

# A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal: Estudo de Caso Na Cidade de Curitiba

*The dynamics of the real estate: a case  
study in the city of Curitiba*



Maria Fernanda Prigol Becker Scalco<sup>2</sup>

Gilson Batista de Oliveira<sup>3</sup>

## Resumo

As péssimas condições habitacionais e a segregação das classes sociais no espaço são marcas da urbanização brasileira. Milhões de brasileiros encontram alternativas para o acesso ao solo urbano e à moradia através de processos e mecanismos informais e ilegais. São muitas as consequências socioeconômicas, urbanísticas e ambientais desse fenômeno. No entanto, poucos são os estudos existentes sobre o mercado informal de terras urbanas. A importância atual desse mercado, a perspectiva do seu crescimento, e as consequências dessa ordem urbanística excludente, justificam a escolha deste objeto de estudo. Como resultados principais da pesquisa, ressalta-se que a comercialização de imóveis nas áreas ocupadas irregularmente em Curitiba tende a se consolidar como prática corrente, seguindo as mesmas regras de diferenciação de preços do mercado formal, e desta forma, o mercado imobiliário se afirma como agente estruturador da cidade, formando áreas de expansão e desconcentração, e contribuindo para a pobreza urbana e a desigualdade socioespacial.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário; informalidade; segregação socioespacial; urbanização.

## Abstract

The bad housing conditions and segregation of social classes are trademarks in the Brazilian urbanization. Millions of Brazilians find alternative access to urban land and housing through informal and illegal processes and mechanisms. There are many socioeconomic, urban and environmental consequences of this phenomenon. However, there are few studies on the informal market for urban land. The importance of this current market, its prospect of growth and the exclusion consequences of urban order justify the choice of this study. As main results of the research, it was noticed that the trade of properties in illegally occupied areas in Curitiba tends to be consolidated as practice, following the same rules of differentiation of formal market prices, and thus, the real estate market is stated as the structuring agent of the city, forming areas of expansion and decentralization and contributing to urban poverty and socio-spatial inequality.

**Keywords:** Real estate market; Informality; Socio-spatial segregation; Urbanization.

<sup>1</sup> Artigo baseado no trabalho de conclusão de curso da primeira autora, intitulado "A dinâmica do mercado imobiliário informal na cidade de Curitiba", apresentado ao curso de Ciências Econômicas da FAE Centro Universitário. Curitiba, 2007.

<sup>2</sup> Mestre em Master Urbanisme et Territoires pelo Institut d'Urbanisme de Paris. Assistente de pesquisa no Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas. E-mail: fer\_becker@yahoo.com.br

<sup>3</sup> Doutor em Desenvolvimento Econômico pela Universidade Federal do Paraná Professor da Universidade Federal da Integração Latino-Americana. E-mail: gilson.oliveira@unila.edu.br

## Introdução

A urbanização brasileira é marcada fortemente pelas péssimas condições habitacionais, pelo encarecimento do preço da moradia e, principalmente, pela segregação das classes sociais no espaço, características comuns a todas as cidades brasileiras. Dados recentes mostram que um em cada cinco habitantes da Região Metropolitana de Curitiba mora em área de ocupação irregular, nome dado aos bairros nascidos de invasões de terras, com condições precárias de vida.

Um dos principais mecanismos de acesso às ocupações irregulares é a comercialização dos imóveis, caracterizando o chamado mercado imobiliário informal. Esta comercialização de imóveis nas áreas ocupadas irregularmente se consolida como prática corrente, seguindo as mesmas regras de diferenciação de preços do mercado formal. Esta prática expulsa a população mais pobre destas ocupações, e como consequência, tem-se uma interminável expansão espacial da localização da pobreza, caracterizada pelo processo sequencial ocupação/comercialização/expulsão, que reafirma e reproduz o padrão de segregação socioespacial da cidade.

Neste sentido, a implementação de políticas públicas deve garantir a permanência da população envolvida nos programas habitacionais, e para isso é preciso conhecer melhor a dinâmica deste mercado imobiliário informal. No entanto, poucos são os estudos sistemáticos e abrangentes sobre o tema. Os estudos urbanos e de economia urbana têm, em sua maioria, como objeto o mercado fundiário e imobiliário formal. A importância atual desse mercado e a perspectiva do seu crescimento, diante dos enormes índices de favelização, impõem a urgência de trazê-lo como uma das prioridades de objeto de estudo.

O objetivo geral do presente artigo é caracterizar o mercado imobiliário informal presente na realidade de Curitiba, com base em levantamentos de campo realizados em ocupações irregulares localizadas na região oeste da cidade, nos bairros Caximba, São Miguel, Tatuquara, Orleans, Butiatuvinha e Augusta. Como objetivos específicos, destacam-se: i) identificar os determinantes da formação de preços imobiliários em ocupações irregulares e os principais elementos que constituem esse mercado; ii) comparar as dinâmicas imobiliárias das ocupações irregulares e dos mercados formais e identificar os fatores e atributos que articulem os dois mercados no que diz respeito aos processos

Um em cada cinco habitantes da Região Metropolitana de Curitiba mora em área de ocupação irregular, nome dado aos bairros nascidos de invasões de terras, com condições precárias de vida.

de valorização e desvalorização dos imóveis; iii) analisar de que maneira o mercado imobiliário pode influenciar na estruturação e na segregação da cidade de Curitiba.

## 1 Espaço urbano sob a ótica econômica

Os processos de industrialização e urbanização são intimamente associados. Primeiramente, a Revolução Industrial introduz uma forte alteração no modo de produção: o produtor é separado das suas condições de produção. A mecanização da agricultura no campo traz um aumento na produtividade, que acaba reduzindo o nível de emprego, induzindo a migração para as cidades, neste caso por fatores de mudança das relações de produção. Por outro lado, há um aumento da população no campo, pela redução da mortalidade decorrente das evoluções de saneamento e saúde da época. A disponibilidade de terra, no entanto, é limitada física ou socialmente, pois não há reservas de terras agricultáveis ou as terras são monopolizadas por latifúndios. Diante disso, se não existe a possibilidade em que é possível adotar técnicas de cultivo que elevam a produtividade da terra, a população é levada à migração pela estagnação de seus métodos de trabalho (SINGER, 1973).

Desta forma, cria-se um enorme contingente populacional nas cidades em busca de emprego. Neste momento de intensas transformações econômicas e urbanas, impulsionadas pelo desenvolvimento industrial, começa a crise de moradias. A associação da pequena cultura e da indústria, com a propriedade da terra e da moradia, anteriormente eram a base de um certo bem-estar dos trabalhadores. Com o desenvolvimento

A reprodução de conjuntos habitacionais nas periferias, junto com o incentivo à indústria de construção nacional, e a ocupação ilegal de terras pela população desfavorecida, são fatores que contribuem para o crescimento das periferias.

industrial, esta situação se torna um entrave para o trabalhador, e prejudica toda a classe operária, sendo o ponto de partida da queda dos salários. A crise da moradia seria, então, estrutural no capitalismo; é um problema inevitável e historicamente necessário (ENGELS, 1971).

Diante disso, as soluções para os problemas habitacionais são paliativas, visto que as causas dos problemas não são atacadas. Apenas transferem o problema de lugar, e não o eliminam, pois a mesma necessidade econômica fará com que os mesmos problemas surjam em outros lugares.

Com o grande contingente populacional nas cidades em busca de emprego, junto com a escassez de imóveis destinados ao uso habitacional, as casas de cômodos passam a ser negócios rentáveis. As condições habitacionais, desta forma, passam a ser precárias e anti-higiênicas, indicando riscos de epidemias.

A necessidade de remodelação do espaço urbano aos interesses industriais, junto com as preocupações higienistas em relação ao perigo das epidemias, e as preocupações político-militares, fizeram com que processos de renovação urbana se desencadeassem. Este tipo de renovação urbana tem como principal marca a demolição de uma enorme quantidade de imóveis no centro da cidade, justamente onde os trabalhadores devem e podem habitar. Desta forma começa então a produção da crise da moradia: a combinação de um rápido e enorme aumento populacional nas cidades com a destruição de muitos imóveis utilizados para fins habitacionais.

No entanto, as moradias precárias não são eliminadas com a destruição dos imóveis precários durante os processos de renovação urbana, são apenas deslocadas, pois novas moradias precárias surgem. No Brasil, esse processo marca o começo

da favelização das periferias das grandes cidades - no Rio de Janeiro, a favelização dos morros do centro da cidade. Confirma-se a tese de que a mesma necessidade econômica fará com que os problemas habitacionais ressurgam em outros lugares.

Além disso, pode-se destacar obstáculos que impedem que o setor habitacional se desenvolva. De um lado, a propriedade privada da terra dificulta o acesso a grandes extensões de terra, o que impede a adoção de métodos industriais que garantiriam uma maior produtividade. De outro, existe o problema da falta de demanda solvável, quando se relaciona o alto valor da moradia em relação ao poder de compra da população. Não é possível diminuir o valor da moradia enquanto não se consegue industrializar o setor, e, além disso, a demanda formada por aqueles que têm poder de compra (demanda solvável) tende a ser pequena, pois o desenvolvimento da produção capitalista leva à proletarização da população (RIBEIRO; PECHMAN, 1983).

Outra característica da urbanização no Brasil, e que contribui para o entendimento do problema habitacional, é o crescimento urbano em direção à periferia. O incentivo à extensão da aglomeração por meio da especulação imobiliária, marca a lógica capitalista de produção do espaço, que procura sempre novos empreendimentos, novas localizações para obter lucro. Um exemplo dessa dinâmica é o deslocamento das famílias de classe alta em busca de tranquilidade e segurança, em grandes empreendimentos imobiliários construídos longe dos centros urbanos. Além disso, a reprodução de conjuntos habitacionais nas periferias, junto com o incentivo à indústria de construção nacional, e a ocupação ilegal de terras pela população desfavorecida, são fatores que contribuem para o crescimento das periferias.

## 2 A evolução do espaço urbano em Curitiba

Até 1960, o crescimento populacional de Curitiba ocorreu de forma radiocêntrica<sup>1</sup>, incentivado pelo esgotamento de áreas disponíveis no centro e pela sua crescente especialização como área prestadora de serviço e comércio, provocando a ocupação de bairros limítrofes à área central. Em 1970, inicia-se o processo de ocupação de bairros não limítrofes ao Centro, onde o custo da terra era mais acessível, tendo início o processo de periferação da população curitibana e seu con-

<sup>1</sup> Crescimento urbano e populacional que se dá em torno do centro da cidade.

sequente extravasamento para a Região Metropolitana, ligado à dinâmica de reestruturação da base produtiva do estado do Paraná.

A partir de 1980, é possível perceber a consolidação do modelo de ocupação da periferia. Enquanto que as taxas de crescimento populacional se mantinham praticamente iguais até a década de 60, relacionando Curitiba e as cidades do seu entorno;

a partir da década de 80, percebe-se que as taxas diminuem para a cidade de Curitiba, e aumentam nas cidades da Região Metropolitana. A tendência de expansão da cidade para a periferia pode ser percebida também dentro da cidade de Curitiba, a partir da década de 80, quando o bairro do Boqueirão torna-se o mais populoso e o bairro Centro perde importância relativa em termos populacionais.

**TABELA 1 - População e taxa de crescimento anual de Curitiba e região metropolitana com e sem Curitiba - 1970 a 2000**

LOCAL	POPULAÇÃO									
	1970	Taxa	1980	Taxa	1991	Taxa	1996	Taxa	2000	
Curitiba	609.026	5,34	1.024.975	2,29	1.315.035	2,34	1.476.253	1,83	1.587.315	
RMC	901.959	5,41	1.527.129	2,94	2.099.558	3,32	2.471.771	2,87	2.768.394	
RMC sem Curitiba	292.933	5,54	507.354	4,04	784.523	4,88	995.518	4,37	89.784	

FONTE DOS DADOS BRUTOS: IBGE, censos de 1970 a 2000.

NOTAS: Dados elaborados pelo IPPUC; Taxa: média geométrica de incremento anual, que representa a evolução anual no período.

**TABELA 2 - Principais bairros de Curitiba em números populacionais - 2000**

BAIRROS	POPULAÇÃO									
	1970	(*)	1980	(*)	1991	(*)	1996	(*)	2000	(*)
Água Verde	25.114	4	31.979	10	45.438	6	49.863	6	49.866	8
Boqueirão	27.003	2	<b>52.668</b>	<b>1</b>	64.086	3	66.462	4	68.495	4
Cajuru	15.982	11	45.425	3	76.384	2	84.286	3	89.784	3
Centro	<b>37.086</b>	<b>1</b>	42.371	4	37.003	10	35.845	13	32.623	15
Cidade Industrial	21.973	5	45.904	2	<b>116.001</b>	<b>1</b>	<b>150.985</b>	<b>1</b>	<b>157.461</b>	<b>1</b>
Sítio Cercado	993	66	20.752	15	52.498	4	89.034	2	102.410	2

(\*) - os números à direita ordenam os bairros de maior população

FONTE DOS DADOS BRUTOS: IBGE, censos de 1970 a 2000.

NOTA: Dados elaborados pelo IPPUC.

Nos últimos 10 anos, a cidade vem se expandindo na direção sul e sudoeste, indicando as regionais do Portão, Pinheirinho e Bairro Novo como áreas de maior concentração populacional e maiores taxas de crescimento. Nas demais direções, a mancha urbana ultrapassou os limites

municipais, reforçando o processo de conurbação que caracteriza a Região Metropolitana de Curitiba. Quando se analisa a distribuição espacial da renda na cidade, percebe-se que as áreas de expansão da cidade coincidem com os locais de moradia da população de mais baixa renda.

**TABELA 3 - População e taxas de crescimento das administrações regionais de Curitiba - 1991 a 2000**

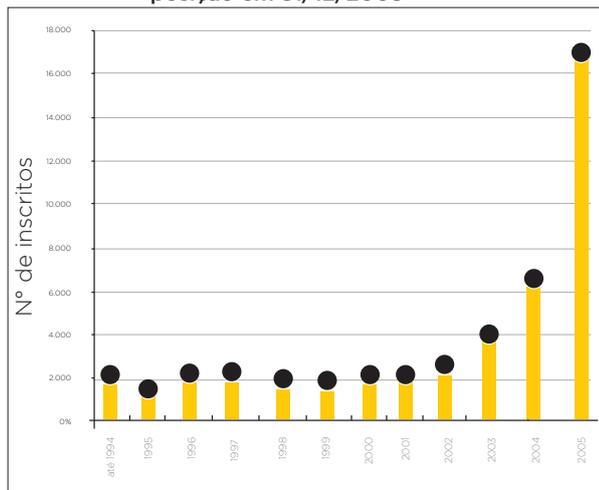
ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS	1991			1991-1996		1996			1996-2000		2000		
	POPULAÇÃO			TAXA DE CRESCIMENTO		POPULAÇÃO			TAXA DE CRESCIMENTO		POPULAÇÃO		
	ABS.	%	R	ABS.	R	ABS.	%	R	ABS.	R	ABS.	%	R
R1 - Matriz	201.442	15,32	2º	0,08	8º	202.266	13,70	3º	0,00	8º	202.304	12,75	3º
R2 - Boqueirão	168.327	12,80	4º	1,04	6º	177.254	12,01	4º	1,51	6º	188.192	11,86	5º
R3 - Cajuru	153.694	11,69	5º	2,38	4º	172.886	11,71	5º	3,15	2º	195.742	12,33	4º
R4 - Boa Vista	200.934	15,28	3º	0,83	7º	209.421	14,19	2º	1,89	5º	225.696	14,22	2º
R5 - Santa Felicidade	140.250	10,67	6º	2,05	5º	155.235	10,52	6º	1,90	4º	167.387	10,55	7º
R7 - Portão	<b>257.564</b>	<b>19,59</b>	<b>1º</b>	2,48	3º	<b>291.080</b>	<b>19,72</b>	<b>1º</b>	0,89	7º	<b>301.600</b>	<b>19,00</b>	<b>1º</b>
R8 - Pinheirinho	126.513	9,62	7º	3,81	2º	152.542	10,33	7º	3,08	3º	172.254	10,85	6º
R10 - Bairro Novo	66.311	5,04	8º	<b>11,75</b>	<b>1º</b>	115.569	7,83	8º	<b>3,80</b>	<b>1º</b>	134.140	8,45	8º

FONTE DOS DADOS BRUTOS: IBGE, censos de 1970 a 2000.

NOTA: Dados elaborados pelo IPPUC; dados em números absolutos, porcentagem referente ao total e ranking dos maiores números.

Quanto à situação habitacional, de acordo com pesquisas realizadas pela Fundação João Pinheiro em 2002, a Grande Curitiba apresenta um déficit de 75 mil unidades. No entanto, quando se analisa os dados referentes ao cadastro de famílias em programas habitacionais, percebe-se que o número de inscritos aumentou consideravelmente a partir de 2003. Levando em conta que o número de inscritos é sempre menor que o real déficit habitacional, pois nem todas as famílias chegam a fazer o cadastro, podemos deduzir que o real déficit habitacional nos dias de hoje é certamente muito maior.

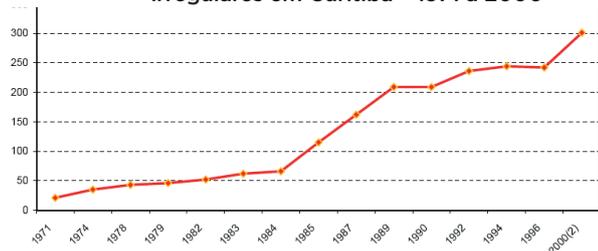
**GRÁFICO 1 - Número de inscritos por ano e região - posição em 31/12/2005**



FONTE: COHAB-CT

Enquanto as necessidades habitacionais não são atendidas em sua plenitude pelos serviços públicos, a população procura outras formas de moradia. Dados recentes (FERNANDES, 2006) mostram que um em cada cinco habitantes da Região Metropolitana de Curitiba mora em área de ocupação irregular.

**GRÁFICO 2 - Evolução do número de ocupações irregulares em Curitiba - 1971 a 2000**

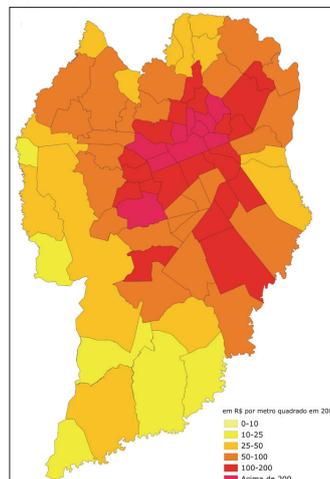


FONTE: IPPUC

Analisando a dinâmica demográfica e a distribuição espacial da renda, percebe-se a evidência da expansão urbana de Curitiba na direção sudoeste, além da conurbação da capital com os municípios limítrofes na região leste. O custo da terra nessas áreas, principalmente a sudoeste, é mais baixo. Estas áreas também coincidem com as áreas de implantação da maioria dos empreendimentos de habitação social, por parte do poder público; com as áreas de maior incidência de ocupações irregulares e, por-

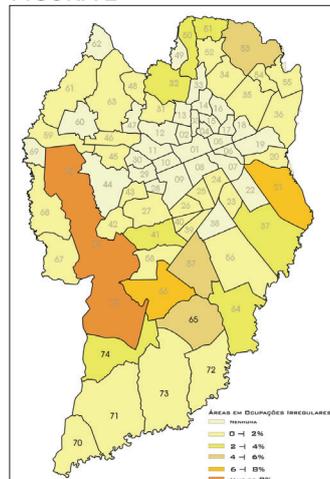
tanto, de vulnerabilidade social; além de coincidir com as áreas de fragilidade ambiental. No entanto, as áreas mais centrais da cidade, que contam com toda a infraestrutura necessária já implantada, estão sendo abandonadas. Essa observação é importante para destacar os custos econômicos e sociais deste tipo de expansão urbana, guiada principalmente pela especulação imobiliária e pela diferenciação do preço da terra urbana.

**FIGURA 1**



FONTE: Banco Mundial; IPEA; IPPUC.

**FIGURA 2**



Por bairro em Curitiba - 1999 a 2000

FONTE: IPPUC

Diante disso, pode-se concluir que na cidade de Curitiba, a região norte/nordeste concentra maiores valores imobiliários, menores taxas de crescimento populacional e menor número de ocupações irregulares; enquanto que a região sul/sudoeste caracteriza-se pelo oposto: menores valores imobiliários, maiores taxas de crescimento populacional e, significativamente maior número de ocupações irregulares. Portanto, 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.

### 3 Caracterização da Dinâmica do Mercado Imobiliário

De acordo com Gottdiener (1997), a dinâmica do mercado imobiliário - ao contrário dos demais mercados que têm causas essencialmente econômicas (por exemplo, causadas por mudanças na localização dos empregos e das indústrias) - é orientada por “um resultado dialético de fatores (...) que se manifestam através da linha de frente dos padrões de desenvolvimento imobiliário que congregam a intervenção do Estado, formas de acumulação de capital e a manipulação dos mercados de terra” (p.235).

Desta forma, o espaço é conformado e controlado, e os estágios na produção do ambiente construído podem ser relacionados com os ciclos de acumulação de capital. Chegando ao apogeu de um ciclo, quando começa a haver uma crise de superacumulação no circuito primário de capital (circuito da produção), começam os investimentos no setor imobiliário em grande volume, o que faz disparar a especulação, afastando a crise. A grande quantidade de capital investido no setor imobiliário, não pode ser aplicada novamente no setor primário, o que leva a uma “subcapitalização do circuito primário”, marcando o declínio do ciclo de acumulação do capital (WALKER; HARVEY *apud* GOTTDIENER, 1997, p. 243). A lógica do mercado imobiliário pode adquirir duas formas institucionais diferentes, diretamente relacionadas com o capital monetário acumulado pelos indivíduos ou grupos sociais. A primeira delas está condicionada

O solo não é reproduzível, pois não é produto do trabalho humano; está sujeito ao monopólio; e é heterogêneo, pois se diferencia de acordo com suas condições físico-ambientais, localização, etc.

O espaço é conformado e controlado, e os estágios na produção do ambiente construído podem ser relacionados com os ciclos de acumulação de capital.

por um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado na forma de um conjunto de direitos que estabelecem o marco das relações econômicas legais. As relações econômicas que se estabelecem à margem do sistema legal do direito definem o campo da economia informal. Assim, a lógica de mercado de acesso à terra urbana se manifesta através de relações legais ou ilegais. No primeiro caso, a coordenação é exercida pelo mercado formal, enquanto no segundo caso o processo de acesso ao solo urbano é mediado por um mercado informal (BECCATINI *apud* ABRAMO, 2005, p.2).

Desta forma, “para ocupar o solo urbano é necessário pagar por ele, mediante a compra ou aluguel da propriedade imobiliária. O mercado é o elo entre as relações sociais de produção e a cidade, determinando a possibilidade de uso e ocupação do solo mediante o pagamento do preço por ele estipulado” (PEREIRA, 2002, cap.2).

Assim, os preços estipulados refletem os valores desses espaços. Para Villaça (1998), o valor do espaço urbano é determinado pelos elementos que conformam esse espaço (edifícios, ruas, praças, infraestrutura) e pela localização desses elementos, que está ligada ao valor de toda a cidade.

O solo urbano, considerado aqui como uma mercadoria, apresenta características particulares que fazem com que a formação de seus preços seja diferente das outras mercadorias (SMOLKA, 1987 *apud* PEREIRA, 2002, cap.2). Primeiramente o solo não é reproduzível, pois não é produto do trabalho humano; está sujeito ao monopólio; e é heterogêneo, pois se diferencia de acordo com suas condições físico-ambientais, localização, etc.

Além dos aspectos que formam os preços do solo urbano, é importante destacar que o capital envolvido nas questões referentes ao mercado imobiliário deve ser aplicado corretamente para se tornar lucrativo. O investimento deve ser feito de forma a promover o empreendimento certo, no lugar certo, para o consumidor certo. Para isso, o espaço da cidade deve ser organizado, de forma a adequar o uso do solo aos interesses do capi-

tal imobiliário. Neste sentido, percebe-se que o planejamento urbano praticado pelo poder público é subordinado aos interesses da valorização do capital e do mercado imobiliário, pois é justamente essa articulação – Estado e setor imobiliário – que conforma o espaço nos dias atuais.

Sobre o mercado informal de terras, há um enorme desconhecimento empírico. Assim, a carência de informações produz algo como um “senso comum” sobre esse mercado e sobre a informalidade urbana, alimentando reflexões, políticas urbanas e representações sobre o universo dos pobres. Com o objetivo de obter uma melhor compreensão do mecanismo do mercado imobiliário informal na cidade de Curitiba, este artigo apresenta parte de uma pesquisa que analisou dados coletados por um grupo de iniciação científica. Os dados apresentados foram levantados em campo, na região oeste de Curitiba, em ocupações irregulares existentes nos bairros Caximba, São Miguel, Tatuquara, Orleans, Butiatuvinha e Augusta. Para maiores detalhes ver Becker (2007), que traz o detalhamento do estudo realizado.

A partir da análise dos dados levantados na pesquisa de campo, foi possível perceber como se dá a formação de preços nestas ocupações irregulares. Na ocupação denominada Moradias da Ordem no bairro Tatuquara, por exemplo, não há nenhum tipo de serviço ou infraestrutura disponível aos moradores e isso se reflete no preço dos dois imóveis encontrados à venda: R\$ 2.500,00 e R\$ 5.000,00.

O imóvel de menor valor na ocupação Terra Santa está em condições extremamente precárias, com uma construção de madeira. Na Pompeia, a variação dos preços dos 4 imóveis à venda é bastante grande, de R\$ 3.000,00 a R\$ 25.000,00. Neste caso, a variação de preços também está ligada às condições da edificação, pois todas as outras características e precariedades são comuns a todos os imóveis.

No bairro São Miguel, na regional do Portão, a área denominada Bela Vista II está localizada em faixa de drenagem. Os preços dos imóveis à venda nesta área são menores que os preços da ocupação Bela Vista I, pois a fragilidade ambiental e os riscos são bem maiores.

No bairro do Caximba, na regional Bairro Novo, percebe-se que as condições da edificação também estão fortemente ligadas à diferenciação de preços, sendo que todos os lotes estão em área de fragilidade ambiental. A Vila Juliana é um loteamento clandestino localizado em faixa de drenagem. A área é toda inundável, mas mesmo

A carência de informações produz algo como um “senso comum” sobre esse mercado e sobre a informalidade urbana, alimentando reflexões, políticas urbanas e representações sobre o universo dos pobres.

assim os preços dos 9 lotes visitados variam de R\$ 2.800,00 a R\$ 35.000,00. Os lotes que apresentam preços mais extremos, ou seja, o mais barato e o mais caro, possuem a mesma área, 360 m<sup>2</sup> e são beneficiados pelos mesmos serviços urbanos e infraestrutura: apenas água e coleta de lixo. O que os diferencia é novamente a conservação e a qualidade das construções. Portanto, nestes casos, o preço dos imóveis é determinado pela construção, e o valor da terra acaba não influenciando quando se trata da diferenciação dos preços dentro da ocupação.

No bairro Orleans, na regional Santa Felicidade, foram feitos levantamentos na área de ocupações irregulares denominada Real II A. Analisando a diferenciação dos preços, percebe-se que as condições de estética e de conservação dos imóveis estariam relacionadas aos preços determinados (o que só pode ser verificado pela análise das fotos), pois todas as outras características são comuns. No entanto, os preços são bastante diferentes. Para um imóvel de 200 m<sup>2</sup> pede-se R\$ 35.000,00 e para outro, mais bem conservado, de 220 m<sup>2</sup>, o preço é R\$ 45.000,00.

Ainda na regional Santa Felicidade, no bairro Butiatuvinha, a ocupação chamada Três Pinheiros está sujeita a inundações com frequência, e ainda está em área de preservação ambiental. Foram encontrados 8 imóveis à venda, e os preços variam entre R\$ 90,00 e R\$ 250,00 o m<sup>2</sup>. O imóvel mais barato é uma casa, localizada em um lote onde vivem mais duas famílias. O terreno está sujeito a deslizamentos de terra e inundações. O imóvel mais caro tem perfil plano e solo firme. No entanto, os dois imóveis com valores extremos têm apenas acesso à coleta de lixo, dentre todos os serviços urbanos e de infraestrutura.

A informalidade do mercado de trabalho é uma barreira para o ingresso no mercado imobiliário formal de imóveis, e este seria outro motivo pelo qual as famílias optam pela moradia em áreas irregulares.

Diante deste caso, pode-se afirmar que, da mesma forma que o mercado imobiliário formal determina menores valores para as áreas de fragilidade ambiental, o mercado informal também estipula menores valores para os terrenos expostos a maiores riscos. Dentro de uma grande área de fragilidade ambiental, ainda sim é possível diferenciar áreas de menor valor e maior risco, e áreas de maior estabilidade e melhores condições.

Por fim, no bairro Augusta, localizado também na regional Santa Felicidade, foram feitos levantamentos na ocupação denominada Vila São José, em processo de regularização. Os preços dos imóveis encontrados à venda, variam de R\$ 66 a R\$ 375 o m<sup>2</sup>, valores em sua maioria superiores aos encontrados em todas as outras ocupações irregulares. No bairro Augusta é que foram encontrados os 3 imóveis com maiores preços por m<sup>2</sup>, dentre todos os estudados, com valores entre R\$ 285 e R\$ 375 por m<sup>2</sup>.

A pesquisa realizada neste assentamento do bairro Augusta constata que os programas de regularização fundiária impactam sobre o mercado imobiliário informal também na cidade de Curitiba. Os preços nestas áreas sofrem acréscimo de valor quando enquadrados pelo poder público em planos de melhoria e regularização. Estes programas melhoram a situação das famílias moradoras, evidentemente, porém não são acompanhados de políticas de controle da venda dos lotes após as melhorias. Diante disso, os moradores muitas vezes optam pela comercialização dos lotes recém-regularizados, que por terem sido valorizados, mostram expectativas de lucros, e optam pela moradia em outra área irregular. Desta forma, os programas de regularização fundiária - sem controle sobre o mercado de terras - apesar

de terem grande alcance social, não são eficazes, na medida em que geram um novo processo de expulsão da população mais pobre e um novo ciclo de irregularidade.

Diante da comparação dos preços dos mercados formal e informal de imóveis, procura-se primeiramente encontrar razões pelas quais as famílias decidem comprar moradias nas áreas irregulares, já que não seria uma questão de ofertas mais baratas. Segundo Abramo (2001), existem diversos fatores, como por exemplo, a proximidade de fontes de emprego e o pertencimento a uma comunidade. Além disso, a favela pode constituir um local de concentração de atividades de comércio e de serviços que pode gerar renda aos seus moradores.

A informalidade do mercado de trabalho é uma barreira para o ingresso no mercado imobiliário formal de imóveis, e este seria outro motivo pelo qual as famílias optam pela moradia em áreas irregulares. Portanto, não são só as proximidades e acessibilidades das favelas aos equipamentos, infraestrutura e empregos que contam para a escolha das famílias, mas também questões sociais e culturais.

Abramo (2001) ainda procura estabelecer regras de como os preços do mercado informal são determinados. Primeiramente, é preciso perceber que as transformações do ambiente construído formal determinam parte das dinâmicas de valorização/desvalorização do mercado informal assim como o inverso também é verdadeiro. Outro fato que poderia valorizar os preços no mercado informal seria o surgimento de uma concentração de comércio e serviços no entorno; além da liberdade construtiva e plástica nas intervenções, pois as áreas irregulares não são regidas por regras urbanísticas formais.

Além da valorização em relação à proximidade de serviços e comércio, as edificações são valorizadas, quanto mais antiga for a área de ocupação e quanto mais consolidada for a construção (casas em alvenaria por exemplo, são mais valorizadas). O investimento feito pelas famílias com materiais de construção e melhoramentos nas suas moradias, costuma refletir diretamente no preço do imóvel, e estas casas costumam ser as mais valorizadas, independente da sua localização dentro da favela.

O mercado imobiliário informal acaba sendo autorreferenciado, isto é, não se baseia em preços de imóveis de outras áreas irregulares, ou se baseia apenas nos preços dos imóveis dos bairros mais valorizados da cidade.

Analisando os dados já coletados em áreas de ocupação irregular, e confrontando as características dos imóveis com seus respectivos preços do mercado informal, percebe-se que o investimento em materiais de construção acaba sendo uma importante referência na formação dos preços na realidade curitibana. Ressalta-se também a importância da consolidação da área de ocupação, ou seja, quanto mais antiga, maior será a valorização.

As informações levantadas confirmam que o mercado imobiliário nas áreas de ocupações irregulares segue o mesmo padrão do mercado formal. Há uma diferenciação interna dos preços dos lotes, como na ocupação Três Pinheiros, no bairro Butiatuvinha, onde o preço do imóvel varia entre R\$ 15.000,00 e R\$ 45.000,00. Os preços maiores têm relação com a acessibilidade aos equipamentos e serviços dos bairros vizinhos, bem como às qualidades construtivas da edificação existente no lote, e também em relação às condições do terreno (firme, fora de risco de inundações, etc.). Além disso, outro fator que eleva o preço dos lotes é o enquadramento da ocupação em planos de regularização a serem executados pelo Poder Público.

O menor preço encontrado nas áreas pesquisadas está na Vila Juliana, no bairro Caximba, e é justificado pelo fato do imóvel à venda estar localizado em área sujeita a inundações frequentes, e também pelas condições precárias da edificação de madeira. 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, 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 não ocorre uma disparidade exagerada de valores entre eles, o que pode ser justificado pelo fato dos preços nas ocupações irregulares referirem-se ao terreno, mais a casa existente. Entretanto, 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.

Abramo (2001) considera a própria irregularidade como 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.

A partir da análise do mercado imobiliário formal e informal, percebe-se que a produção do espaço e, conseqüentemente, a estruturação das cidades, é um processo que está intimamente ligado ao setor imobiliário, ou circuito secundário de capital, e legitimado pela articulação deste com o Estado.

No que se refere à constituição de áreas de expansão e desconcentração, o mercado formal de terras procura sempre novos empreendimentos e novas localizações para obter lucros. Desta forma, a lógica capitalista de produção do espaço incentiva a extensão da aglomeração por meio da especulação imobiliária, ou seja, incita o crescimento urbano em direção às periferias.

A criação de novas áreas de especulação imobiliária, em detrimento das antigas áreas centrais - que são abandonadas mesmo tendo toda a infraestrutura necessária para o seu funcionamento - é possível na medida em que o poder público atua disponibilizando a infraestrutura necessária. Quando a acessibilidade às áreas periféricas é melhorada pelos investimentos públicos, o valor de uso dos terrenos aumenta, atraindo o capital imobiliário. Com isso, "a sobreposição dos investimentos públicos e privados acaba por valorizar o preço da terra, o que incentiva a retenção especulativa das terras e premia com a valorização aqueles que esperam para utilizar seus terrenos" (BRASIL, 2001, p. 64)

É fácil perceber então como funciona a articulação entre o setor imobiliário e o Estado, na constituição de novas áreas de expansão. É importante ressaltar que, sem a intervenção do Estado, os empreendimentos imobiliários não são viáveis. Para Gottdiener, "a articulação entre o Estado e o setor imobiliário promove mudança desordenada numa escala maciça" (1997, p. 248). Nestes casos, as intervenções do governo não representam políticas de planejamento e desenvolvimento do uso da terra, e não incluem a participação da população mais afetada pelo crescimento suburbano. Os efeitos sobre os padrões espaciais das cidades são imprevisíveis e desordenados, pois não são controlados por uma política coerente de governo.

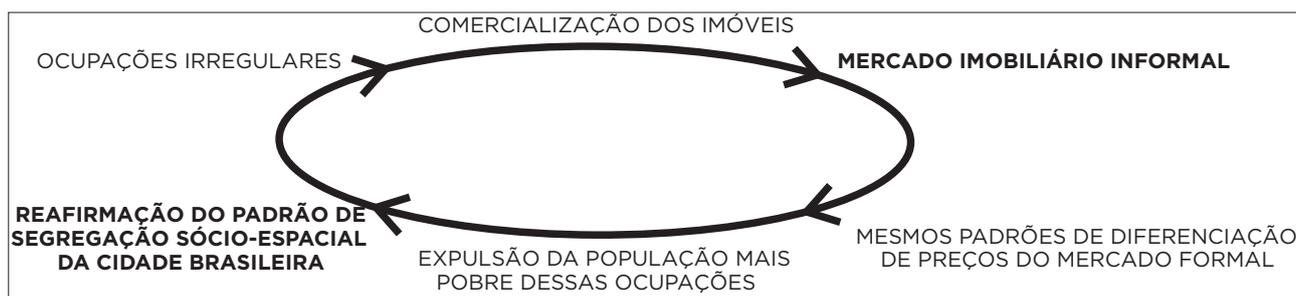
Portanto, a ocupação das periferias não foi feita pela livre escolha dos moradores, ao contrário do que indicam as análises pelo lado da demanda. A articulação entre o Estado e o setor imobiliário favoreceu ao longo de muito tempo

o crescimento em direção às periferias, de forma desordenada, em detrimento de um crescimento de forma planejada e coordenada, que poderia ter preservado os valores de comunidade.

Além disso, a comercialização de imóveis nas áreas ocupadas irregularmente tende a se consolidar como prática corrente, seguindo as mesmas regras de diferenciação de preços do mercado formal. Essa comercialização irá expulsar a população mais pobre desses lugares, em geral também ocupado por população de baixa renda. Como consequência,

tem-se uma interminável expansão espacial da localização da pobreza, caracterizada pelo processo sequencial ocupação/comercialização/expulsão, que reafirma e reproduz o padrão de segregação socioespacial da cidade brasileira.

FIGURA 4 - Círculo vicioso de segregação socioespacial nas cidades brasileiras



FONTE: BECKER, 2007.

De acordo com Pereira, Becker e Scalco (2007), a vigência, no mercado formal e informal, das mesmas regras determinantes do preço dos imóveis reforça 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 espaço urbano, a eventual redução de preços no primeiro certamente teria rebatimento sobre o segundo.

Outra questão derivada da existência desse mercado imobiliário informal refere-se à 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. Evidentemente, considera-se que esses programas têm grande alcance social, na medida em que estende à população das ocupações o acesso aos benefícios da cidade legal. Entretanto, 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.

## Considerações Finais

A forma de industrialização e consequente urbanização do Brasil, seguindo a linha do sistema econômico capitalista, marca as cidades com o crescente problema habitacional. Grande parte da população brasileira encontra alternativas para o acesso ao solo urbano e à moradia através de processos e mecanismos informais e ilegais, diante da falta de políticas eficazes de habitação social somada ao encarecimento dos preços das moradias. As aglomerações urbanas se expandem em direção às áreas periféricas, resultado de um esforço do capital imobiliário em obter maiores lucros, junto com a proliferação das alternativas informais de moradia, ocupando as terras de menor valor. Este processo também é relevante na realidade curitibana, conforme mostram os estudos da evolução urbana, da dinâmica populacional e da localização dos níveis de renda na cidade.

Além disso, a comercialização de imóveis nas áreas ocupadas irregularmente tende a se consolidar como prática corrente, seguindo as mesmas regras de diferenciação de preços do mercado formal, e contribuindo para a expansão espacial da localização da pobreza, caracterizada pelo processo sequencial ocupação/comercialização/expulsão. Desta forma, o mercado imobiliário se afirma como agente estruturador das cidades, formando áreas de expansão e desconcentração, e contribuindo para a pobreza urbana e a desigualdade socioespacial.

O presente estudo mostrou que a diferenciação de preços no mercado imobiliário informal das ocupações irregulares de Curitiba obedece a certa lógica e regularidade, de acordo com os dados levantados em campo, confirmando a sua existência enquanto mercado regular que controla o acesso à terra urbana. Além disso, a análise dos dados coletados também pôde evidenciar a existência de critérios particulares de diferenciação de preços de acordo com as variáveis e características específicas do território das favelas, que não são baseados na dinâmica do mercado formal. É o caso dos imóveis cujo preço é determinado pelas características da construção, pelos riscos oferecidos de acordo com o grau de fragilidade ambiental, ou pelo enquadramento da área em questão em programas de melhoria e regularização, por parte do poder público.

As consequências sociais dessa lógica de mercado são evidentes, não só para a população diretamente afetada, que sofre com condições sub-humanas de moradia e com a iminência de processos de despejo; mas também para toda a sociedade brasileira, que se vê hoje ilhada em meio a tantos casos de violência. Mas também há consequências ambientais gravíssimas decorrentes dessa forma de estruturação das áreas urbanas. As áreas de mananciais, ou as beiras dos rios, assim como as áreas de preservação, não são ocupadas por falta de conscientização ambiental ou por falta de educação da população menos favorecida. A ocupação de áreas ambientalmente frágeis se dá simplesmente por falta de opção diante do caos habitacional e urbano. Ou melhor, se dá pela opção escolhida pelo Estado de articulação com o setor imobiliário, ao longo de muito tempo, favorecendo o crescimento em direção às periferias, de forma desordenada - em detrimento de um crescimento de forma planejada e coordenada, que poderia ter preservado os valores de comunidade.

Portanto, a viabilidade da produção da cidade nos moldes capitalistas depende da intervenção do Estado, e a gestão pública passa a ser amarrada aos movimentos determinados pela lógica de mercado. Da mesma forma que, por outro lado, a superação dessa ordem urbanística excludente depende de ações por parte do poder público. A mudança começa pela conscientização e inquietação de toda a população diante da realidade, passando pela organização da sociedade civil, que pode então exercer pressão em busca de soluções.

No entanto, é importante ressaltar que as intervenções devem acontecer na escala da área urbana como um todo, e não apenas intervenções pontuais. Os programas de regularização fundiária

e de intervenção em favelas são importantes, e de grande alcance social, mas acabam sendo soluções paliativas, visto que a lógica de mercado também atua nessas áreas, gerando processos de exclusão intermináveis. A questão parece estar centrada, portanto, nas possibilidades e limites de uma intervenção sobre as regras de funcionamento do mercado, que nada mais são do que as regras da produção capitalista da cidade.

- Recebido em: 15/02/2011
- Aprovado em: 04/05/2011

## Referências

- ABRAMO, Pedro. **O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades** – notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina. Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ, 2005.
- \_\_\_\_\_. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro, RJ. **Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001.
- ARANTES, Otilia et al. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.
- BANCO MUNDIAL et al. **Estudos estratégicos de apoio às políticas urbanas para os grupos de baixa renda (cities alliance)**. Brasília, 2005.
- BASTOS, Cleverson; KELLER, Vicente. **Aprendendo a aprender: introdução à metodologia científica**. Petrópolis: Vozes, 2001.
- BECKER, Maria Fernanda Prigol. **A dinâmica do mercado imobiliário informal na cidade de Curitiba**. 2007. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de Ciências Econômicas) - FAE Centro Universitário, Curitiba, 2007.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília, 2001.
- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. **Relatórios do sistema de controle da fila de espera**. Curitiba, 2005.
- ENGELS, Friedrich. **A questão do alojamento**. Porto: Cadernos para o Diálogo, 1971.
- FERNANDES, José Carlos. Curitibaanos da terra de ninguém. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 07 de julho de 2006.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**. Disponível em: < [www.planejamento.gov.br](http://www.planejamento.gov.br), realizado em 2002>. Acesso em: 10 jul. 2007.
- GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1997.
- HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. **Ocupações irregulares: Curitiba, 1999/2000**. Curitiba, 2001.
- INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. **Atlas das necessidades habitacionais do Paraná**. Curitiba, 2004.
- \_\_\_\_\_. **O Paraná: economia e sociedade**. Curitiba, 1981.
- LEFEBVRE, Henry. **O Direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2002.
- \_\_\_\_\_. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996.
- PEREIRA, Gislene. **Produção da cidade e degradação do ambiente: realidade da urbanização desigual**. 2002. Tese (Doutorado em Meio Ambiente) - Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2002a.
- PEREIRA, G. de F.; BECKER, M. F.P; SCALCO, L. A dinâmica do mercado imobiliário informal em Curitiba e suas implicações para políticas de uso do solo. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12., 2007, Belém. **Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR**. Rio de Janeiro: ANPUR, 2007.
- RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz; PECHMAN, Robert M. **O que é questão da moradia**. São Paulo: Brasiliense, 1983.
- SINGER, Paul. **Dominação e desigualdade: estrutura de classes e repartição da renda no Brasil**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.
- \_\_\_\_\_. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1973.
- SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, 1998.

