

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL EM CURITIBA E SUAS IMPLICAÇÕES
PARA POLÍTICAS DE HABITAÇÃO SOCIAL

Gislene Pereira (UFPR)

Maria Fernanda Prigol Becker (UFPR)

Lucas Scalco (UFPR)

A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal em Curitiba e suas Implicações para Políticas de Habitação Social

RESUMO

Este trabalho apresenta os resultados preliminares de pesquisa desenvolvida junto ao LAURB/UFPR, para a qual foi efetuado um levantamento dos preços de comercialização de imóveis em ocupações irregulares localizadas nas áreas limítrofes à cidade de Curitiba – Paraná. Conforme demonstram os resultados preliminares, a comercialização de imóveis nessas áreas vem se consolidando como prática corrente, seguindo o mesmo padrão do mercado imobiliário formal: os preços maiores têm relação com a acessibilidade aos equipamentos e serviços urbanos, bem como às qualidades construtivas da edificação existente no lote. O trabalho tem como objetivo discutir as características do mercado imobiliário informal em Curitiba, visando sistematizar conhecimentos que possam subsidiar a implementação de programas de habitação social mais eficazes no que diz respeito à regularização fundiária e mais justos quanto à distribuição dos benefícios e ônus da urbanização.

A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal em Curitiba e suas Implicações para Políticas de Habitação Social¹

Nos últimos anos no Brasil, no âmbito do planejamento urbano, muito se tem discutido e proposto em termos de novas formas de encarar o desenvolvimento das cidades. Entretanto, as ações desenvolvidas no sentido de se alcançar melhores condições de vida urbana, muitas delas bem intencionadas, têm tido efeito paliativo, uma vez que não enfrentam a essência do problema – *a produção capitalista da cidade*, que transforma a propriedade imobiliária em mercadoria, a ser negociada com vistas ao maior lucro em menor tempo, e admite que a renda fundiária garanta um lucro individual, derivado de investimentos coletivos.

A partir da análise da cidade de Curitiba, Paraná, este texto discute a relação entre mercado imobiliário informal e segregação sócio-espacial, demonstrando como a cidade capitalista segrega e exclui aquela parcela da população cuja renda não permite o acesso ao mercado formal de terras.

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE E DAS DESIGUALDADES

A produção do espaço urbano se realiza no cotidiano da população e se expressa pela forma de ocupação ou utilização de determinado lugar em um momento específico. De acordo com CARLOS (1994, p.85) , “*o uso do solo urbano é disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana*”.

Para ocupar o solo urbano é necessário pagar por ele, mediante a compra ou aluguel da propriedade imobiliária. O preço do imóvel é expressão do seu valor. Mas que valor é esse? Qual é o valor do espaço urbano? Segundo VILLAÇA ,1998, existem dois valores a serem considerados nesse caso. O primeiro diz respeito ao valor dos elementos formadores do espaço urbano – edifícios, ruas, praças, infra-estrutura. O outro, refere-se ao valor produzido pela aglomeração, isto é, o valor decorrente da localização desses elementos dentro da aglomeração e que está associado ao valor de toda a cidade, da qual a localização é parte.

Os diferentes valores (traduzidos em preços) assumidos pelas áreas urbanas implicam em uma distribuição espacial da população de acordo com a capacidade desta em arcar com

os custos de localizações específicas. Essa é a razão da existência na cidade de áreas onde predominam grupos sociais homogêneos, sob o ponto de vista da renda. As áreas melhor localizadas e, portanto, mais caras, são ocupadas pela população de maior renda, restando à parcela de menor poder aquisitivo a ocupação das áreas de menor preço, geralmente com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos.

De fato, uma análise das grandes cidades brasileiras revela como aspecto marcante a diferenciação dos espaços residenciais de acordo com as características sociais da população predominante em cada um deles, o que é denominado de segregação sócio-espacial.

No Brasil, entre os fatores determinantes da segregação sócio-espacial destacam-se: crescimento da população urbana; limitação à oferta de terra; restrições ambientais impostas por legislação; novas lógicas para localização de centros comerciais. A combinação desses fatores está produzindo uma dupla dinâmica: de um lado, a *guetificação* da elite, que se instala em conjuntos residenciais fechados, horizontais ou verticais, em terrenos com amplas áreas livres para lazer; do outro lado, a concentração de população de baixa renda em áreas mal servidas por infra-estrutura e, em geral, irregulares sob o ponto de vista da propriedade da terra.

Esses fatores são identificados por SANTOS, 1994, ao afirmar que, com diferenças de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras apresentam problemas parecidos: carência generalizada de habitação, saneamento, transportes e demais serviços urbanos. Quanto à estruturação, caracterizam-se pela ocupação de vastas superfícies, entremeadas de vazios, gerando um modelo de ocupação centro-periferia, onde as carências dessa última criam diferenciais no valor da terra central e alimentam a especulação imobiliária. Esta, por sua vez, num verdadeiro círculo vicioso, fortalece o processo de extensão da área urbana, criando novas periferias e aumentando os problemas.

LAGO, 2000, entretanto, afirma que as noções de desigualdade e segregação sócio-espaciais não estão claras na literatura mais recente sobre as cidades, sendo importante marcar conceitualmente as diferenças entre segregação e diferenciação social do espaço. Tomando como referência CASTELLS, 1983, a autora coloca que a novidade nas grandes cidades *não é apenas o aprofundamento da desigualdade espacial que se dá através do mercado imobiliário, mas são principalmente as diferentes formas de institucionalização dessa desigualdade, indicadoras do processo de segregação*. Nessas condições, a privatização dos espaços públicos, quer seja mediante projetos de ordenamento e controle quer seja mediante fechamento de quarteirões por muros de condomínios, ou mediante programas de remoção de

favelas ou, ainda, mediante abandono dos enclaves de pobreza, também deveriam ser entendidos como processos de segregação.

A segregação sócio-espacial ocorre, portanto, como uma forma de desigualdade, conforme coloca CASTELLS (1983, p.210), *“a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc. Falaremos, por conseguinte, de uma **estratificação urbana**, correspondendo ao sistema de estratificação social... e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de **segregação urbana**”*.

PROPRIEDADE DA TERRA E SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL

De acordo com MARICATO, (1996, p.21) que discute a oposição entre cidade real e cidade legal, *o uso ilegal do solo e a ilegalidade das edificações em meio urbano atingem mais de 50% das construções nas grandes cidades brasileiras, se considerarmos as legislações de uso e ocupação do solo, zoneamento, parcelamento do solo e edificação*.

As razões dessa ilegalidade decorrem tanto do baixo rendimento de uma grande parcela da população urbana, bem como da reduzida oferta de terras para essa faixa de renda no âmbito do mercado imobiliário formal, uma vez que os empreendedores imobiliários não têm interesse nem incentivos para investir nesse segmento do mercado.

A ilegalidade em relação à propriedade da terra na cidade leva a um processo de exclusão social da população de menor renda, reforçando a pobreza, uma vez que à regularidade urbanística está associado o acesso aos demais serviços, desde infra-estrutura básica até o exercício dos direitos de cidadania. Além de fator de exclusão social da população de menor renda, a ilegalidade fundiária confirma o padrão de segregação sócio-espacial que caracteriza as cidades brasileiras.

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

O MERCADO IMOBILIÁRIO URBANO

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

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

- o preço de um terreno é determinado pelo poder do proprietário administrar a escassez de terrenos, bem como pela disposição e capacidade do usuário remunerar esse proprietário;
- o usuário dá um preço a um terreno em função das vantagens objetivas (lucro) ou subjetivas (utilidade) do mesmo em relação a outros terrenos;
- o preço do terreno é determinado, em boa parte, externamente a ele, ou seja, pelas atividades que acontecem no seu entorno e que competem pelo uso do solo. Dessa forma, a utilização de um terreno pode afetar as características, e o preço, de vários outros, dependendo do uso a ele atribuído;
- o proprietário auferir uma renda derivada do direito de propriedade sobre o terreno, denominada de renda absoluta;
- o proprietário auferir também a renda diferencial, que é proveniente do valor atribuído às qualidades naturais de seu terreno. Isto é, como o preço de mercado é regido pelas piores condições, os proprietários daqueles terrenos que apresentam melhores condições “cobram” uma renda extra, justificada pelo diferencial de vantagens que o terreno apresenta;
- o preço estipulado para negociação de determinado terreno envolve dois componentes: 1) realização de valor potencial - condicionantes histórico-institucionais (regulamentos, legislação, práticas que conferem aos proprietários a capacidade de orquestrar interesses sobre os usos dos terrenos) que estabelecem um patamar mínimo para a negociação; e 2) expectativa de valorização futura do terreno.

A partir da análise desses aspectos do processo de formação do preço dos terrenos, SMOLKA coloca a necessidade de se discutir o conceito de capital incorporador, como uma condição para o entendimento da relação entre ganhos imobiliários e ganhos fundiários. Capital incorporador é aquele que organiza os investimentos privados no

ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para a realização de empreendimentos imobiliários são necessárias várias ações: compra de terrenos, contratação de projetos e de agentes comerciais. O capital incorporador é aquele que se valoriza pela articulação desses diversos serviços contratados. Ao assumir a propriedade da terra por período definido, o capital incorporador obtém lucros que, sem ele, seriam auferidos pelo proprietário, sob a forma de rendas fundiárias.

Para se viabilizar, o capital imobiliário tem que promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo. Com esse objetivo, ele age no sentido de organizar o espaço da cidade, adequando o uso do solo aos seus interesses, o que nem sempre respeita critérios sociais de eficiência da cidade. O capital incorporador, na busca de valorização, atua em pelo menos, três aspectos: altera os padrões do uso do solo na cidade, criando áreas seletivas, com atributos específicos aos segmentos sociais que deseja atingir; cria “novas necessidades” para a moradia; e mobiliza o Estado para que este garanta a provisão dos serviços públicos necessários para a área dos empreendimentos.

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

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA INFORMAL

A produção imobiliária **formal** compreende os imóveis urbanos que atendem às exigências da legislação quanto à propriedade do solo e normas urbanísticas. Contrapondo-se a essa produção há, entretanto, uma produção **informal**, que ocorre de forma irregular sob o ponto de vista da legislação, seja porque a construção não está de acordo com o cadastro municipal ou porque o terreno não tem a propriedade regularizada (invasões ou ocupações).

De acordo com ABRAMO, 2001, p.1578, a forma clássica de produção de uma moradia em ocupações irregulares pode ser sistematizada pela seguinte seqüência: “*a- ocupação individual e/ou coletiva de um lote urbano; b- rápida construção de uma moradia precária; c – longo investimento familiar na melhoria da residência; d – desmembramento da unidade residencial em “frações” familiares*”.

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

Relatório recente de agências governamentais brasileiras e do Banco Mundial apresenta como explosivo o crescimento do mercado informal de moradias: estima-se que 65% das novas moradias construídas ocorrem dentro do mercado habitacional informal ² - *“de acordo com estimativas oficiais, 5,4 milhões de brasileiros ou são sem-teto ou vivem em moradias inadequadas, cheias e, freqüentemente perigosas, sem infra-estrutura básica como água potável e saneamento.”*³

De acordo com ABRAMO, (Op. Cit, p.1579), pelo menos no Rio de Janeiro, há um elemento novo na dinâmica das ocupações irregulares: o esgotamento das possibilidades de expansão das áreas ocupadas. Com isso, o acesso à moradia passa a ser, preponderantemente, via mercado imobiliário informal: *a favela passa a incorporar uma demanda habitacional que não consegue entrar no mercado imobiliário formal e o acesso às moradias se faz não mais pelo processo clássico anteriormente sistematizado, mas pela via do mecanismo de mercado.*

É importante reconhecer que o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas terá como conseqüência os mesmos efeitos de hierarquização sócio-espacial produzidos pelo mercado imobiliário formal nas áreas legalizadas da cidade. Em pesquisa realizada no Rio de Janeiro, o autor citado confirma que o resultado dessa lógica de mercado na produção da moradia nas ocupações irregulares tem como resultado *que os preços imobiliários na favela são excessivamente elevados quando comparados com as qualificações do imóvel em si mesmo e/ou quando comparados com os preços dos imóveis dos bairros do seu entorno.*

Esse preço elevado pode ser explicado por três razões. **Primeiramente**, porque os preços dos imóveis são fixados internamente à favela, baseados nas qualidades do imóvel, relativamente aos imóveis vizinhos. Nesse caso, a qualidade dos materiais utilizados na construção ou alguma característica diferencial quanto à localização da moradia ou da ocupação interferem no preço final do imóvel em uma proporção inexistente nos bairros legalizados. Um **segundo fator** que contribui para os preços elevados está na liberdade de construção, sem obediência às leis de controle urbanístico. Ou seja, a impossibilidade do

acesso ao título da terra é compensada pela possibilidade de construir quanto e o que se quiser. Essa possibilidade é fundamental para as famílias de menor renda, que identificam na moradia um patrimônio onde estão dispostas a investir, seja para melhorar o padrão da construção, fazer ampliações para abrigar a família que cresceu ou mesmo para complementação de renda, via aluguel de “quartos”. Os investimentos no patrimônio familiar são limitados apenas pela presença de edificações vizinhas, não sendo necessário preocupar-se com limitações estabelecidas pela legislação urbanística. **O terceiro fator** que interfere no preço está relacionado à informalidade nas relações de trabalho dessas famílias, tornando inacessíveis os documentos e comprovantes necessários para sua participação no mercado formal.

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

As características do mercado informal de terras apontam para a necessidade de estudos mais aprofundados sobre a relação entre a dinâmica desse mercado e a estruturação intra-urbana. Segundo ABRAMO, (Op. Cit. p.1581), o resultado das pesquisas realizadas até agora leva a interrogar-se se *uma política urbana universal cujo resultado promoveria uma redução generalizada nos preços do mercado imobiliário formal não teria um impacto mais positivo nas condições de vida da população favelada do que as políticas focalizadas, cujo público alvo se restringe a algumas favelas da cidade.*

Recentes estudos sobre a ilegalidade fundiária⁴ têm concluído que o simples reconhecimento do direito de propriedade não necessariamente garante a integração social. O que se verifica é que o título de propriedade tende a ser negociado e transformado em capital, mas, diante de condições de pobreza absoluta, esse capital acaba sendo utilizado para suprir outras carências e não em opções de moradia ou trabalho. Ou seja, a população pobre vende seu imóvel para ter algum recurso financeiro e solucionar necessidades imediatas. Depois, novamente sem renda para acessar uma moradia legal, vai ocupar outra área, geralmente em piores condições do que a anterior, reiniciando a seqüência clássica de acesso à moradia em favelas.

Embora o mercado imobiliário informal seja um elemento importante na estruturação da cidade, a questão da integração sócio-espacial não pode ser resumida a uma questão da legalidade ou ilegalidade fundiária. A ilegalidade fundiária, de fato, não é o problema; é a solução que a população pobre dá para suas necessidades de moradia. Nesse caso, mais do que providenciar o título da propriedade para alguns moradores, deve ser questionada a natureza do sistema legal que gerou essa ilegalidade. Isso implica na identificação clara das regras do mercado imobiliário e no reconhecimento da articulação entre a trajetória da pobreza urbana e a produção do ambiente construído nas cidades.

OCUPAÇÕES IRREGULARES NA CIDADE DE CURITIBA

Curitiba é a capital do estado do Paraná, Brasil e conta com 1.586.848 habitantes, concentrados na área urbana – o município não tem área rural. É também, a cidade pólo da Região Metropolitana, composta por 25 municípios, onde residem 2.725.505 habitantes, de acordo com o Censo Demográfico de 2000. Na última década, o município cresceu a uma taxa de 1,59% ao ano, inferior à década anterior, onde a taxa foi de 2,29% ao ano.

Estudo realizado em 2004⁵ indica que a porção de moradias produzidas informalmente em Curitiba está aumentando: entre 1991 e 2000 o estoque informal de moradias cresceu 205% enquanto o estoque formal cresceu apenas 87.5%, conforme demonstra a tabela a seguir.

Tabela 1 - Variação no Estoque Formal e Informal de Moradias na Região Metropolitana de Curitiba

TIPO DE MORADIA	1991	% PARTICIPAÇÃO	2000	% PARTICIPAÇÃO
FORMAL	499.062	93.6	684.891	93.5
INFORMAL	34.110	6.4	47.936	6.5
TOTAL	533.172	100.0	732.827	100.0

FONTE: ESTUDOS ESTRATÉGICOS DE APOIO ÀS POLÍTICAS URBANAS PARA OS GRUPOS DE BAIXA RENDA. Banco Mundial/Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional/Universidade da Califórnia/ Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2005

Levantamento recente da Administração Municipal de Curitiba contabiliza 57.333 domicílios localizados em ocupações irregulares correspondendo, aproximadamente, a 200.000 pessoas; mais de 10% da população de Curitiba.

Neste estudo, realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC, foram delimitadas e quantificadas todas as áreas de ocupações irregulares existentes na cidade. São consideradas ocupações irregulares *todos os assentamentos urbanos efetuados sobre áreas de propriedade de terceiros, sejam elas públicas ou privadas, bem como aqueles promovidos pelos legítimos proprietários das áreas sem a necessária observância dos*

*parâmetros urbanísticos e procedimentos legais estabelecidos pela lei de parcelamento 6766/79 (federal) e 2460/66 (municipal).*⁶ As ocupações foram organizadas segundo quatro categorias: Em regularização; Sem regularização; Loteamentos clandestinos em regularização e Loteamentos clandestinos sem regularização, conforme indicado na tabela a seguir.

Tabela 2: Áreas e Domicílios em Ocupações Irregulares por Categoria – Curitiba – 1999/2000

CATEGORIAS DAS ÁREAS	Áreas		Domicílios	
	Nº	%	Nº	%
Assentamentos Em regularização	78	25,91	19.199	33,49
Assentamentos Sem regularização	184	61,13	34.334	59,89
Loteamento clandestino Em regularização	3	1,00	513	0,89
Loteamento clandestino Sem regularização	36	11,96	3.287	5,73
TOTAL	301	100,00	57.333	100,00

FONTES: IPPUC – Banco de Dados (Pesquisa de Campo¹); COHAB – CT

Nota: ¹ Pesquisa de Campo realizada no período de nov/99 a abr/2000

A Figura 1, a seguir, representa o município de Curitiba e sua divisão em bairros e demonstra que o maior número de ocupações irregulares está no bairro Cajuru, localizado a leste da cidade, na divisa com o Município de Pinhais, e no bairro Cidade Industrial, na região oeste – estes dois bairros apresentam mais de 16% dos domicílios em ocupações irregulares.

A comparação entre a Figura 1 e a Figura 2 – Custo da Terra em Curitiba, demonstra uma polarização em relação aos padrões de ocupação do solo. Na região norte/nordeste estão concentrados: maiores valores imobiliários, menores taxas de crescimento populacional e menor número de ocupações irregulares. A região sul/sudoeste caracteriza-se pelo oposto: menores valores imobiliários, maiores taxas de crescimento populacional e, significativamente, maior número de ocupações irregulares. Pode-se concluir, portanto, que a expansão da cidade ocorre predominantemente em direção ao sul/sudoeste, sobre as terras de menor valor e é comandada pela população de baixa renda, de forma irregular, ou ilegal.

FIGURA 1: OCUPAÇÕES IRREGULARES E TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL - CURITIBA

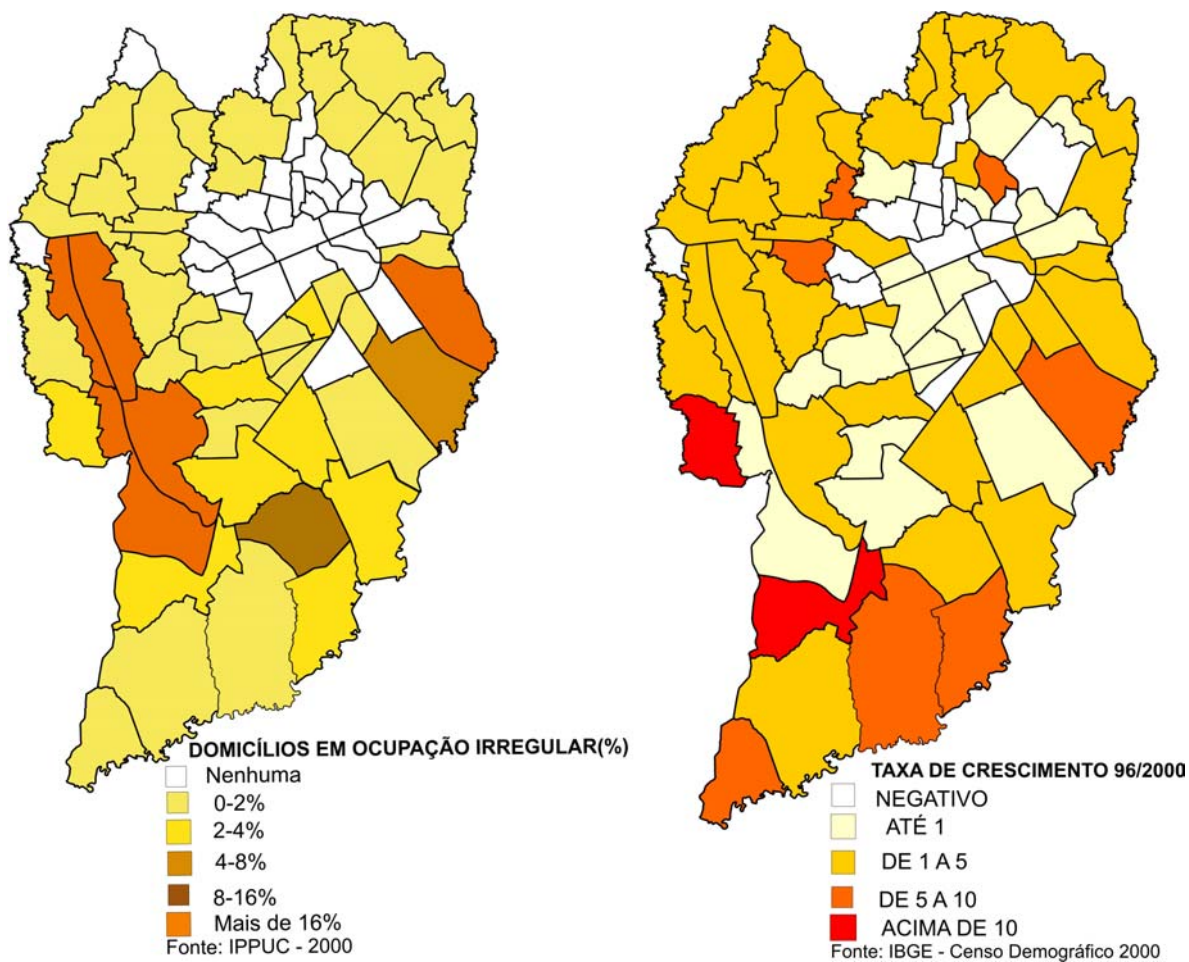
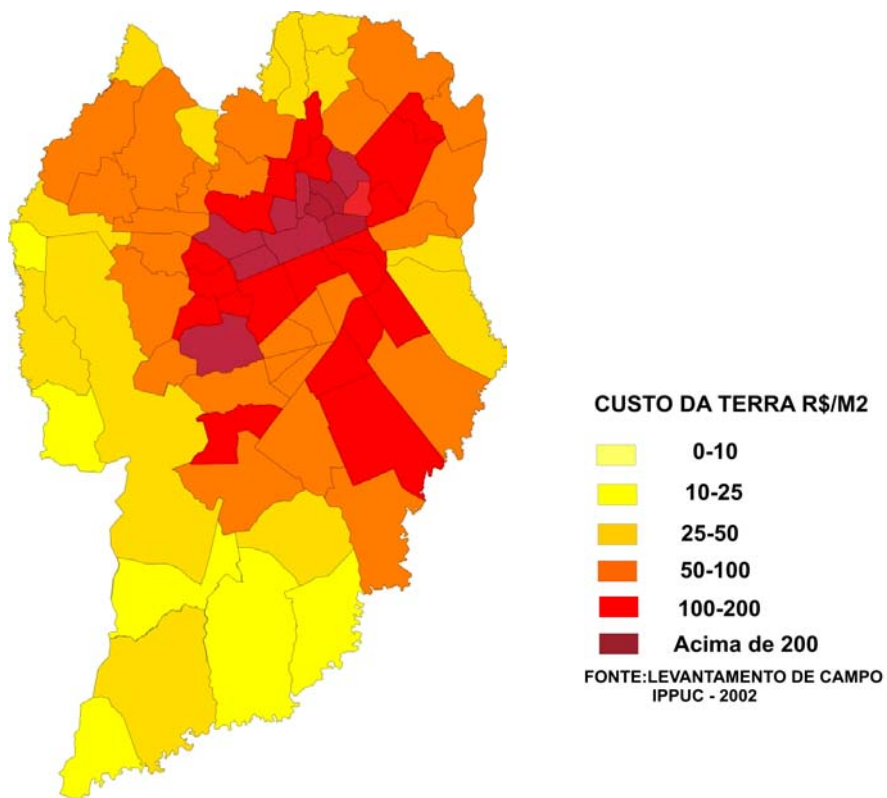


FIGURA 2: CUSTO DA TERRA - CURITIBA



A tabela a seguir mostra a localização das ocupações irregulares, por Regional Administrativa em Curitiba, de acordo com a situação de risco de cada uma delas. Sua análise indica que existem 29.177 domicílios em áreas sujeitas a inundação, muitas delas faixas de drenagem fluvial. Na verdade, essas áreas são aquelas pelas quais o mercado imobiliário não tem interesse, uma vez que não são edificáveis. Uma outra parcela significativa das ocupações, correspondendo a 9.805 domicílios, localiza-se em áreas de preservação, definidas por legislação específica. Nesse caso, o raciocínio é o mesmo: a incidência de parâmetros extremamente restritivos para edificação, ou mesmo sua proibição, faz com que essas áreas tenham pouco valor no mercado imobiliário, e por isso permanecem vazias, disponíveis para ocupação por famílias cuja renda não permite sua inserção no mercado formal.

Tabela 3: Número de domicílios em ocupações irregulares de acordo com situação de risco - inundação e preservação – Curitiba – 1999/2000

Regionais	Número de Domicílios		
	Com Inundação	Sem Inundação	Área Preservação
Pinheirinho	3511	3361	63
Cajuru	5871	8035	7389
Santa Felicidade	3269	2082	805
Boqueirão	1314	2150	750
Bairro Novo	3851	4729	474
Boa Vista	1462	2659	-
Portão	9899	4940	324
Matriz	-	200	-
Total	29177	28156	9805

FONTE: IPPUC – Situação das ocupações irregulares em Curitiba. Curitiba: IPPUC, 2000

UM ESTUDO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL EM CURITIBA

A seguir estão apresentados os resultados parciais de estudo desenvolvido junto ao Laboratório de Arquitetura e Urbanismo – LAURB – da Universidade Federal do Paraná, que tem como objetivo caracterizar a dinâmica do mercado imobiliário informal na cidade de Curitiba, em sua relação com o mercado formal.

Na fase atual da pesquisa foi realizado um levantamento dos preços de imóveis nas ocupações irregulares localizadas dentro da área da bacia hidrográfica do rio Passaúna, na porção oeste da cidade.

As informações foram coletadas, em visitas à área, por alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo, e organizadas a partir do seguinte conteúdo:

- Delimitação da área de estudo, identificando a ocupação irregular e sua localização na cidade, utilizando mapas e levantamento aerofotogramétrico;

- Visitas às ocupações irregulares e, a partir de conversa com líderes comunitários ou moradores locais, identificação dos imóveis à venda;
- Preenchimento de boletim com informações referentes aos imóveis à venda;
- Sistematização de dados referentes à área em estudo, a partir da análise dos boletins;
- Organização de quadro resumo dos imóveis avaliados, com a área em m², valor total de venda em R\$, valor por m² em R\$ e localização de cada imóvel visitado;
- Organização de quadro resumo das áreas visitadas, contendo número de lotes visitados; área média dos lotes em m²; valor médio dos lotes em R\$ e valor médio por m² em R\$.

As informações inseridas no quadro a seguir demonstram resultados preliminares da pesquisa e estão apresentadas de forma resumida. Embora, em termos de amostragem, o quadro não abarque toda a realidade de Curitiba, a análise desses dados confirma que nas ocupações irregulares em Curitiba – com menor tempo de existência em relação às do Rio de Janeiro, objeto da pesquisa de ABRAMO, 2001, a prática de comercialização dos lotes também é freqüente, apesar do morador não possuir o título de propriedade dos mesmos.

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

Os menores preços encontrados nas áreas pesquisadas estão na vila Osternack e Terra Santa e são justificados pelo fato dos imóveis à venda estarem localizados em fundos de vale, sujeitos a inundações freqüentes, e pelas condições precárias das moradias. Nesse caso, verifica-se que as restrições ambientais funcionam como redutor de preços tanto para o mercado formal quanto para o informal. De fato, as áreas com fragilidade ambiental, não edificáveis segundo a legislação urbanística, não interessam ao mercado imobiliário formal. Por sua vez, mesmo sem considerar a legislação, dada a sua irregularidade intrínseca, o mercado informal incorpora a desvalorização, tendo em vista os riscos permanentes a que os moradores estarão sujeitos ao ocuparem essas áreas.

A comparação entre os preços praticados nas áreas irregulares com aqueles dos bairros populares vizinhos indica que nem sempre ocorre uma disparidade exagerada

entre eles, o que pode ser justificado pelo fato dos preços nas ocupações irregulares referirem-se ao terreno mais a casa existente.

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

QUADRO 1: Preço da moradia em ocupações irregulares - Curitiba – 2001/2006

NOME DA ÁREA	BAIRRO	TAMANHO médio do terreno com casa (m)	PREÇO médio mil R\$	PREÇO médio R\$ / m2	PREÇO médio terreno regular bairro / proximidades ★ R\$/m2
Alto Barigui	Cidade Industrial	8 X 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Angra	Cidade Industrial	8 X 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Bela Vista I e II	São Miguel	10 X 20	10	50	80,81
Campo Cerrado	Sítio Cercado	8 X 20	8 a 15	40 a 75	93,21
Concórdia	Cidade Industrial	8 X 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Esperança	São Miguel	8 X 18	15 a 25	104 a 173	80,81
Jardim Progresso	Campo Comprido	10 X 20	12 a 15	60 a 75	80,81
Luana	Cidade Industrial	8 X 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Moradias 23 Agosto	Ganchinho	8 X 20	8 a 15	40 a 75	93,21
Nápolis II	Campo Comprido	10 x 20	12 a 15	60 a 75	80,81
Nova Conquista	Cidade Industrial	8 x 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Nova República	Campo Comprido	10 X 20	12 a 15	60 a 75	80,81
Osternack	Sítio Cercado	Só a casa	0, 2 a 0,5	10	93,21
Rose I e Rose II	Cidade Industrial	8 X 18	15 a 25	104 a 173	87,89
Vila Estrela	Fazendinha	10 X 20	25	125	92,30
Vila Nina	Fazendinha	5 X 6	6	200	92,30
Vila Rigone	Fazendinha	10 X 20	20	100	92,30
Vila Rose	Cidade Industrial	10 X 20	20	100	87,89
Vila Sandra	Cidade Industrial	10 X 20	12 a 25	60 a 125	87,89
Real II A	Orleans	210 m2	35 a 45	175 a 204	25,00 a 50,00 ¹
Real II B	Orleans	-	-	-	25,00 a 50,00
Bela Vista I	São Miguel	150 m2	9 a 15	86 a 167	10,00 a 25,00 ¹
Bela Vista II	São Miguel	91 m2	2.5 a 10	28 a 134	10,00 a 25,00 ¹
Juliana	Caximba	289 m2	2.8 a 16	179 a 333	10,00 a 25,00 ¹
Vila Dantas	Caximba	200 m2	20	100	10,00 a 25,00 ¹
1 Setembro	Caximba	250 m2	12 a 20	273 a 300	10,00 a 25,00 ¹
Vila Cruz	Caximba	-	-	-	10,00 a 25,00 ¹
Moradias Ordem	Tatuquara	95 m2	2.5 a 5	31 a 83	10,00 a 25,00 ¹
Terra Santa	Tatuquara	138 m2	1.8 a 15	10 a 74	10,00 a 25,00 ¹
Pompéia	Tatuquara	240 m2	3 a 25	42 a 94	10,00 a 25,00 ¹
III Pinheiros	Butiatuvinha	153 m2	15 a 45	90 a 250	25,00 a 50,00 ¹

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

1 – Faixa de valores por metro quadrado em 2002 – Levantamento IPPUC

Estudo recente sobre a conformação de preços dos terrenos em cidades brasileiras ⁷, indica que a provisão de título de propriedade afeta com pouca intensidade os preços dos terrenos residenciais. Como ilustra a tabela a seguir, em Curitiba, o valor mediano dos terrenos com título de propriedade é de R\$ 68,00, pouco maior do que o preço correspondente para terrenos sem titulação: R\$ 66,00. Esta situação é bem diferente quando se trata de provisão de infra-estrutura: o valor mediano 2000/2001 dos terrenos com infra-estrutura (medido pela presença de ruas asfaltadas) é de R\$ 108,00, bem maior que o preço correspondente de terrenos sem infra-estrutura: R\$ 38,00.

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

Tabela 4 - Preços Medianos* de Terrenos por Infra-estrutura, Serviços e Título em 2000 e 2002 - Curitiba (R\$ em valores constantes 2003)

CURITIBA		2000	2002
TODOS OS TERRENOS		67	66
INFRA-ESTRUTURA	Com	109	108
	Sem	38	38
TÍTULO	Com	68	68
	Sem	66	66
INFRA-ESTRUTURA E TÍTULO	Com	73	73
	Sem	29	29
TAMANHO DO TERRENO	< 500m ²	72	71
	>500m ²	57	57

* A Mediana exclui os terrenos localizados na faixa de 10 km da área central

FONTE: ESTUDOS ESTRATÉGICOS DE APOIO ÀS POLÍTICAS URBANAS PARA OS GRUPOS DE BAIXA RENDA. Banco Mundial/Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional/Universidade da Califórnia/ Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2005

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

Outros fatores que contribuem para a conformação dos preços dos imóveis irregulares são: proximidade com fontes de emprego; o sentimento de pertencimento a uma comunidade, que gera laços de solidariedade, confiança e reciprocidade entre os

moradores; concentração de população, atividades de comércio e de serviços na área, com possibilidade de geração de renda aos moradores.

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

ALGUMAS CONCLUSÕES

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

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

O reconhecimento da dinâmica do mercado imobiliário informal em Curitiba também é importante para questionar a efetividade de programas de regularização

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

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

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

NOTAS

¹ Este trabalho foi apresentado, preliminarmente, no SEMINÁRIO LATINOAMERICANO “Teoría y política sobre asentamientos informales”, transcrito em Buenos Aires, em novembro de 2006.

² IPED. FINDIEC-UNB. BANCO MUNDIAL. **Grupo de Trabalho Caixa Econômica Federal**, 2002

³ SEDU/Presidência da República e Fundação João Pinheiro, 2001

-
- ⁴ Ver FERNANDES, Edesio. **Law and the production of urban illegality**. In: Landlines. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy. Maio 2001. Volume 13, Number 3
- ⁵ ESTUDOS ESTRATÉGICOS DE APOIO ÀS POLÍTICAS URBANAS PARA OS GRUPOS DE BAIXA RENDA. Banco Mundial/Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional/Universidade da Califórnia/ Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2005
- ⁶ INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (IPPUC). **Ocupações Irregulares. Curitiba 1999/2000**. Curitiba: IPPUC, março 2001 IPPUC.
- ⁷ BANCO MUNDIAL/ INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL/ UNIVERSIDADE DA CALIFÓRNIA/ INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Estudos Estratégicos de Apoio às Políticas Urbanas para os Grupos de Baixa Renda**, 2005

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, Pedro. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: **Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001
- ALFONSIN, Betania M. Adicionando complexidades ao problema da segregação sócio-espaçial. In: **Anais do VIII Encontro da ANPUR**. Porto Alegre: ANPUR, 1999
- ARAÚJO, Suely M. V. e RIBEIRO, Vera L.S. interference of urban and environmental norms in urban spatial segregation: the case of brazilian federal legislation. In: **Seminar Segregation in the City**. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 25/28 July 2001
- ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO PARANÁ- ADEMI. **Perfil Imobiliário de uma Metrópole**. Curitiba: ADEMI, 1987-2001
- BANCO MUNDIAL/ INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL/ UNIVERSIDADE DA CALIFÓRNIA/ INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Estudos Estratégicos de Apoio às Políticas Urbanas para os Grupos de Baixa Renda**, 2005
- CARLOS, Ana Fani. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CENECORTA, Alfonso e SMOLKA, Martim. O paradoxo da regularização fundiária: acesso à terra servida e pobreza urbana no México. In: **Cadernos IPPUR. Ano XIV, nº1. Jan-jul 2000**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2000
- DE SOTO, Hernando. **El misterio del capital**. Lima, Peru: Editora El Comercio, 2000
- FOLADORI, G. **La renta del suelo urbano**. Depto. Sociologia Facultad Ciencias Sociales, Universidad de la República. DT/nº2, 1995 Montevideo, Uruguay

-
- FERNANDES, Edesio. **Law and the production of urban illegality**. In: Landlines. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy. Maio 2001. Volume 13, Number 3.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Curitiba em dados**. Curitiba: IPPUC, 1996
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (IPPUC). **Ocupações Irregulares. Curitiba 1999/2000**. Curitiba: IPPUC, março 2001
- INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL – INPESPAR. **Pesquisa Imobiliária**. Curitiba: INPESPAR, junho 2001
- IPED. FINDIEC-UNB. BANCO MUNDIAL. **Grupo de Trabalho Caixa Econômica Federal**, 2002
- LAGO, Luciana Côrrea do. O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz.(org.). **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000
- LUNGO, Mario e BAIRES, Sonia. Socio-espacial segregation and urban regulation in Latin American cities. In: **Seminar Segregation in the City**. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 25/28 July 2001
- MARCUSE, Peter. Enclaves Yes, Ghettos, no: segregation an the state. In: **Seminar Segregation in the City**. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 25/28 July 2001
- MARICATO, Ermínia **Metrópole na periferia do capitalismo; ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996
-
- _____ As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. ARANTES, Otília et alli. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000
- PEREIRA, Gislene. **Produção da cidade e degradação do ambiente: a realidade da urbanização desigual**. Tese de Doutorado. Curitiba: Universidade Federal do Paraná/Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento, março 2002.
- QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar. Notas sobre a renda da terra urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ, jan-abril, nº1, 1986**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1986
-
- _____ (org) **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro: Revan/FASE, 2000
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997
-
- _____ (org.) **Regulação urbanística e exclusão territorial**. São Paulo: Polis, 1999
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994

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

SMOLKA, M. Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ, abril, nº1, 1994**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1994

SMOLKA, M.O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ, jan-abril, nº1, 1987**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1987

TOPALOV, C. **Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos**. Madrid: Ed. Siglo XXI de España, 1984.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ/INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL/INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Mapa da pobreza de Curitiba**. Curitiba: UFPR, 1997

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

Segregation in the Brazilian metropolis. In: **Seminar Segregation in the City**. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 25/28 july 2001