário ao circuito financeiro abre muitas possibilidades de investigação e reflexão. Traz inquietudes teóricas e práticas ao passo que a financeirização dos negócios imobiliários sugere mais que uma mutação das tradicionais, e até mesmo arcaicas formas de captura de rendas fundiárias, dinamizando a ação dos agentes, e dando pés e mãos livres aos capitais aí arrolados. Além disso, a verificação da

existência de diferentes frações de capitais no mercado imobiliário, à margem da formalidade, porém, articulados com o mercado e a cidade legais, compõem peça fundamental na estruturação do mercado residencial e na expansão da malha urbana nas cidades latino-americanas, além de trazer um horizonte investigativo muito importante à compreensão do urbano em nossos dias.

O terceiro capítulo contribui para a compreensão de formas/conteúdos e processos desiguais sediados no bojo da produção capitalista do espaço urbano. O entendimento passa da acumulação e produção no espaço à (re)produção do espaço urbano como produto, condição e meio da acumulação e das relações sociais de produção (CARLOS, 1994b), seja por meio do recurso aos “ajustes espaciais”, conforme afirma Harvey (1990, 2004a, 2004b), ou por meio da produção da diferença geográfica (SMITH, 2000, 2003), produto da própria lei do desenvolvimento desigual e combinado.

Neste mesmo sentido, o caráter processual do modo capitalista de produção põe em marcha a articulação entre as diferentes frações de capitais num determinado ramo, mas, sobretudo, em função do seu traço concorrencial monopolista e do desenvolvimento dos modernos mecanismos de regulação e gestão do mercado imobiliário, acelera os conflitos e os embates entre estas distintas formas de capitais, fazendo com que estas convivam de modo díspar e contraditório sob a égide da oligopolização e da centralização presentes neste mercado.

Uma primeira consideração, que reflete a realidade também de outras cidades, é relativa à natureza dos capitais, diferenciados e distintos, dotados de lógicas de valorização e acumulação correlatas a diferentes temporalidades, ou não tão diferentes. 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.

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, nas áreas de muito interesse dos agentes de ponta deste mercado. A homogeneização destas práticas traz implícita a lógica de uma cidade em que vigem práticas excludentes e segregadoras, pois o acesso a mercadoria espaço urbano torna-se cada vez mais objeto de especulação, exploração, extração de lucros e de rendas fundiárias, intermediação financeira etc., do que decorre a necessidade da promoção pública da habitação aos segmentos menos favorecidos, bem como a existência de um mercado paralelo, informal e

de uma miríade de agentes imbuídos de distintas práticas, atrelados a diferentes momentos da produção e da valorização do espaço.

O quarto e último capítulo discute e apresenta diferentes momentos de realização e valorização do capital no setor imobiliário, focando especialmente o caso da extração da renda da terra – essencial à manutenção das elites –, compreendida aqui como uma captura da mais-valia social materializada na terra urbana que se valoriza a partir de um acúmulo de um trabalho social e coletivo, além de investimentos públicos e privados.

O estudo de caso do empreendimento localizado na Zona Leste de Londrina, o Complexo Marco Zero, traz um exemplo pontual e concreto – articulado a ordens próximas e distantes – da valorização e reestruturação urbanas. 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, a construção do Complexo Marco Zero rompe com esta lógica, ao passo que se situa numa área oposta ao vetor de expansão imobiliária e comercial da cidade, pondo em reflexão se estamos diante de um novo processo de expansão do centro, num sentido contrário em relação ao até então verificado. No entanto, a escolha do local para a sua construção, além dos motivos já explicitados no quarto capítulo, demonstra a pulverização do espaço, conforme afirmou Lefebvre (2008, p. 53), em função dos interesses distantes, encomendado por uma demanda que, embora dissemine ordens, não tem nenhuma relação 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.

De acordo com Sposito (1996, p. 112), a análise da reestruturação urbana, sob a perspectiva da cidade enquanto lócus da reprodução do capital tem, na localização das funções comerciais e dos serviços no interior da cidade e em suas relações com o espaço regional, bem como na redefinição da centralidade urbana – a partir das novas formas de descentralização e desdobramentos da área central, na recriação/reprodução da centralidade e concentração dos meios de consumo –, o eixo explicativo das novas formas e dos novos papéis urbanos assumidos e acentuados como expressão da divisão territorial do trabalho.

Uma das dinâmicas que, no contexto da redefinição da centralidade urbana no interior das cidades, marcam as transformações em curso, refere-se às novas localizações dos equipamentos comerciais e de serviços concentrados de grande porte, os quais determinam mudanças no impacto no papel e na estrutura do centro principal ou tradicional, provocando

uma redefinição do centro, da periferia, e da relação centro-periferia (SPOSITO, 1996, p. 114).

O conceito de reestruturação da cidade traz a idéia de que o processo de organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a determina, “[...] sendo a estrutura em cada corte do tempo do processo de reestruturação da cidade, também determinante dos momentos seguintes do processo.” (SPOSITO, 1996, p. 111).

É deste modo que a análise do processo de estruturação e reestruturação das áreas adjacentes ao Complexo Marco Zero, cobra-nos a compreensão de diferentes momentos e processos relacionados à constituição da Zona Leste, da área central e da própria cidade como um todo, seja por conta da raridade do espaço que se instaurou, seja por conta da valorização seletiva e diferencial presente em diferentes áreas da cidade, seja por conta da centralidade das formas e do conteúdo urbanos existentes e potenciais, na cidade e para além dela. Essa reflexão remete às contradições sociais existentes na escala local, existente no processo urbano.

Em seminário proferido em 1972, Lefebvre (2008, p. 57) afirmou que as contradições do espaço social advêm do conteúdo prático e social e, especificamente, da essência do capitalismo. Tal espaço pretende-se racional quando é comercializado, parcelado, e vendido em lotes. Assim sendo, simultaneamente global e pulverizado, o espaço parece lógico ao mesmo tempo em que é extremamente recortado, expondo contradições que explodem no plano institucional (LEFEBVRE, 2008, p. 57). Nessa perspectiva, destaca Lefebvre (2008, p. 57), a burguesia dispõe de um duplo poder: a generalização da propriedade privada da terra, e a globalidade e o conhecimento estratégico da ação do Estado, bem como da ação dos principais agentes promotores do espaço urbano.

O espaço produzido, homogêneo-fraturado do promotor imobiliário (LEFEBVRE, 2008, p. 49), herdeiro de formas conteúdos pretéritos, que interagem com o sujeito da produção e com o padrão de acumulação, ao mesmo tempo, engendra uma lógica que vai embutida na dinâmica da acumulação e da valorização destes capitais.

Aqui, esta “simbiose” entre o espaço, o capital e seu processo de acumulação/valorização implica num vigoroso *modus operandi* da reprodução ampliada do capital, ao passo que o próprio espaço, assumindo estatuto ontológico, coloca-se diante da ação capitalista e da sua busca desenfreada por lucros ou renda fundiária, seja qual for a fonte, visto que os agentes capitalistas ainda não compõem tecido coeso, muitos ainda consentindo com práticas já consideradas arcaicas por outros segmentos mais desenvolvidos da atividade.

Pela primeira razão, a renda da terra na cidade se mostra viva e dotada de sentido, dotada de significado para o entendimento e compreensão da evolução físico-territorial da malha urbana, bem como à compreensão da lógica de reprodução do espaço sob o capitalismo contemporâneo. Pela segunda razão, a compreensão de uma realidade concreta, pontualmente objetada, põe-nos a refletir sobre as assincronias que medeiam as relações de produção sob o capitalismo, seja porque ele é desigualmente desenvolvido no tempo e no espaço, seja porque ele é imbuído de ordens e lógicas que correspondem a diferentes e (i)limitados níveis da potência da acumulação criadora/destruidora/reestruturadora do capital.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ALVES, Andrei O. **Expansão urbana de Londrina e tendências à metropolização**. 2005. Monografia de Bacharelado (Bacharelado em Geografia). Curso de Geografia da Universidade Estadual de Londrina, 2005.

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.

AMBROGI, Sarah D. M. **Produção e transformação do espaço urbano por agentes sociais excluídos: o Jardim João Turquino**. 2008. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

AMORIM, Wagner V. Produção capitalista da cidade e poder público local: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana em Londrina-PR-Brasil. **XI Coloquio Internacional de Geocrítica**. La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación, Buenos Aires, 2010. Disponível em: <http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/geocritica2010/627.htm>. Acessado em 09 de dez. de 2010.

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. Disponível em: <http://passapalavra.info/?p=9445>. Acessado em 1 de outubro de 2010.

ARIAS NETO, José Miguel. **O Eldorado: representações da política em Londrina, 1930/1975**. 2ª ed. Londrina: EDUEL, 2008.

ARRETCHE, Marta T. da S. **Estado e mercado na provisão habitacional: três modelos de política**. 1990. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Ciências Políticas). Departamento de Ciências Políticas do Instituto de Filosofia de Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, 1990a.

ARRETCHE, Marta T. da S. Intervenção do Estado e Setor Privado: o Modelo Brasileiro de Política Habitacional. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 31, p. 21-36, 1990b.

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.

ASSOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPANHOLA. **Mercado hipotecário e imobiliário em Europa**. Comportamiento a lo largo de 2008 y primeros datos de 2009. Asociación Hipotecaria Espanhola. Disponível em: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2008/08/06/3620.pdf?version=12>. Acessado em 16 de junho de 2010.

BARBOSA, Adilson J. P. A Propriedade Imobiliária Urbana no Brasil: Entre Hobbes e Locke. XIV **Congresso Nacional do CONPEDI** (Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito), Fortaleza – CE, novembro de 2005. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/Adilson%20Jose%20Paulo%20Barbosa.pdf>. Acessado em 30 de setembro de 2010.

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**. Grupo de Pesquisa IMA&P – Imagens Paisagens e Personagens – UEL. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/>. Acessado em 9 de Julho de 2010.

BASTOS, Nelma S. M. A moradia possível: a trajetória das políticas habitacionais no Brasil. **Sociedade e Território**, Natal, V. 15, Nº 42, fevereiro de 2001.

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, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2009.

BERGAMASCO, Fernando L. **Estudo da competitividade das empresas de construção civil de Londrina**. 2003. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Administração). Programa

de Pós-Graduação em Administração do Departamento de Administração da Universidade Estadual de Londrina, 2003.

BERGOC, Gilson J. Histórico da Política Habitacional em Londrina e situação atual das ocupações irregulares e assentamentos informais e experiências. In: COHAB – LD. **Curso sobre ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social**. Novembro de 2009. Disponível em: <http://www.cohabld.com.br/zeis/artigos/GilsonBergoc-ZEIS.pdf>. Acessado em 11 de julho de 2010.

BIDERMAN, Ciro, SMOLKA, Martim O. e SANT'ANNA, Ana. Informalidad de La vivienda urbana. Influyen en ella la regulación de la construcción y el uso del suelo? **Land Lines Newsletter**, abril de 2009, vol. 21, N 2, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Erminia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982.

BONDUKI, Nabil G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, Vol. XXIX, (127), (3º), 1994, p. 711 a 732.

_____. Habitação social na vanguarda do movimento moderno no Brasil. In: Conferencia El patrimonio de la vivienda social en Brasil, **Seminario de Expertos en América Latina y Cataluña para debatir la conservación y futuro de la vivienda social moderna**. Grupo Form – UPC. Casa América Cataluña, Barcelona, abril de 2008(a).

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**. Universidade São Judas Tadeu - Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. ISSN 1984-5766, Nº1, 2008(b). Disponível em: http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf. Acessado em 05 de junho de 2010.

BOSCARIOL, Renan A. A importância dos agentes estatais na produção do espaço intra-urbano das cidades médias do interior paulista. In: **Encuentro de geógrafos de América Latina**, 2009, Montevideo. Caminando en una América Latina en transformación, 2009, 2009.

BOSCARIOL, Renan A.; COCCO, Rodrigo G.; AMORIM, Wagner V. A teoria do desenvolvimento desigual e combinado e a Geografia. **Geografia e Pesquisa - UNESP**. Ourinhos, v. 3 Nº 2, p. 9-22, 2010.

BOSCARIOL, Renan A. e SILVEIRA, Marcio R. Habitação e desenvolvimento no Brasil: a moradia como um elemento na formação sócio-espacial brasileira. In: **Simpósio Nacional de Geografia Urbana**, 2009, Brasília. Vinte anos de reflexões sobre o urbano e a cidade: transformações e tendências, 2009.

BOTELHO FILHO, Flávio B. Espaço, Renda da Terra e Acumulação. **Cadernos do CEAM (UnB)**, Brasília, v. 26, 2006.

BOTELHO, Adriano. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, N.º 194 (18). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-18.htm>
 _____. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRAGUETO, Cláudio R. **A inserção da Microrregião geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Dissertação de Mestrado – Geografia Humana – FFLCH, 1996.

BRANDÃO, Carlos A. As heterogeneidades estruturais e a construção da unidade nacional: integração do mercado nacional e a construção de uma “economia urbana complexa”. In: _____. **Território e desenvolvimento. As múltiplas escalas entre o local e o global**. Campinas: Ed. Unicamp, 2007.

BRAIN – Bureau de Inteligência Corporativa. **Pesquisa do Potencial do Mercado Imobiliário de Londrina**. Curitiba – PR, 2005. Disponível em: [http://www.fiepr.org.br/sindicatos/sinduscon_nortepr/uploadAddress/Relat%C3%B3rio\[31262\]\[4707\].pdf](http://www.fiepr.org.br/sindicatos/sinduscon_nortepr/uploadAddress/Relat%C3%B3rio[31262][4707].pdf). Acessado em 02 de dez. de 2010.

CARDOSO, Adauto L. Desigualdades urbanas e políticas habitacionais. **Observatório das Metrópoles**. Artigos Científicos. 2007. Disponível em: http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=154%3Adesigualdades-urbanas-e-politicas-habitacionais&catid=36%3Acolec%C3%A3o-de-textos&lang=pt. Acessado em 11 de junho de 2010.

CARLOS, Ana F. A. **A Cidade**. 2ª ed. São Paulo: Contexto, 1994 (a).

- _____. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994 (b).
- _____. “Novas” contradições do espaço. *In*: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, Odete C. de L. **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.
- _____. Uma leitura sobre a cidade. **Rev. Cidades** (Grupo de Estudos Urbanos). Presidente Prudente, V. 1, Nº 1, jan/jun 2004.
- _____. A reprodução da cidade como “negócio”. *In*: CARLOS, Ana F. A. e CARRERAS, Carles (orgs). **Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, V. 4, (Coleção GEOUSP – Abordagens), 2005.
- _____. De la “geografía de la acumulación” a la “geografía de la reproducción”: un diálogo con Harvey. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, Nº 270 (143). Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-143.htm>. Acessado em 15 de dez. de 2009.

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, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

CASTELNOU NETO, Antonio M. **A Influência da produção modernista na transformação do panorama arquitetônico da cidade de Londrina nos anos 50**. Universidade de São Paulo – Escola de Engenharia de São Carlos – Dissertação de Mestrado, 1998.

COGGIOLA, Osvaldo. Trotsky e a lei do desenvolvimento desigual e combinado. **Novos Rumos**, São Paulo, Ano 19, Nº 42, p. 4-23, 2004. Disponível em: http://www.institutoastrojildopereira.org.br/novosrumos/file_42/trotski.pdf. Acessado em 24 de dez. de 2009.

COHAB – LD. Companhia de Habitação de Londrina. Programa Habitar Brasil – BID. **Política Municipal de Habitação de Londrina**. Prefeitura Municipal de Londrina. Estado do Paraná. 2006. Disponível em: <http://www.cohabld.com.br/Images/COHAB-LD-POL%C3%8DTICA-DE-HABITA%C3%87%C3%83O.pdf>. Acessado em 21 de dezembro de 2008.

_____. Companhia de Habitação de Londrina. **Biblioteca: dados dos conjuntos habitacionais**. Disponível em: http://www.cohabld.com.br/conjuntos_habitacionais.asp. Acessado em 17 de Nov. de 2010.

COUTINHO, Leandro de M. e NASCIMENTO, Marcelo M. Crédito habitacional acelera o investimento residencial no país. **Visão do Desenvolvimento - BNDES**, Nº 18, 6 de Nov. de 2006.

DAMIANI, Amélia L. A crise da cidade: os termos da urbanização. *In*: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999 (b).

_____. As contradições do espaço: da lógica (formal) à lógica dialética, a propósito do espaço. *In*: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999 (a).

DEÁK, Csaba. Preliminares para uma política urbana. **Espaço & Debates**. São Paulo, N.º 4, p. 7 a 13, 1988.

_____. O processo de urbanização brasileiro: Falas e façanhas. *In*: Deák, Csaba e Schiffer, Sueli R. (org). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Fupam/Edusp, 1999.

_____. A acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80. *In*: _____ **À busca das categorias da produção do espaço**. Memorial Crítico. 2001. 213 f. Tese (Livre Docência em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo.

DOBB, Maurice. O Capitalismo. *In*: _____ **A evolução do capitalismo**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1965.

EGLER, Cláudio Antonio G. Preço da terra, taxa de juros e acumulação financeira no Brasil. *In*: **Revista de Economia Política**, vol. 5, nº 1, janeiro-março, 1985, p. 112-135.

ENGELS, Friedrich. *Introdução*. [1891]. *In*: MARX, Karl. **Trabalho Assalariado e Capital**. Lisboa: Edições Progresso Lisboa – Editorial Avante, 1849.

FERNANDES, Florestan. *Introdução*. *In*: MARX, Karl. **Contribuição à Crítica da Economia Política**. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

FRESCA, Tânia M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Revista Geografia** – Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, V 11, Nº 2, jul/dez de 2002.

_____. A área central de Londrina: uma análise geográfica. **Revista Geografia** – Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, V 16, Nº 2, jul/dez de 2007.

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.

GOMES, Maria de Fátima C. M. Habitação e questão social - análise do caso brasileiro. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, N.º 194 (26).
<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-26.htm>. [ISSN: 1138-9788]

GOMES, Paulo César da C. **A Condição Urbana. Ensaio de Geopolítica da Cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. (p. 15).

_____. **Geografia e Modernidade**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand-Brasil, 2003. (p. 62 a 65)

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 6, p. 6 a 35, 1982.

_____. **Los limites del capitalismo y la teoria marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Ed. Loyola, 2004a.

_____. **O Novo imperialismo**. São Paulo: Ed. Loyola, 2004b.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **O Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: Ed. Loyola, 2008.

IBGE. **Cidades@**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>.
Acessado em 25 de fevereiro de 2010.

INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. **Análise da oferta de imóveis usados e terrenos à venda em Londrina**. Curitiba: INPESPAR – SECOVI-PR, 2010.

INSTITUTO CIDADANIA. **Projeto Moradia**. São Paulo: Instituto Cidadania - Brasil - Maio de 2000. Disponível em:
www.nabil.org.br/download.php?endArquivo.../473_projeto_moradia.pdf. Acessado em 16 de junho de 2010.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Caderno Estatístico Município de Londrina**. Outubro de 2009. Disponível em:
<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/Montapdf.php?Municipio=86000&btOk=ok>. Acessado em 23 de Nov. de 2010.

JARAMILLO GONZÁLEZ, 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.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à cidade**. 1.^a ed. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.
 _____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte : Ed. UFMG – Humanitas, 1999.
 _____. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.
 _____. **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.

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.
 _____. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 2.^a ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LONDRINA. **Perfil 2002**. Disponível na página da Prefeitura Municipal de Londrina:
<http://home.londrina.pr.gov.br/perfil>. Acessado em 23 de Abril de 2008.
 _____. **Perfil 2004**. Disponível na página da Prefeitura Municipal de Londrina:
<http://arara.londrina.pr.gov.br/planejamento/perfil/perfil2004/>. Acessado em 29 de Abril de 2008.
 _____. **Perfil 2005-2006**. Disponível na página da Prefeitura Municipal de Londrina:
<http://home.londrina.pr.gov.br/perfil>. Acessado em 23 de Abril de 2008.
 _____. **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

_____. – Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – Diretoria de Loteamentos – **Relação dos Loteamentos Aprovados**. 2010. Disponível em:

http://www1.londrina.pr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=521&Itemid=633. Acessado em 28 de setembro de 2010.

LÖWY, Michael. A teoria do desenvolvimento desigual e combinado. **Actuel Marx**, São Paulo, N. 18, p. 73-80, 1995. Tradução de Henrique Carneiro. Disponível em:

http://www.revistaoutubro.com.br/versaofinal/edicoes/01/out01_06.pdf

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Erminia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. Editora Alfa-Ômega: São Paulo, 1982.

_____. **Política Habitacional no Regime Militar**. Do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987.

_____. Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. **Revista Praga**, São Paulo: Hucitec, v. 1, n. 6, p. 67-78, 1998.

_____. A nova política habitacional. **Jornal o Valor**, São Paulo, 24 nov. 2005a.

_____. Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades. In: **I Congresso Nacional del Suelo Urbano**, 2005, México. I Congreso Nacional del Suelo Urbano. Mexico: UNAM, 2005b.

_____. O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. **Políticas Sociais - IPEA**, v. 12, p. 211-220, 2006.

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, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

MARX, Karl. **A origem do capital. A acumulação primitiva**. (2ª Ed). São Paulo: Global Editora Ltda. (Coleção Bases 3), 1977.

_____. **Trabalho Assalariado e Capital & Salário, Preço e Lucro**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. Introdução à Contribuição à Crítica da Economia Política. (anexos). In: **Contribuição à Crítica da Economia Política**. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

MELLAZO, 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.

_____. 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**, “Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças”. XVI ENG, Associação de Geógrafos Brasileiros, Porto Alegre - RS, 2010.

MELO, Marcus André B. C. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 24, p. 75 a 85, 1988.

_____. Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e sistemas financeiros da habitação: Brasil em perspectiva comparada. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 31, p. 37-51, 1990.

_____. Entre Estado e mercado: mudanças estruturais na esfera pública e a questão urbana. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 32, p. 73 a 79, 1991.

MÉSZÁROS, István. **O desafio e o fardo do tempo histórico: o socialismo no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2007, p. 69.

MONBEIG, Pierre. A zona pioneira do Norte do Paraná. In: FRESCA, Tânia M. e CARVALHO, Márcia S. de. **Geografia e Norte do Paraná**. Vol. 2. Londrina: Humanidades, 2007.

MOREIRA, Tomás. A política habitacional e fundiária no Brasil. In: MARICATO, Ermínia (coord). **Terra urbana e políticas sociais: aquisição e desapropriação**. Lincoln Institute of Land Policy – Publications & Multimedia, 2000. Disponível em: http://www.lincolninst.edu/pubs/688_TERRA-URBANA-E-POL%C3%8DTICAS-SOCIAIS. Acessado em 23 de maio de 2010.

MOURA, Rosa. Paraná: meio século de urbanização. Curitiba: **Revista Ra'ega – O Espaço Geográfico em Análise**. Ed. UFPR. Nº 8, V. 8, p. 33-44, 2004.

MULLER, Nice Lecoq. Contribuição ao estudo do Norte do Paraná. **Revista Geografia – Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina**, V 10, Nº 1, jan/jun de 2001.

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.

NAKAGAWARA, Yoshiya. **As funções regionais de Londrina e sua área de influência**. Londrina: Departamento de Geociências da UEL, LPPUR, 1973 (mimeo).

_____. **Londrina: poderoso foco de decisão econômica do Paraná**. Londrina: Departamento de Geociências da UEL, LPPUR, Fevereiro de 1975 (mimeo).

NOGUEIRA, Paulo M. S. Teoria da crise e produção capitalista do espaço: a contribuição de David Harvey. In: AMORA, Zenilde B. (Org.). **Cenários geográficos: reflexões e enfoques**. 1ª ed. Fortaleza: EdUECE, 2009, v. 1, p. 19-42.

OLIVEIRA, Ariovaldo U. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia - AGB**, São Paulo, Nº 55, nov. de 1978.

OLIVEIRA, Edílson L. A iniciativa privada e o parcelamento do solo na expansão de Londrina de 1970 a 2000. **I Simpósio Internacional sobre Cidades Médias: Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano**, 2005. Presidente Prudente: I Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, 2005a.

_____. 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, 2005b.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates**. São Paulo, N.º 6, p. 36 a 54, 1982.

_____. Prefácio. In: MARICATO, Erminia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. Editora Alfa-Ômega: São Paulo, 1982.

_____. O surgimento do antivalor: capital, força de trabalho e fundo público. **Novos Estudos** – CEBRAP, São Paulo, N º 22, outubro de 1988.

_____. O vício da virtude. Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos** – CEBRAP, São Paulo, Nº 74, março de 2006.

OLIVEIRA, Manoel C. N. As plantas da cidade-jardim: breve análise do urbanismo londrinense (1945-1951). **II Encontro Nacional de Estudos da Imagem**, Anais, Londrina, Maio de 2009, p. 751-762.

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.

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, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2007.

PAULA, Amarildo Souza de. **Caracterização do uso e ocupação do solo nas Zonas de Expansão Urbana Norte e Sul de Londrina – PR.** 2005. Tese de Doutorado (Doutorado em Agronomia). Curso de Pós-Graduação em Agronomia da Universidade Estadual de Londrina, 2005.

PAULINO, Eliane T. Limites e possibilidades do Estudo do Impacto de Vizinhança para o cumprimento da função social da propriedade no Brasil. *In: XI Coloquio Internacional de Geocrítica.* La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación, Buenos Aires, 2010. Disponível em: <http://eventos.filo.uba.ar/index.php/geocritica/2010/paper/viewFile/606/284>. Acessado em 09 de dez. de 2010.

POLIDORO, Maurício; TAKEDA, Mariane M. G. e BARROS, Omar N. F. Análise temporal do processo de conurbação na região de Londrina-PR por meio de imagens Landsat. **Revista Geografia Acadêmica**, V.3, Nº1, VI, 2009, p. 70-77.

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, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, 2008.

PRANDINI, Neyde. Aspectos da geografia urbana de Londrina. *In: FRESCA, Tânia M. e CARVALHO, Márcia S. de. Geografia e Norte do Paraná.* Vol. 2. Londrina: Humanidades, 2007.

RANGEL, Ignácio. **Economia: milagre e anti-milagre**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1985.

RAZENTE, Nestor. **A ocupação do espaço urbano de Londrina**. 1984. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional). Departamento de Arquitetura e Urbanismo – Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional da Universidade Federal de Pernambuco, 1984.

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.

REIS, Nestor G. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. *In*: MACHADO, L. A. (org). **Debates Urbanos – Solo Urbano: Tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

_____. Notas sobre a renda da terra urbana. *In*: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano I, n.1, jan/abr. 1986.

_____. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

_____. Cidade, Nação e Mercado: Gênese e Evolução da Questão Urbana no Brasil. *In*: _____ SACHS, Ignacy; WILHEIM, Jorge e PINHEIRO, Paulo S. **Brasil: Um Século de Transformações**. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

RIBEIRO, Júlio C.; THOMAZ JÚNIOR, Antonio. Geografia do trabalho e desenvolvimento desigual-combinado dos espaços mundiais: gênese e estrutura da escravidão capitalista. **Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Universidad de Barcelona, vol. VI, nº 119 (70), 2002. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn119-70.htm>. Acessado em 23 de mar. de 2011.

RIBEIRO, William da S. A formação do centro principal de Londrina e o estudo da centralidade urbana. **Revista Geografia** – Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, V 12, Nº 2, jul/dez de 2003.

_____. 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. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006, v. 1, p. 215-234.

_____. A redefinição da centralidade em cidades médias. Londrina e Maringá no contexto da reestruturação urbana e regional. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. **X Coloquio Internacional de Geocrítica**, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/37.htm>>

RIGOL, Sergi M. A *Gentrification*: Conceito e Método. In: CARLOS, Ana F. A. e CARRERAS, Carles (orgs). **Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a metrópole.** São Paulo: Contexto, V. 4, (Coleção GEOUSP – Abordagens), 2005.

ROBIRA, Rosa T. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. In: CARLOS, Ana F. A. e CARRERAS, Carles (orgs). **Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a metrópole.** São Paulo: Contexto, V. 4, (Coleção GEOUSP – Abordagens), 2005.

SANTOS, Milton. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana.** São Paulo: Hucitec, 1982.

_____. A Totalidade do Diabo: Como as Formas Geográficas Difundem o Capital e Mudam as Estruturas Sociais. In: _____ **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.

_____. **A urbanização brasileira.** 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2008a.

_____. O Estado-Nação como Espaço, Totalidade e Método. In: _____ **Da totalidade ao lugar.** São Paulo: Edusp, 2008b.

_____. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. In: _____. **Da totalidade ao lugar.** São Paulo: Edusp, 2008c.

SEABRA, Odette de C. L. O pensamento de Henri Lefebvre e a Geografia. **Boletim Paulista de Geografia**, V. 74, São Paulo, 1996.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual.** Natureza, Capital e a Produção de Espaço. São Paulo: Bertrand Brasil, 1984.

_____. Contornos de uma política espacializada: Veículos dos sem-teto e produção de escala geográfica. In: ARANTES, Antônio A. (org.). **O Espaço da Diferença.** Campinas: Papirus, 2000.

_____. Geografia, Diferencia y las Políticas de la Escala. Traduzido do inglês “*Geography, Difference and the Politics of Scale*”. In: Doheret and J. Graham, E. (eds). *Postmodernism and*

the social Science. London: Macmillan, 1992” por Maria G. Franco. **Terra Livre**, São Paulo, V Ano, Nº 18, Vol. 2, 2003.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GeoUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 21, p. 15 – 31, 2007 (tradução de Daniel de Mello Sanfelici).

SMOLKA, Martim O. Revisitando as relações entre a política habitacional (SFH) e o mercado imobiliário. **Espaço & Debates**. São Paulo, N. 36, p. 69 a 76, 1996.

_____. Informalidad, pobreza y precios de la tierra. **Land Lines Newsletter**, janeiro de 2003, vol. 15, N 1, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

SMOLKA, Martim O. e BIDERMAN, Ciro. Cómo medir La informalidad en los asentamientos de viviendas ocupadas: Para qué preocuparse? **Land Lines Newsletter**, abril de 2009, vol. 21, N 2, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

SMOLKA, Martim O. e CESARE, Claudia M. de. Tributos urbanos y informalidad: desafios para a América Latina. **Land Lines Newsletter**, julho de 2006, vol. 18, N 3, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOUSA, Aline A. de. **A atuação do programa de financiamento Carta de Crédito Caixa no mercado imobiliário**. 2006. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

_____. de. O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro. *In*: ABECIP. (Org.). **Construindo um modelo permanente, equilibrado e economicamente sustentável de crédito imobiliário brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: Et Cetera Editora, 2007, v. 1, p. 109-169. Disponível em:

http://web.observatoriodasmetroles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=177:o-papel-do-credito-imobiliario-na-dinamica-do-mercado-habitacional-brasileiro&catid=36:colecão-textos&Itemid=138&lang=en. Acessado em 5 de junho de 2010.

SPOSITO, Maria E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. São Paulo: USP, FFLCH, Tese de Doutorado, 1991.

_____. Reestruturação da cidade. *In*: MELO, Jayro G. (org). **Região, cidade e poder**. Presidente Prudente: UNESP - GASPER, 1996.

_____. **Capitalismo e Urbanização**. 8ª ed. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. A urbanização da sociedade: reflexos para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, Odete C. de L. **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista – Faculdade de Ciências Tecnologia, Tese (Livre Docência), 2004.

_____. O desafio metodológico da abordagem interestelar no estudo das cidades médias no mundo contemporâneo. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 3, n. 5, 2006.

_____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS FILHO, Nestor Goulart. (Org.). **Sobre Dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, v. p. 38-54.

SUZUKI, Juliana H. Considerações sobre o urbanismo de Londrina e suas relações com o modelo da Cidade-Jardim. **Terra e Cultura**, Londrina, N. 35, p. 25-39, 2002.

THEIS, Ivo M. e BUTZKE, Luciana. O desenvolvimento geográfico desigual de uma perspectiva latino-americana. **IV Simpósio Lutas Sociais na América Latina**: Imperialismo, Nacionalismo e Militarismo no Século XXI. Grupo de Estudos de Política da América Latina (GEPAL), Setembro de 2010, Universidade Estadual de Londrina. Disponível em: http://www.uel.br/grupo-pesquisa/gepal/anais_ivsimp/gt8/13_ivotheis&lucianabtzke.pdf. Acessado em: 23 de Mar. de 2011.

TOMAZI, Nelson D. “Norte do Paraná”. **História e Fantasmagorias**. Curitiba: Universidade Federal do Paraná – Tese – Departamento de História, 1997.

TONELLA, Celene. **O Urbanismo do Desespero: Um estudo dos processos de luta pelo espaço urbano no Paraná – 1985-1992**. Assis: Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, 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, 1979.

TOWS, Ricardo. **O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil**: O Estado e capital imobiliário na produção do espaço. (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Análise Regional e Ambiental da Universidade Estadual de Maringá, 2010.

TRINTIN, Jaime G. História e desenvolvimento da economia paranaense: da década de trinta a meados da década de noventa do século XX. **Segundas Jornadas de História Regional Comparadas**, Porto Alegre, 2005.

VALENÇA, Márcio M. Habitação no contexto da reestruturação econômica. **Análise Social**. Vol. XXXVI, (158-159), p. 43-83, 2001.

_____. Ensaio sobre a dinâmica do imobiliário em Harvey. In: _____ (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: MAUAD, V. 1, 2008.

VALLADARES, Licia do P. Estudos recentes sobre a habitação no Brasil: resenha da literatura. In: VALLADARES, Licia do P. (org). **Debates Urbanos – Repensando a Habitação no Brasil**. Vol. 3, Rio de Janeiro, Zahar Editora, 1982.

VÉRAS, Maura P. B. e BONDUKI, Nabil G. Política habitacional e a luta pelo direito à habitação. In: COVRE, Maria de L. M. (org). **A cidadania que não temos**. São Paulo: Brasiliense, 1986.

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.

WACHOWICZ, Ruy Christovam. **História do Paraná**. 4ª ed. Curitiba: Imprensa Oficial do Paraná, 1977.

WHITACKER, Arthur M. Produção e produção do espaço urbano: refletindo sobre uma escala e um recorte. In: SILVEIRA, Márcio R., LAMOSO, Lisandra P. e MOURÃO, Paulo F. C. (org). **Questões nacionais e regionais do território brasileiro**. São Paulo: Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2009.

YAZBEK, Ricardo. **Mercado Imobiliário: São Paulo - Brasil**. (palestra). Dezembro, 2005, SECOVI – FIABCI. Disponível em: <http://www.fiabci brasil.com.br/Palestras.asp?Pagina=1>

APÊNDICES

Mapa 22: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros.



Tabela 29: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2000.

Bairro	Zona	Nº. de ofertas	Tam. Médio	Volume em m ²	Volume em R\$	Preço do m ² (do estoque total)
Aeroporto	Leste	28	427,5	11970	886000	74,01837928
Alpes	Norte	39	339	13229	768600	58,0996296
Antares	Leste	53	348,8	18488	1108620	59,96430117
Bandeirantes	Oeste	4	800	3201	304000	94,97032177
Bela Suíça	Sul	13	1694	22028	1717040	77,9480661
Brasília	Leste	29	512	14875	880500	59,19327731
Cafezal	Sul	47	512	24082	913410	37,92915871
Califórnia	Leste	82	388	31831	1237208	38,86802174
Centro Histórico	Centro	44	931	40984	5617000	137,0534843
Champagnat	Oeste	25	346	8662	513000	59,22419764
CILO 3	Oeste	12	1232	14786	917970	62,08372785
Cinco Conjuntos	Norte	15	828	12421	341880	27,52435392
Coliseu	Norte	80	412	32983	1642075	49,78549556
Ernani	Leste	5	270	1350	54000	40
Fraternidade	Leste	2	375	750	38000	50,66666667
Guanabara	Sul	7	340	2381	206000	86,51826963
Heimtal	Norte	5	373	12246	124438	10,16152213
Higienópolis	Centro	16	761	12182	1763000	144,7217206
HU	Leste	34	314	10691	472500	44,19605275
Ideal	Leste	13	392	5098	216840	42,53432719
Indústrias Leves	Leste	11	580	6388	302000	47,27614277
Inglaterra	Sul	50	447	22365	1471500	65,79476861
Interlagos	Leste	12	1217	14610	398000	27,24161533
Ipiranga	Centro	8	652	5218	1087000	208,317363
Jamaica	Oeste	14	715	10010	286500	28,62137862
Leonor	Oeste	25	317	7935	415500	52,36294896
Lindóia	Leste	9	1136	10229	333500	32,60338254
Lon Rita	Leste	4	270	1082	53000	48,98336414
Olímpico	Oeste	4	300	1200	20200	16,83333333
Ouro Verde	Norte	8	1155	9244	440000	47,59844223
Pacaembu	Norte	21	291	6121	310500	50,72700539
Palhano	Oeste	24	2848	68375	2909248	42,54841682
Parigot de Souza	Norte	30	309	9289	335500	36,11798902
Parque das Indústrias	Sul	5	285	1425	48000	33,68421053
Petrópolis	Centro	13	598	7782	881000	113,2099717
Piza	Sul	55	370	20382	1276892	62,64802277
Presidente	Oeste	41	1135	46557	1723000	37,00839831
Quebec	Centro	24	641	15393	1607075	104,4029754
Sabará	Oeste	30	572	17175	620500	36,12809316
Shangri-Lá	Centro	7	352	2469	183000	74,11907655
Tucanos	Sul	121	808	97772	4999000	51,12915763

União da Vitória	Sul	2	200	400	6600	16,5
Universidade	Oeste	72	810	58282	2487747	42,68465392
Vila Brasil	Centro	13	533	6933	920000	132,6986874
Vila Casoni	Centro	12	1082	12984	809000	62,30745533
Vila Nova	Centro	8	567	4538	304000	66,98986338
Vila Recreio	Centro	18	568	10239	1054000	102,9397402
Vivendas do Arvoredo	Sul	3	2343	7031	339234	48,24832883
Vivi Xavier	Norte	43	317	13637	453700	33,26978074

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

Tabela 30: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2004.

Bairro	Zona	Nº. de ofertas	Tam. Médio	Volume em m ²	Volume em R\$	Preço do m ² (do estoque total)
Ipiranga	Centro	12	668	8019	2345000	292,4304776
Petrópolis	Centro	14	444	6216	1663000	267,5353925
Centro Histórico	Centro	62	592	36758	9732000	264,758692
Higienópolis	Sul	14	655	9181	2008000	218,7125585
Vila Nova	Centro	7	385	2697	447500	165,925102
Vila Recreio	Centro	20	679	13587	2244000	165,1578715
Guanabara	Sul	4	1040	4162	662000	159,0581451
Brasília	Leste	47	966	45415	7209000	158,7361004
Shangri-Lá	Centro	7	488	3417	527000	154,2288557
Bela Suíça	Sul	20	1906	38130	5831600	152,9399423
Vila Brasil	Centro	10	618	6183	854000	138,1206534
Quebec	Centro	14	503	7047	970000	137,6472258
Presidente	Oeste	28	421	11800	1554000	131,6949153
Aeroporto	Leste	30	450	13526	1685000	124,5748928
Fraternidade	Leste	10	375	3750	461000	122,9333333
Champagnat	Oeste	50	371	18598	2243420	120,6269491
Inglaterra	Sul	58	676	39233	4257000	108,5055948
Cinco Conjuntos	Norte	34	636	21641	2182600	100,8548588
Tucanos	Sul	230	717	165061	16311520	98,82116309
Antares	Leste	75	319	23942	2313892	96,64572717
Vivi Xavier	Norte	58	597	34671	3301571	95,22572178
Ernani	Leste	26	258	6723	631478	93,92800833
HU	Leste	36	281	10122	940700	92,93617862
Palhano	Oeste	72	12280	376073	33855795	90,02452981
Alpes	Norte	48	418	20077	1681950	83,77496638
Interlagos	Leste	17	862	14661	1170000	79,80356047
Bandeirantes	Oeste	15	577	8658	685700	79,1984292

Piza	Sul	58	476	27641	2148700	77,73597193
Lon Rita	Leste	8	262	2096	160000	76,33587786
Pacaembu	Norte	10	322	3223	243000	75,39559417
Vivendas do Arvoredo	Sul	6	2711	16266	1218780	74,92807082
Coliseu	Norte	78	512	39936	2938000	73,56770833
Ideal	Leste	2	256	512	35500	69,3359375
Parque das Indústrias	Sul	8	396	3170	215000	67,82334385
Saltinho	Sul	3	2133	6400	427000	66,71875
Cafezal	Sul	24	352	8469	512000	60,4557799
Vila Casoni	Centro	6	2799	16797	1008000	60,0107162
Califórnia	Leste	104	497	51736	2999761	57,98208211
Universidade	Oeste	149	472	70445	3802200	53,97402229
Parigot de Souza	Norte	32	292	9352	490500	52,44867408
Sabará	Oeste	28	1012	28347	1452000	51,22235157
Cidade Industrial II	Leste	24	586	14067	692500	49,22869126
Jamaica	Oeste	25	1042	26061	1071500	41,11507617
CILO 2	Oeste	5	23896	119480	4447500	37,22380315
Indústrias Leves	Leste	11	2386	26252	867800	33,05652903
CILO 3	Oeste	12	5702	68424	2194320	32,06944932
Ouro Verde	Norte	17	619	10530	323500	30,72174739
União da Vitória	Sul	7	228	1602	43000	26,84144819
Lindóia	Leste	33	1980	65358	1512000	23,13412283
Olímpico	Oeste	7	374	2621	45500	17,35978634
Leonor	Oeste	52	1734	90201	1419190	15,73363932

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2004. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

Tabela 31: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2005.

Bairro	Zona	Nº. de ofertas	Tam. Médio	Volume em m²	Volume em R\$	Preço do m² (do estoque total)
Centro Histórico	Centro	70	754	52792,45	18881882	357,6625445
Ipiranga	Centro	4	523	2092	740000	353,7284895
Petrópolis	Centro	16	516	8264,96	2051000	248,1560709
Vila Ipiranga	Centro	6	767	4604	1105000	240,0086881
Quebec	Centro	13	767	9980	2364000	236,8737475
Higienópolis	Centro	20	549	10992	2458000	223,6171761
Bela Suíça	Sul	25	1238	30956	6575400	212,4111642
Vila Nova	Centro	6	410	2460	425000	172,7642276
Brasília	Leste	28	511	14328,94	2471512	172,4839381
Vila Brasil	Centro	17	533	9072	1466000	161,5961199
Guanabara	Sul	5	908	4542	720000	158,5204756
Presidente	Oeste	53	416	22084,44	3306016,4	149,6989011
Bandeirantes	Oeste	26	527	13722,34	2026000	147,6424575
Aeroporto	Leste	41	467	19181,5	2628900	137,0539322
Shangri-Lá	Centro	11	436	4796	644000	134,2785655
Inglaterra	Sul	53	724	38388,52	4860160	126,6045161
Vila Recreio	Centro	18	959	17263,4	2041000	118,2270005
Antares	Leste	68	316	21529,5	2434500	113,0774054
Ideal	Leste	7	305	2141	238000	111,1630079
Palhano	Oeste	105	4691	492610,52	54369868	110,3709032
HU	Leste	80	304	24341,87	2679500	110,0778206
Ernani	Leste	36	268	9680	1041160	107,5578512
Champagnat	Oeste	54	540	29207,98	3028000	103,6702983
Vila Casoni	Centro	10	426	4266	431000	101,0314112
Saltinho	Sul	3	200	600	59000	98,33333333
Tucanos	Sul	241	714	172108,06	15726505	91,37576125
Piza	Sul	93	285	26589,01	2402465	90,3555642
Fraternidade	Leste	20	403	8068	691000	85,6470005
Lon Rita	Leste	7	235	1650	134300	81,39393939
Pacaembu	Oeste	26	335	8723,67	701950	80,46498779
Alpes	Norte	44	505	22222,04	1786344	80,38613917
Vivi Xavier	Norte	110	340	37503,6	2742156	73,11714075
Califórnia	Leste	132	414	54732,46	3939398	71,97553335
Parque das Indústrias	Sul	12	579	6955	498500	71,67505392
Ouro Verde	Norte	22	314	6914	484000	70,00289268
Coliseu	Norte	71	490	34802,76	2409000	69,21864818
Vivendas do Arvoredo	Sul	20	2197	43947	2851460	64,8840649
Cinco Conjuntos	Norte	54	636	34382,17	2162000	62,88142953
Indústrias Leves	Leste	9	1269	11426,96	681500	59,63965919

Interlagos	Leste	15	525	7883	424500	53,85005708
Cidade Industrial II	Leste	23	512	11778	633000	53,74426898
Universidade	Oeste	150	448	67242,57	3394400	50,47992663
Parigot de Souza	Norte	18	568	10240	486500	47,50976563
Jamaica	Oeste	16	1240	19846	797000	40,15922604
União da Vitória	Sul	2	225	450	18000	40
Lindóia	Leste	22	250	44620	1764900	39,55401165
CILO 3	Oeste	22	7094	156076,72	4548870,65	29,14509384
Cafezal	Sul	33	250	47329	1077500	22,76616873
Leonor	Oeste	64	300	131492,873	2983600	22,69020314
Sabará	Oeste	35	2087	73073,8	1486500	20,34244832
Expansão		15	2500	276981,85	2159000	7,794734565

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2005. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius..

Tabela 32: Londrina. Síntese da oferta de terrenos nos classificados do Jornal Folha de Londrina durante o ano de 2009.

Bairro	Zona	Nº. de ofertas	Tam. Médio	Volume em m ²	Volume em R\$	Preço do m ² (do estoque total)
Guanabara	Sul	8	2217	17736	15424900	869,6944069
Centro Histórico	Centro	22	582	12815	10493000	818,8060866
Ipiranga	Centro	6	713	4282	3015000	704,1102289
Petrópolis	Centro	6	507	3046	1780000	584,3729481
Brasília	Leste	10	400	20602	8625000	418,6486749
Vila Recreio	Centro	12	510	5616	1947000	346,6880342
Higienópolis	Centro	14	619	8669	2973000	342,9461299
Quebec	Centro	19	1648	31325	10063240	321,2526736
Vila Casoni	Centro	2	395	791	250000	316,0556258
Shangri-lá	Centro	2	580	1160	365000	314,6551724
Vila Brasil	Centro	17	909	15469	4602000	297,4982223
Presidente	Oeste	41	666	27330	6118000	223,8565679
Vivendas do Arvoredo	Sul	7	645	4518	957000	211,8193891
Aeroporto	Leste	16	448	7183	1465000	203,9537798
Bela Suíça	Sul	7	1053	7371	1499200	203,3916701
Vila Nova	Centro	2	548	1097	215000	195,9890611
Inglaterra	Sul	18	350	17847	3470000	194,4304365
Palhano	Oeste	27	2502	67572	12507200	185,0944178
Piza	Sul	44	337	14847	2714000	182,7978716
Antares	Leste	46	306	14121	2484000	175,9082218
Champagnat	Oeste	25	380	9509	1552000	163,2137975
Indústrias Leves	Leste	6	360	9484	1536500	162,0097005
Cidade Industrial	Leste	7	418	2930	460500	157,1672355

II						
Leonor	Oeste	22	342	7530	1145000	152,0584329
Tucanos	Sul	77	500	70865	10756390	151,7870599
Cinco Conjuntos	Norte	26	301	7849	1104000	140,6548605
CILO 3	Oeste	2	2667	5334	737000	138,1702287
Jamaica	Oeste	9	315	2836	390000	137,5176305
Lon Rita	Leste	13	249	3243	438000	135,0601295
Fraternidade	Leste	5	420	2102	283000	134,6336822
Parque das Indústrias	Sul	3	338	1016	135000	132,8740157
Ernani	Leste	25	259	6494	862500	132,8149061
Pacaembu	Norte	22	298	6568	856000	130,3288672
Bandeirantes	Oeste	9	300	5414	697000	128,7403029
Saltinho	Sul	4	200	800	93000	116,25
Parigot de Souza	Norte	28	317	8893	987000	110,9861689
Heimtal	Norte	9	500	4506	488000	108,3000444
Alpes	Norte	37	592	21934	2187666	99,73857937
Coliseu	Norte	32	680	21787	2131500	97,83357048
Ouro Verde	Norte	11	283	3120	293500	94,07051282
Vivi Xavier	Norte	36	461	16615	1559500	93,860969
Califórnia	Leste	65	411	26754	2319750	86,70666069
Universidade	Oeste	81	405	32830	2724000	82,97289065
Esperança	Oeste	3	10000	32336	2363000	73,0764473
Olímpico	Oeste	2	325	651	42000	64,51612903
HU	Leste	44	250	62790	3863000	61,52253544
Saltinho	Oeste	15	449	6747	406000	60,17489254
Cafezal	Sul	13	400	73942	4420760	59,78685997
Interlagos	Leste	9	250	142187	5943812	41,80278084
União da Vitória	Sul	5	309	1545	60000	38,83495146
Lindóia	Leste	4	250	4045	140000	34,61063041
expansão		8	2696	21572	696000	32,26404599

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2009. Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.

Tabela 33: Londrina. Preço médio da terra urbana por bairro: variação dos preços médios e inflacionados pelo IGP-DI da correlação dos anos de 2000-2004, 2000-2005 e 2000-2009.*

Bairros	2000-2004					2000-2005				2000-2009			
	Preço do m ² em 2000	Preço do m ² em 2004	Inflacionado para 2004	Variação		Preço do m ² em 2005	Inflacionado para 2005	Variação		Preço do m ² em 2009	Inflacionado para 2009	Variação	
				R\$	em %			R\$	em %			R\$	em %
Aeroporto	74,02	124,57	136,93	-12,36	-9,02	137,05	138,62	-1,56	-1,13	203,95	166,95	37,00	22,16
Alpes	58,10	83,77	107,48	-23,71	-22,06	80,39	108,81	-28,42	-26,12	99,74	131,05	-31,31	-23,89
Antares	59,96	96,65	110,93	-14,29	-12,88	113,08	112,30	0,78	0,69	175,91	135,25	40,66	30,06
Bandeirantes	94,97	79,20	175,69	-96,49	-54,92	147,64	177,86	-30,21	-16,99	128,74	214,21	-85,47	-39,90
Bela Suíça	77,95	152,94	144,20	8,74	6,06	212,41	145,98	66,43	45,51	203,39	175,81	27,58	15,69
Brasília	59,19	158,74	109,50	49,23	44,96	172,48	110,85	61,63	55,60	418,65	133,51	285,14	213,56
Cafezal	37,93	60,46	70,17	-9,71	-13,84	22,77	71,03	-48,27	-67,95	59,79	85,55	-25,76	-30,12
Califórnia	38,87	57,98	71,90	-13,92	-19,36	71,98	72,79	-0,81	-1,12	86,71	87,67	-0,96	-1,10
Centro Histórico	137,05	264,76	253,54	11,22	4,42	357,66	256,67	101,00	39,35	818,81	309,13	509,68	164,87
Champagnat	59,22	120,63	109,56	11,07	10,10	103,67	110,91	-7,24	-6,53	163,21	133,58	29,63	22,18
CILO 3	62,08	32,07	114,85	-82,78	-72,08	29,15	116,27	-87,12	-74,93	138,17	140,03	-1,86	-1,33
Cinco Conjuntos	27,52	100,85	50,92	49,94	98,07	62,88	51,55	11,34	21,99	140,65	62,08	78,57	126,56
Coliseu	49,79	73,57	92,10	-18,53	-20,12	69,22	93,24	-24,02	-25,76	97,83	112,29	-14,46	-12,88
Ernani	40,00	93,93	74,00	19,93	26,93	107,56	74,91	32,65	43,58	132,81	90,22	42,59	47,21
Fraternidade	50,67	122,93	93,73	29,20	31,16	85,65	94,89	-9,24	-9,74	134,63	114,28	20,35	17,81
Guanabara	86,52	159,06	160,05	-1,00	-0,62	158,52	162,03	-3,51	-2,16	869,69	195,15	674,55	345,67
Heimtal	10,16	-	-	-	-	-	-	-	-	108,30	22,92	85,38	372,52
Higienópolis	144,72	218,71	267,73	-49,02	-18,31	223,62	271,03	-47,41	-17,49	342,95	326,43	16,52	5,06
HU	44,20	92,94	81,76	11,18	13,67	110,08	82,77	27,31	33,00	61,52	99,69	-38,16	-38,28
Ideal	42,53	69,34	78,69	-9,35	-11,88	111,16	79,66	31,51	39,55	-	-	-	-
Indústrias Leves	47,28	33,06	87,46	-54,40	-62,20	59,64	88,54	-28,90	-32,64	162,01	106,63	55,38	51,93
Inglaterra	65,79	108,51	121,72	-13,21	-10,85	126,60	123,22	3,39	2,75	194,43	148,40	46,03	31,02
Interlagos	27,24	79,80	50,40	29,41	58,35	53,85	51,02	2,83	5,55	41,80	61,44	-19,64	-31,97
Ipiranga	208,32	292,43	385,38	-92,95	-24,12	353,73	390,13	-36,40	-9,33	704,11	469,87	234,24	49,85
Jamaica	28,62	41,12	52,95	-11,83	-22,35	40,16	53,60	-13,44	-25,08	137,52	64,56	72,96	113,02
Leonor	52,36	15,73	96,87	-81,14	-83,76	22,69	98,06	-75,37	-76,86	152,06	118,11	33,95	28,75
Lindóia	32,60	23,13	60,31	-37,18	-61,64	39,55	61,06	-21,50	-35,22	34,61	73,54	-38,93	-52,94
Lon Rita	48,98	76,34	90,62	-14,28	-15,76	81,39	91,73	-10,34	-11,27	135,06	110,48	24,58	22,24

Olímpico	16,83	17,36	31,14	-13,78	-44,25	-	-	-	-	64,52	37,97	26,55	69,92
Ouro Verde	47,60	30,72	88,05	-57,33	-65,11	70,00	89,14	-19,14	-21,47	94,07	107,36	-13,29	-12,38
Pacaembu	50,73	75,40	93,84	-18,45	-19,66	80,46	95,00	-14,53	-15,30	130,33	114,42	15,91	13,91
Palhano	42,55	90,02	78,71	11,31	14,37	110,37	79,68	30,69	38,51	185,09	95,97	89,12	92,87
Parigot de Souza	36,12	52,45	66,82	-14,37	-21,50	47,51	67,64	-20,13	-29,76	110,99	81,47	29,52	36,24
Parque das Indústrias	33,68	67,82	62,31	5,51	8,84	71,68	63,08	8,59	13,62	132,87	75,98	56,90	74,89
Petrópolis	113,21	267,54	209,43	58,10	27,74	248,16	212,01	36,14	17,05	584,37	255,35	329,02	128,85
Piza	62,65	77,74	115,90	-38,16	-32,93	90,36	117,32	-26,97	-22,99	182,80	141,30	41,49	29,36
Presidente	37,01	131,69	68,46	63,23	92,36	149,70	69,31	80,39	115,99	223,86	83,47	140,38	168,18
Quebec	104,40	137,65	193,14	-55,49	-28,73	236,87	195,52	41,35	21,15	321,25	235,48	85,77	36,42
Sabará	36,13	51,22	66,84	-15,61	-23,36	20,34	67,66	-47,32	-69,93	60,17	81,49	-21,31	-26,16
Shangri-Lá	74,12	154,23	137,12	17,11	12,48	134,28	138,81	-4,53	-3,26	314,66	167,18	147,48	88,22
Tucanos	51,13	98,82	94,59	4,23	4,48	91,38	95,75	-4,38	-4,57	151,79	115,32	36,46	31,62
União da Vitória	16,50	26,84	30,52	-3,68	-12,07	40,00	30,90	9,10	29,45	38,83	37,22	1,62	4,35
Universidade	42,68	53,97	78,96	-24,99	-31,65	50,48	79,94	-29,46	-36,85	82,97	96,28	-13,30	-13,82
Vila Brasil	132,70	138,12	245,49	-107,37	-43,74	161,60	248,51	-86,91	-34,97	297,50	299,31	-1,81	-0,60
Vila Casoni	62,31	60,01	115,27	-55,26	-47,94	101,03	116,69	-15,65	-13,42	316,06	140,54	175,52	124,89
Vila Nova	66,99	165,93	123,93	42,00	33,89	172,76	125,45	47,31	37,71	195,99	151,10	44,89	29,71
Vila Recreio	102,94	165,16	190,43	-25,28	-13,27	118,23	192,78	-74,55	-38,67	346,69	232,18	114,50	49,32
Vivendas do Arvoredo	48,25	74,93	89,26	-14,33	-16,05	64,88	90,36	-25,47	-28,19	211,82	108,83	102,99	94,64
Vivi Xavier	33,27	95,23	61,55	33,68	54,72	73,12	62,31	10,81	17,35	93,86	75,04	18,82	25,08

*: em vermelho constam os preços médios que não atingiram as metas da inflação vigente no referido período, e em amarelo aqueles que ficaram acima da mesma.

Fonte: Folha de Londrina – Classificados – 2000, 2004, 2005 e 2009; e Banco Central do Brasil (BCB) - Calculadora do Cidadão - Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) Fundação Getúlio Vargas (FGV). Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>. Acessado em: 23 de mar. de 2011.
Organização: AMORIM, Wagner Vinicius.