PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO URBANA

JOÃO MARTINHO CLETO REIS JUNIOR

A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E O COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL DE BAIXA RENDA: CASO DE CURITIBA NO PERÍODO DE 2001 A 2010

CURITIBA
2012

JOÃO MARTINHO CLETO REIS JUNIOR

A Habitação de Interesse Social e o Comportamento do Mercado Imobiliário Formal de Baixa Renda:

Caso de Curitiba no período de 2001 a 2010

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana (PPGTU), do Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia (CCET), da Pró-Reitoria de Graduação, Pesquisa e Pós-Graduação da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), como requisito à obtenção do título de Mestre.

Linha de pesquisa: Governança e Redes Urbanas

Professor orientador: Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira

Curitiba

2012

Dados da Catalogação na Publicação
Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBI/PUCPR
Biblioteca Central

R375h
2012

Reis Junior, João Martinho Cleto
A habitação de interesse social e o comportamento do mercado imobiliário formal de baixa renda : caso de Curitiba no período de 2001 a 2010 / João Martinho Cleto Reis Junior ; orientador: Tomás Antonio Moreira. – 2012.
114 f. : il. ; 30 cm

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2012
Bibliografia: f. 110-114

1. Habitação popular. 2. Mercado imobiliário. 3. Política habitacional. 4. Planejamento urbano – Curitiba (PR). I. Moreira, Tomás Antonio. II. Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana. III. Título.

CDD 20. ed. – 728.1

JOÃO MARTINHO CLETO REIS JUNIOR

A Habitação de Interesse Social e o Comportamento do Mercado Imobiliário Formal de Baixa Renda:

Caso de Curitiba no período de 2001 a 2010

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana (PPGTU), do Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia (CCET), da Pró-Reitoria de Graduação, Pesquisa e Pós-Graduação da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), como requisito à obtenção do título de Mestre.

COMISSÃO EXAMINADORA:

_____

Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira
Pontifícia Universidade Católica do Paraná

_____

Prof. Dr. Clóvis Ultramari
Pontifícia Universidade Católica do Paraná

_____

Prof. Dr. Carlos Hardt
Pontifícia Universidade Católica do Paraná

_____

Prof. Dra. Eulália Portela Negrelos
Universidade de São Paulo - São Carlos

Curitiba, 16 de fevereiro de 2.012

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador Tomás que me auxiliou a trilhar os caminhos.

Aos professores do PPGTU pela grande compreensão e paciência.

À minha esposa Nadi pelo apoio e meus filhos João Victor, Juliana e Diego pelo estímulo.

A todos os que colaboraram com informações e conteúdo para enriquecer este trabalho, em particular aos servidores dos órgãos da Prefeitura Municipal de Curitiba e Caixa Econômica Federal, bem como funcionários do Sinduscon-PR e Secovi.

RESUMO

As cidades brasileiras sofreram as conseqüências do intenso processo de urbanização ocorrido no século XX, para o qual não estavam preparadas. A migração campo-cidade, na sua maioria composta por famílias de baixa renda, gerou uma demanda por trabalho, infraestrutura urbana e social muito superior a capacidade de atendimento dos seus gestores. A necessidade imediata de moradia gerou um crescente número de ocupações irregulares de áreas públicas e privadas, com condições pouco salubres e trazendo o risco à saúde e à vida de milhares de pessoas. Ao mesmo tempo, esse processo aqueceu o mercado imobiliário formal e informal. Soluções financeiras, técnicas, urbanísticas e legais surgiram mas foram insuficientes para atender essa grande demanda que se acumula. Do planejamento urbano, no caso da cidade de Curitiba, caracterizaram-se Setores Especiais de Habitação de Interesse Social – SEHIS da Lei de Zoneamento de 2000 que, com parâmetros diferenciados, tinham como objetivo a otimização do custo da área urbana para viabilizar o acesso das famílias de baixa renda. Mais recentemente, o debate sobre o Plano Nacional de Habitação e o programa de financiamento habitacional “Minha Casa, Minha Vida” com subsídios reacendeu a expectativa do atendimento dessa massa da população mais pobre. Neste estudo buscou-se verificar qual o comportamento do mercado imobiliário formal de baixa renda entre 2001 e 2010 influenciado pela oferta e pela demanda para o segmento, bem como de outras externalidades que interferiram nele, delimitando-se a pesquisa as áreas de SEHIS de Curitiba. Concluiu-se que o investimento em habitação de interesse social deve ser contínuo, evitando a sazonalidade que desestrutura o setor produtivo e mercadológico, como ação fundamental para a redução das desigualdades sociais, porém deve-se conviver com a dicotomia entre a necessidade de subsídio e investimentos públicos em infraestrutura para atender as famílias de baixa renda e a lei de mercado que impõe a valoração do imóvel e o leva a um patamar real, estimulando ao longo do tempo a gerar a gentrificação do espaço urbano e provável periferização da população que o ocupava.

Palavras-chave: Valorização imobiliária. Habitação popular. Habitação de interesse social. Mercado imobiliário.

ABSTRACT

Brazilian cities have suffered the consequences of intense urbanization process occurred in the twentieth century, for which they were not prepared. The rural-to-urban migration, mostly composed of low-income families, has generated a high employment demand, urban and social infrastructure far exceeding service capacity. The immediate need for housing resulted in a growing number of illegal occupations of public and private areas, exposing thousands of families to many unsanitary conditions. At the same time, this process heated the formal and informal housing market. Over time, financial, technical, urbanistic and legal solutions emerged but were insufficient to meet this high demand that accumulates. Urban planning, in the case of Curitiba, in 2000, from the Zoning Law of urban planning, the Housing Special Sectors of Social Interests - SEHIS which, with different parameters, were aimed at the optimization of the urban area to improve the access of low-income families. More recently, the debate about National Housing Plan and the housing finance program “Minha Casa, Minha Vida” with subsidies rekindled the hope of meeting this mass of the poor. In this study we sought to verify the behavior of the formal housing market of low-income between 2001 and 2010 influenced by supply and demand for the segment, as well as other externalities that it interfered, delimited to the research SEHIS areas of Curitiba. It was concluded that investment in social housing should be continuous, preventing the seasonality that disrupts the productive sector and market, as fundamental action to reduce social inequalities, but must live with the dichotomy between the need for subsidy and public investment in infrastructure to meet the low-income families and the law imposing the market valuation of the property and leads to a real level, stimulating over time to generate the gentrification of urban space and probable periphery of the occupied population.

Keywords: SEHIS. Real estate valuation. Zoning. Housing. Social housing. Real estate market

LISTA DE FIGURAS

Figura 1-1 – Universo da Pesquisa SEHIS 22
Figura 1-2 - Delimitação da ÁREA 1 22
Figura 1-3 - Delimitação da ÁREA 2 23
Figura 1-4 - Delimitação da ÁREA 3 23
Figura 1-5 - Delimitação da ÁREA 4 24
Figura 1-6 - Delimitação da ÁREA 5 24
Figura 1-7 - Delimitação da ÁREA 6 25
Figura 1-8 - Delimitação da ÁREA 7 25
Figura 1-9 - Delimitação da ÁREA 8 26
Figura 1-10 - Delimitação da ÁREA 9 26
Figura 3-1 – Embarque de erva-mate em barricas para exportação – 1870 43
Figura 3-2 - Transporte de madeira de Lei para a fábrica de Pianos Essenfelder 1920. 44
Figura 3-3 - Zoneamento em 1966 45
Figura 3-4 - Zoneamento e Uso do Solo 1975 46
Figura 3-5 - Zoneamento e Uso do Solo 2.000 47
Figura 3-6 - Setores Especiais de Habitação de Interesse Social – SEHIS 48
Figura 4-1 - Localização dos terrenos avaliados no SEHIS da ÁREA 4 e na ZR-2 vizinha (2001-2010) 73
Figura 4-2 - Localização dos terrenos avaliados no SEHIS da ÁREA 5 e no SE-OI vizinho (2001-2010) 75
Figura 4-3 – Equipamentos públicos implantados de 2000 a 2010 no SEHIS da ÁREA 4 e zonas vizinhas 98
Figura 4-4 - Equipamentos públicos implantados de 2000 a 2010 no SEHIS da ÁREA 5 e zonas vizinhas 98
Figura 4-5 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 4 e vizinhança em 2000 99
Figura 4-6 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 4 e vizinhança em 2010 100
Figura 4-7 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 5 e vizinhança em 2000 100

Figura 4-8 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 5 e vizinhança em 2010 101

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 3-1 - Total da população brasileira por ano 51
Gráfico 3-2 - Atendimento habitacional por faixa de renda com recursos do FGTS (2002-2007) 55
Gráfico 4-1 - Unidades Construídas em Curitiba 2000-2010 67
Gráfico 4-2 - Áreas Construídas Médias de Edificações Residenciais Concluídas em Curitiba entre 2000-2010 68
Gráfico 4-3 - Lançamentos de Imóveis Novos (habitação coletiva) em Curitiba 69
Gráfico 4-4 - Produção de Unidades Habitacionais pela Cohab – Ct 70
Gráfico 4-5 - Evolução do valor unitário médio de terrenos por Zona (linhas de tendência)- Curitiba 71
Gráfico 4-6 - Evolução dos valores unitários dos terrenos da SEHIS da Área 4 e zona contígua 74
Gráfico 4-7 - Evolução dos valores unitários dos terrenos da SEHIS da Área 4 e zonas contíguas 76
Gráfico 4-8 - Evolução do Preço Unitário de Venda de Construção Nova em Curitiba 77
Gráfico 4-9 - Número de Alvarás Emitidos por Ano por Zona no período de 1990 a 1999 79
Gráfico 4-10 - Número de Alvarás Emitidos por Ano por Zona no período de 2000 a 2010 79
Gráfico 4-11 - Alvarás de Construção emitidos por Zonas agregadas no período de 1990 a 1999 80
Gráfico 4-12 - Alvarás de Construção emitidos por Zonas agregadas no período de 2000 a 2010 80
Gráfico 4-13 - Inscritos na Fila da Cohab-Ct por faixa de renda 82
Gráfico 4-14 - Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta – VNSO 83
Gráfico 4-15 - Pisos Salariais das Categorias da Construção Civil – Curitiba 85
Gráfico 4-16 - Evolução do Salário Mínimo Nacional (R$) 86
Gráfico 4-17 - Evolução mensal do Salário Mínimo comparado com o IPCA 86
Gráfico 4-18 - Evolução de Contratações de Mão-de-obra na Construção Civil – Curitiba 87

Gráfico 4-19 - Financiamentos Habitacionais no Brasil por fonte de recursos 88
Gráfico 4-20 - Evolução dos Contratos de Financiamento Habitacional no Brasil por fonte de recursos 88
Gráfico 4-21 - Recursos do FGTS destinado a financiamento de imóveis novos no Brasil por renda dos beneficiados 89
Gráfico 4-22 - Quantidade de Recursos do SBPE destinados a financiamento de imóveis novos no Brasil por renda dos beneficiados 90
Gráfico 4-23 - Financiamento de empreendimento com Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) 90
Gráfico 4-24 - Quantidade de Unidades Habitacionais financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação no Brasil por renda dos beneficiados 91
Gráfico 4-25 - Financiamento Habitacionais em Curitiba 92
Gráfico 4-26 - Contratos de financiamento por fonte de recursos em Curitiba 92
Gráfico 4-27 - Evolução Populacional das 8 capitais mais populosas do Brasil 93
Gráfico 4-28 - Evolução Populacional Histórica de Curitiba 94
Gráfico 4-29 - Equipamentos urbanos inaugurados nas ÁREAS 4 e 5 97
Gráfico 4-30 – Evolução do tipo de pavimentação 2000-2010 – Área 4 101
Gráfico 4-31 - Evolução do tipo de pavimentação 2000-2010 – Área 5 102
Gráfico 4-32 - Variação do CUB entre 2000 e 2010 102
Gráfico 5-1 - Comparativo oferta x demanda da COHAB-CT 104
Gráfico 5-2 - Comparação entre os indicadores com a mesma base financeira 106

LISTA DE TABELAS

Tabela 2-1 - Constructo de Oferta de Imóveis Residenciais 30
Tabela 2-2 - Constructo Demanda de Imóveis Residenciais 31
Tabela 2-3 - Constructo de outros fatores de influência na valorização imobiliária ... 31
Tabela 3-1 - Comparativo de parâmetros de ocupação 49
Tabela 3-2 - Déficit habitacional por tipo de municípios por faixa de renda 52
Tabela 3-3 - Nº de dominílios por renda – Censo 2010 61
Tabela 4-1 - Terrenos avaliados por Área de SEHIS e zonas vizinhas entre 2001 e 2010 71
Tabela 4-2 - Terrenos avaliados de ÁREAS de SEHIS pré-selecionadas ao longo do período 72
Tabela 4-3 - Valores médios anuais das Áreas selecionadas e zonas próximas 72
Tabela 4-4 - Alvarás residenciais por zona - Curitiba 78
Tabela 4-5 - Curitiba - CENSO 2010 - Domicílios por Renda 84
Tabela 4-6 - Paraná - CENSO 2010 - Domicílios por Renda 84
Tabela 4-7 - Equipamentos Públicos implantados entre 2000 e 2010 95
Tabela 4-8 - Equipamentos Públicos por tipo implantados entre 2000 - 2010 96
Tabela 5-1 - Comparativo da evolução dos indicadores com base financeira 105

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BACEN – Banco Central do Brasil
BNH – Banco Nacional da Habitação
BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores e Mercados de Futuros
CEF – Caixa Econômica Federal
CMN – Conselho Monetário Nacional
COHAB-CT – Companhia de Habitação de Curitiba
COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná
CUB - Custo Unitário Básico da construção civil
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial
FAT – Fundo de Amparo ao Trabalhador
FCP - Fundação da Casa Popular
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
FGHab - Fundo Garantidor da Habitação Popular
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FMH - Fundo Municipal de Habitação
IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
ITBI – Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”
LT – Lei das Terras (Lei nº. 601/1850)
MCidades – Ministério das Cidades
MDU – Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
OECD - Organisation For Economic Co-Operation And Development
PHIS – Política Habitacional de Interesse Social
PMHHIS - Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social de Curitiba
PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida
PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PlanHab – Plano Nacional da Habitação
PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana

PROLOCAR - Plano dos Mil Lotes para Reassentamento

PSH – Programa de Subsídio para Habitação

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEDU - Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República

SEHIS – Setor Especial de Habitação de Interesse Social

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 17
1.1. OBJETIVO 21
1.1.1. Objetivo geral 21
1.1.2. Objetivos específicos 21
1.2. DELIMITAÇÃO DA PESQUISA 21
2 METODOLOGIA DA PESQUISA 27
2.1. FASE DA PESQUISA TEÓRICA 27
2.2. PESQUISA DE DADOS 27
2.3. FASE DA PESQUISA POR ENTREVISTAS 29
2.4. PROTOCOLO DE PESQUISA 30
2.4.1. Comportamento da Oferta de Imóveis Residenciais 30
2.4.2. Comportamento da Demanda de Imóveis Residenciais 31
2.4.3. Outros fatores de influência na valorização imobiliária 31
3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA 32
3.1. HISTÓRICO 33
3.1.1. A terra como mercadoria 33
3.1.2. O povoamento das cidades 36
3.1.3. O processo de urbanização 37
3.1.4. A cidade de Curitiba 41
3.2. PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA COM VISTAS À HABITAÇÃO POPULAR 44
3.2.1. Zoneamento de Curitiba 45
3.2.2. A Habitação de Interesse Social na atual Lei de Zoneamento 48
3.3. POLÍTICAS HABITACIONAIS E INCLUSÃO SOCIAL 49
3.3.1. Habitação no Brasil 50
3.3.2. O Programa Minha Casa, Minha Vida 56
3.3.3. Habitação no município de Curitiba 59
3.4. MERCADO IMOBILIÁRIO 62
3.4.1. A formação dos preços imobiliários 62
3.4.2. Valorização imobiliária em Curitiba 64
4 ANÁLISE E DISCUSSÃO 67

4.1. O COMPORTAMENTO DA OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS 67
4.1.1. Lançamento de imóveis novos 67
4.1.2. Produção habitacional popular em Curitiba 69
4.1.3. Valores de terrenos colocados à venda 70
4.1.4. Valores de venda de imóveis novos 76
4.1.5. Plano de produção de imóveis em Curitiba 77
4.2. O COMPORTAMENTO DA DEMANDA POR IMÓVEIS RESIDENCIAIS 81
4.2.1. Demanda de baixa renda 81
4.2.2. Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta 82
4.2.3. Renda da população 83
4.2.4. Empregabilidade 87
4.2.5. Financiamento para aquisição de moradias 87
4.2.6. Crescimento populacional de Curitiba 92
4.3. OUTROS FATORES DE INFLUÊNCIA NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA ... 94
4.3.1. Melhoria da infraestrutura pública 94
4.3.2. Custo da construção 102
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 104
REFERÊNCIAS 110

1 INTRODUÇÃO

A onda da urbanização desenfreada, denominada por Arturo Almandoz (2008) como “superurbanização”, iniciada no primeiro mundo com a industrialização mostrou seus reflexos no Brasil a partir de meados do século XX.

O inchaço dos centros urbanos ocasionado principalmente pelo movimento de famílias do campo para cidade e de pequenas cidades para cidades maiores gerou nessas centralidades sérios problemas de demanda por emprego, serviços públicos e infraestrutura urbana e social, dentre as quais a moradia.

O perfil sócio-econômico e cultural da maciça maioria desse grande contingente que migrava para as cidades na ânsia de uma vida melhor era composto por pessoas de baixa renda, com baixo nível de educação e despreparadas para os trabalhos formais disponíveis, passando a engrossar as fileiras do subemprego a busca da sobrevivência.

Com pouca ou nenhuma renda que permitisse arcar pelo menos com o aluguel de uma moradia digna, passaram a ocupar irregularmente áreas públicas e privadas disponíveis, assim como áreas de preservação, como as beiras dos rios e várzeas, trazendo risco à saúde e à vida dessas pessoas.

Essa não era somente a realidade brasileira, que conforme afirma Nelson Baltrusis (2004), na maior parte dos países pobres ou em desenvolvimento os assentamentos irregulares se transformaram em uma das principais formas de abrigar a população de baixa renda.

Agravando ainda mais esse quadro, o Brasil passou por diversos e prolongados períodos de crises econômicas e conviveu com mega-inflações que inviabilizavam ainda mais a vida dos mais pobres, aumentando as diferenças entre as classes sociais e alargando a base da pirâmide social do contingente de baixa renda. .

Sob outra ótica, a crescente concentração de população nos centros urbanos, reforça a prática elitista de domínio da terra enquanto *status*, posição social e reserva de valor, sendo essa um negócio extremamente rentável e em consequência altamente excludente, sendo a terra, conforme Maricato (1999), um “nó” na

sociedade brasileira impedindo a população.de acessar à moradia e impondo um processo específico de produção de espaço urbano.

Com a demanda aquecida, os preços de terrenos, materiais de construção e até mão-de-obra também subiam, distanciando ainda mais essas famílias do sonhado lar e exigindo mais ação governamental.

São muitos os desafios do planejamento e da gestão das cidades, e exigem mudanças das relações econômicas, políticas e sociais que se dão no espaço para desatar esse “nó” da nossa sociedade que permanece preso à estrutura fundiária ao longo da história.

Gestores dos três níveis de governo tinham como desafio a obtenção de soluções para reduzir este sério problema social. Muitos programas habitacionais foram criados, mas a demanda residual composta pela extrema pobreza se mantinha ao longo dos anos por falta de capacidade de pagamento dos financiamentos disponíveis.

Alternativas com algum sucesso dependeram de subsídios diretos na produção das unidades habitacionais, quer com doação do terreno e/ou infraestrutura e destinação de recursos a fundo perdido para a construção.

Por sua vez, a legislação referente à política urbana sofreu significativas e profundas alterações por meio da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto das Cidades em 2001, exigindo mais reflexão ao tema.

No cenário local como exemplo, Curitiba, capital do estado do Paraná, assim como outras grandes centralidades era pólo de natural atração da migração ocorrida a partir da segunda metade do século passado, ampliado ainda mais por crises na agricultura estadual e regional, e sentiu o grande efeito gerado.

Essa cidade, que desde principio da década de 60 primava pelo seu planejamento urbano e nível de qualidade de vida, viu-se impotente diante de tamanho fluxo de pessoas.

Com a criação da sua Companhia de Habitação e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, nesse mesmo período, a habitação popular passou a integrar de forma constante a agenda da municipalidade.

Alternativas construtivas, concepções urbanísticas e de planejamento urbano foram inovadas. Instrumentos para a geração de recursos para essa finalidade foram aplicados com relativo sucesso, tentando compensar períodos de escassez de recursos federais, porém com baixa efetividade frente à demanda habitacional de

baixa renda crescente, pois segundo o Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social desenvolvido em 2007 ainda existiam naquela data no município 258 áreas totalizando 55.400 domicílios em assentamentos espontâneos.

A nova Lei de Zoneamento, Lei Municipal de Curitiba nº. 9800, de 03 de janeiro de 2000; a adequação do Plano Diretor de Curitiba pela Lei nº. 11266, de 16 de dezembro de 2004; Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, de março de 2008, tiveram seu papel na influência do mercado imobiliário.

A sua Lei de Zoneamento passou a contar com os denominados Setores Especiais de Habitação de Interesse Social, que delimitam geograficamente as áreas populares e definem seu uso e a ocupação com parâmetros diferenciados, seguindo a tendência de ZEIS implantadas em outras municipalidades e conceitos do Estatuto das Cidades então em discussão.

Essa delimitação espacial foi feita com o propósito de, através de parâmetros flexibilizados, trazer à formalidade áreas de ocupação irregular e gerar maior utilização para loteamentos populares reduzindo seu custo unitário para atender famílias de baixa renda.

Por esse motivo, o ano de 2000 passa a ser o marco inicial do período da presente pesquisa que se estenderá até o final da primeira década deste século,

Ainda nesses anos, o mercado imobiliário curitibano, tradicionalmente estimulado por empreendedores locais, viu-se repentinamente ocupado por empresas de outros estados da federação, com atitudes comerciais mais agressivas e com maior poder de investimento – muitas dessas com capital aberto no mercado de ações, alavancado as referências de preços até então praticadas.

Além disso, o amadurecimento da estabilidade econômica (Gráfico 1-1) proveniente do Plano Real, instituído em 27 de fevereiro de 1994, pela Medida Provisória nº. 434; a nova perspectiva trazida pelo debate do Plano Nacional da Habitação e a influência de programas de investimentos na área habitacional de maior escala como o Programa Minha Casa, Minha Vida, lançado pelo governo federal em 13 de abril de 2009 contribuíram para a representativa valorização dos imóveis na capital paranaense.

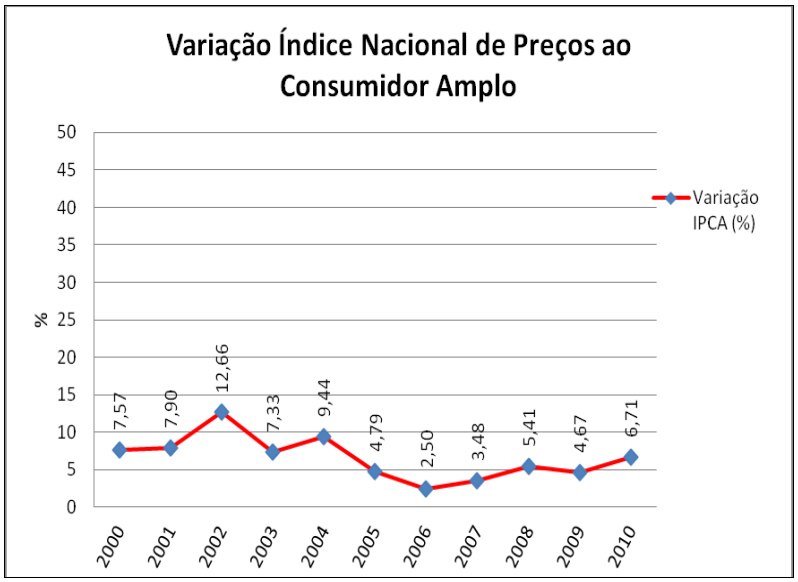

Gráfico 1-1 – Variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA

Fonte: IBGE
Edição: Autor

Fruto da inquietude gerada pela necessidade de aprender mais sobre as conseqüências reais desses esforços da sociedade em atender parte dessas famílias carentes com lotes e moradias, a presente dissertação busca resposta para algumas indagações: Qual foi o comportamento da oferta e da demanda de habitação popular no período da pesquisa? Que reflexos essa relação trouxe para situação de preço desses produtos em relação ao mercado imobiliário? As áreas delimitadas para uso popular mantém-se acessíveis à faixa da sociedade para a qual foram concebidas?

O presente trabalho encontra-se dividido em cinco capítulos. Este primeiro contextualiza o problema e define os objetivos e o limite da pesquisa. Na sequencia, o próximo procurou dar o embasamento teórico para essa, buscando na história elementos para clarear o entendimento dos porquês. O terceiro capítulo descreve a metodologia aplicada neste trabalho e apresenta o seu constructo; que por sua vez é seguido pelo capítulo que apresenta e analisa os dados pesquisados. Como encerramento apresenta-se as considerações finais dessa dissertação.

1.1. OBJETIVO

1.1.1. Objetivo geral

Compreender o cenário da habitação de interesse social e o comportamento do mercado imobiliário formal de baixa renda, tendo como base a realidade de Curitiba na primeira década do século XXI.

1.1.2. Objetivos específicos

1) Relatar a realidade da habitação de interesse social;
2) Identificar a oferta e a demanda do mercado imobiliário de baixa renda;
3) Avaliar o comportamento do valor dos imóveis na área delimitada ocorrida no período de 2001-2010;
4) Apropriar os principais vetores que interferiram na alteração de valores do mercado imobiliário da década em estudo e suas consequencias;

1.2. DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

Com o propósito de analisar prioritariamente o comportamento do mercado imobiliário de baixa renda, delimitou-se geograficamente a pesquisa aos Setores Especiais de Habitação de Interesse Social (SEHIS) previstos na Lei de Zoneamento de Curitiba (Figura 1-1) e às Zonas contíguas a esses.

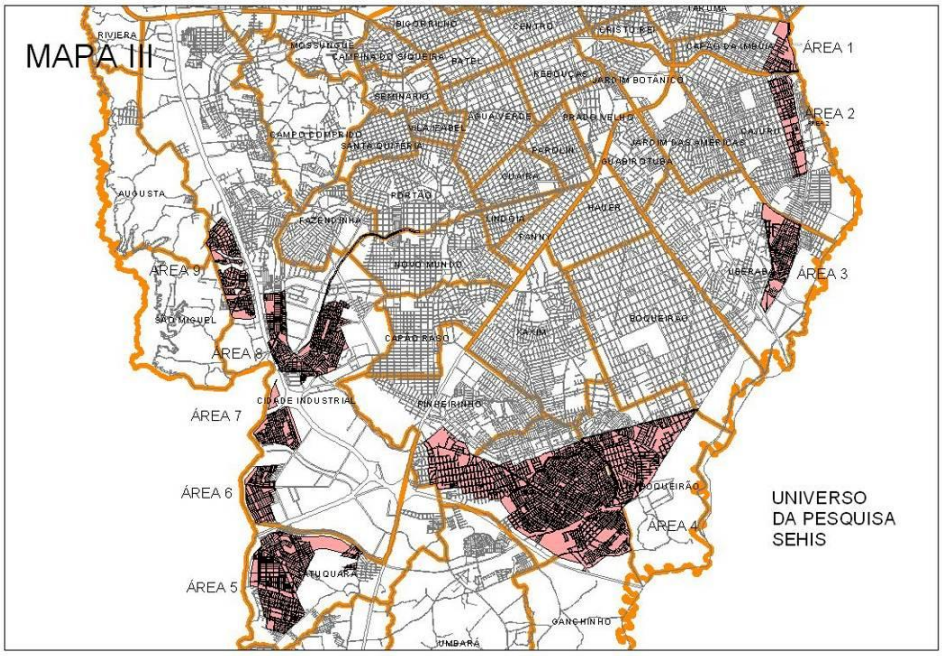

Figura 1-1 – Universo da Pesquisa SEHIS
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
Edição: autor

Esses SEHIS foram separados e nominados em 9 áreas, assim caracterizadas:

a) ÁREA 1 – área localizada no bairro Capão da Imbuia, região leste do município de Curitiba, junto à divisa com o município de Pinhais.

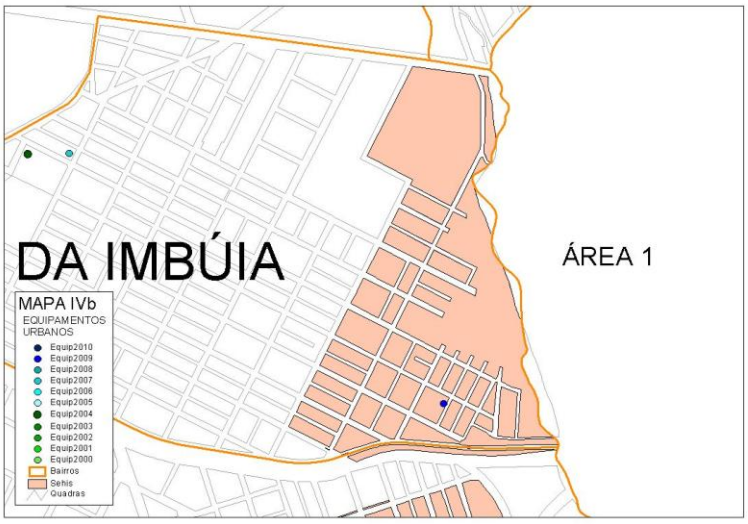

Figura 1-2 - Delimitação da ÁREA 1
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

b) ÁREA 2 – área localizada no bairro Cajuru, região leste do município de Curitiba.

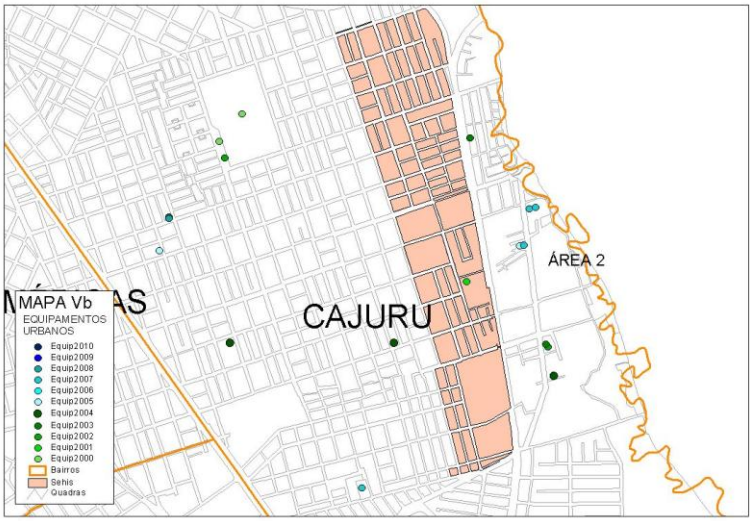

Figura 1-3 - Delimitação da ÁREA 2
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

c) ÁREA 3 – área localizada no bairro Uberaba, região sudeste de Curitiba, ao lado da BR 277.

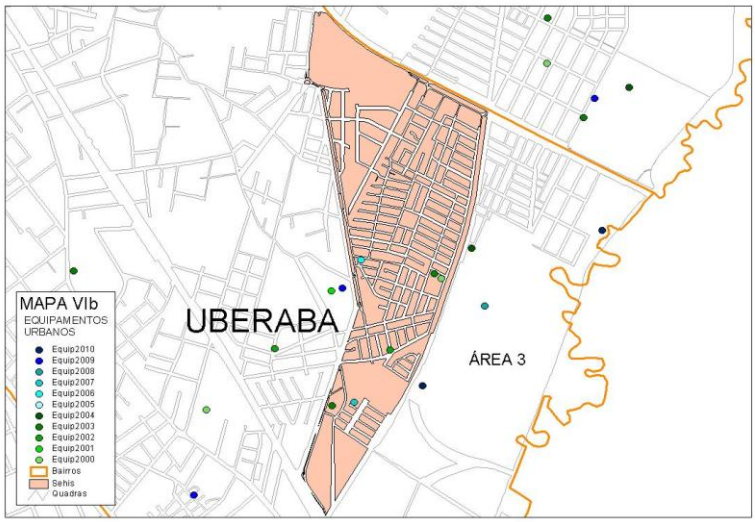

Figura 1-4 - Delimitação da ÁREA 3
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

d) ÁREA 4 – localizada na região sul da cidade, essa área ocupa grande parte da área urbanizada dos bairros Sítio Cercado e Alto Boqueirão, e pequena parte dos bairros Pinheirinho e Ganchinho.

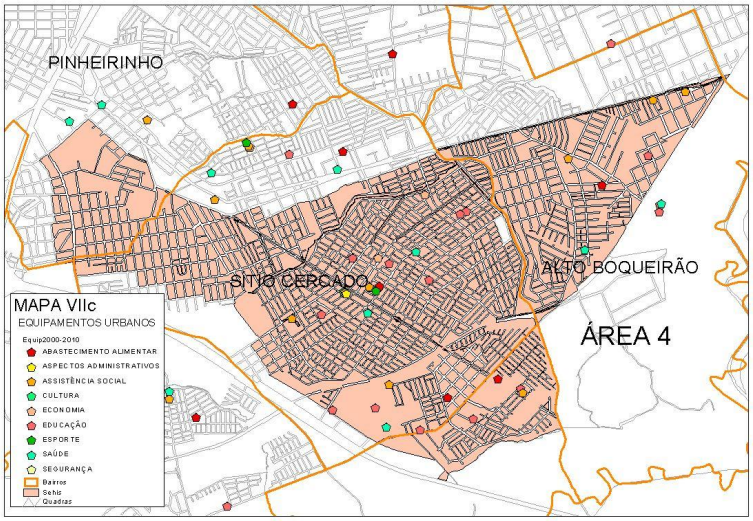

Figura 1-5 - Delimitação da ÁREA 4
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

e) ÁREA 5 – área localizada no bairro Tatuquara, região sudoeste de Curitiba, e que abrange a grande parte urbanizada deste.

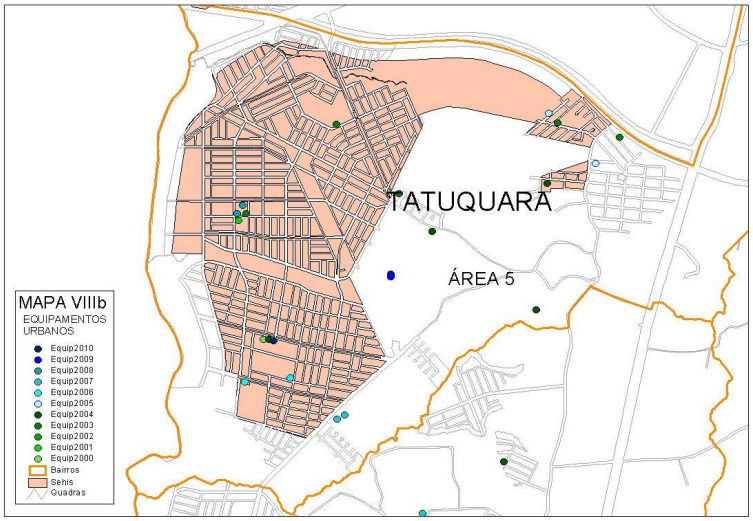

Figura 1-6 - Delimitação da ÁREA 5
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

f) ÁREA 6 – área localizada no extremo sul do bairro CIC, região sudoeste de Curitiba.

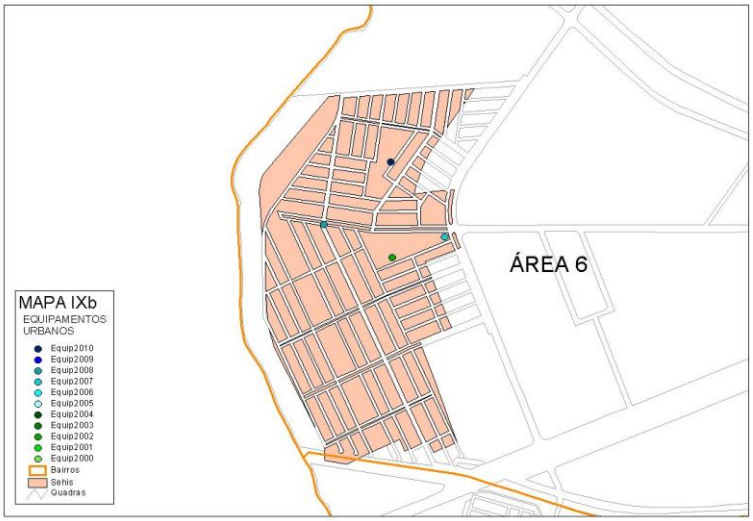

Figura 1-7 - Delimitação da ÁREA 6
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

g) ÁREA 7 – área localizada no sul do bairro CIC, região sudoeste de Curitiba,

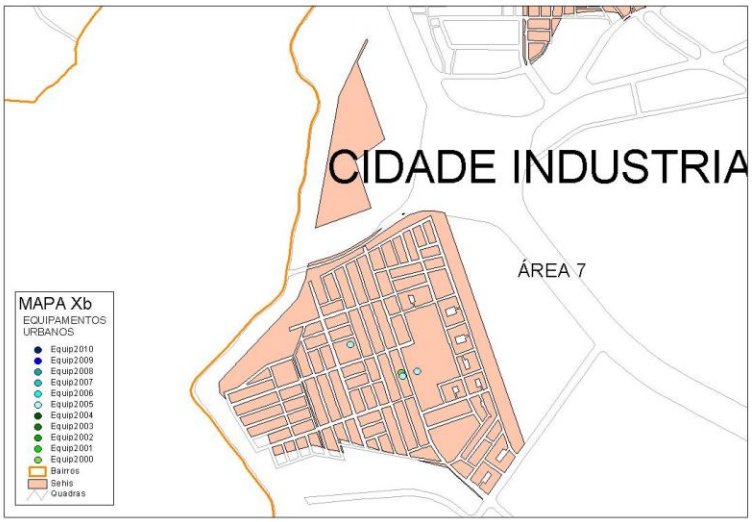

Figura 1-8 - Delimitação da ÁREA 7
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

h) ÁREA 8 – área localizada no bairro CIC, região sudoeste de Curitiba.

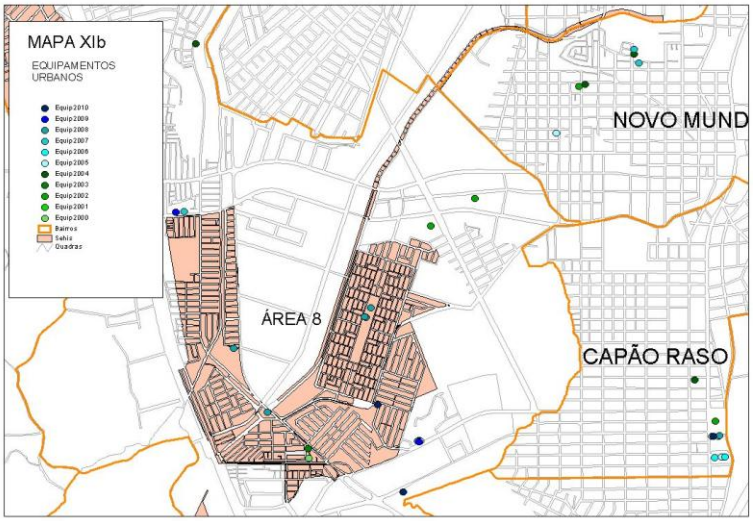

Figura 1-9 - Delimitação da ÁREA 8
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

i) ÁREA 9 – área localizada no bairro CIC, região sudoeste de Curitiba,

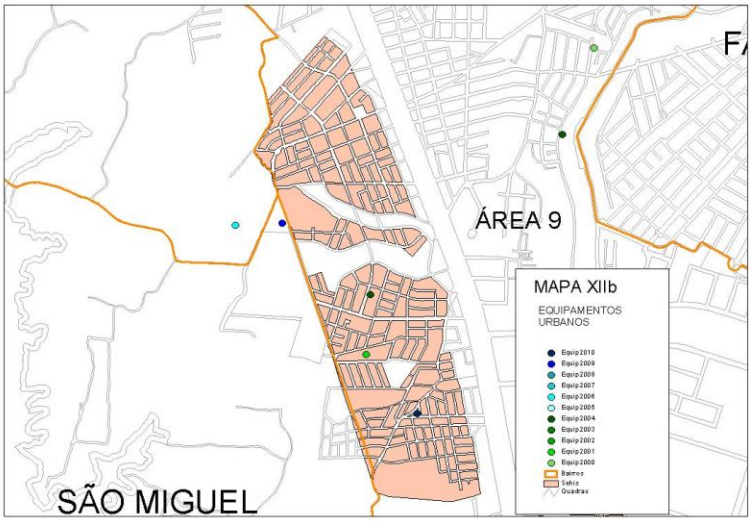

Figura 1-10 - Delimitação da ÁREA 9
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

2 METODOLOGIA DA PESQUISA

2.1. FASE DA PESQUISA TEÓRICA

Para compreender a dinâmica de crescimento da cidade, do seu contingente populacional e em conseqüência a sua valorização imobiliária pesquisou-se primeiramente a formação do conceito de valor da terra no Brasil Colônia e a histórica da urbanização brasileira.

Posteriormente, analisou-se a história da formação e do crescimento da cidade de Curitiba, bem como a evolução do seu planejamento, buscando verificar como a cidade tentava resolver a questão habitacional até chegarmos na sua recente Lei de Zoneamento e na caracterização do Setor de Habitação de Interesse Social.

Como outro enfoque analisou-se o histórico da habitação popular no Brasil, no Paraná e em particular em Curitiba, bem como as tentativas governamentais para possibilitar o acesso à moradia pela parcela da população mais pobre.

Para tanto, fez-se uma pesquisa bibliográfica de autores que abordassem esses fatos históricos, a legislação de zoneamento, o mercado imobiliário e produção habitacional, bem como a legislação decorrente do planejamento urbano aplicada para habitação de interesse social em Curitiba.

Na temática do mercado imobiliário, buscou-se autores que discutiram o assunto, obtendo-se a visão do mercado informal baixa renda com mais intensidade e pouco se obteve do formal.

Como suporte complementar da percepção do mercado imobiliário utilizou-se como referência matérias pesquisadas no jornal diário de maior circulação e maior conteúdo de informes desse mercado, a Gazeta do Povo.

2.2. PESQUISA DE DADOS

Inicialmente, delimitou-se o cenário da pesquisa buscando identificar geograficamente a parcela da população de baixa renda, optando-se pelos compartimentos previstos na Lei de Zoneamento de Curitiba, nº 9800/2000, os quais

passaram a ser mapeados. Desses foram extraídos os Setores de Habitação de Interesse Social (SEHIS) e identificados 9 grupos tendo como critério a sua proximidade geográfica. Para tanto, utilizou-se dados da base cadastral do município de Curitiba, o Sistema de georreferenciamento ArcView e banco de dados gerado em Microsoft Access.

Pesquisou-se então a evolução dos valores de terreno vagos com áreas não superiores a 450 m2 localizados nos SEHIS e nas zonas contíguas a esses ao longo da primeira década deste século. Esses dados foram obtidos junto ao setor do ITBI da Prefeitura Municipal de Curitiba e cadastrados em banco de dados.

Com base na “Lei da Oferta e da Procura” que define a relação direta do valor de mercado de um produto com a quantidade de interessados nele (procura ou demanda) e inversa em relação à quantidade dele oferecida, na sequencia analisou-se os fatores que poderiam afetar a relação de valor dos imóveis e outros fatores poderiam influenciar indiretamente aquela relação.

Assim, como contribuintes para a oferta, pesquisou-se a disponibilização de imóveis novos no mercado, como:

- Produção da Companhia de Habitação de Curitiba no período
- Produção da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR em Curitiba no período
- Lançamento de imóveis novos em Curitiba segundo o Sinduscon-PR
- Pesquisa dos alvarás emitidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba nos últimos 20 anos – foi feita a captura de dados dos alvarás de construção emitidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba por meio do website http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/ secretaria.aspx? idf=644&servico=37, ajustados em banco de dados, sendo posteriormente georreferenciados, selecionando os internos às áreas escolhidas.
- A quantidade de financiamentos para a produção habitacional informados pela Caixa Econômica Federal – CEF nesse período

Como fatores contribuintes para a demanda, ou seja, que podem aumentar a demanda ou potecializá-la, foi pesquisado para o período 2001-2010:

- O aumento populacional em Curitiba
- O comportamento da renda e da empregabilidade no município

- A quantidade de financiamentos para a aquisição habitacional informados pela CEF, em particular o de maior impacto o Programa Minha Casa Minha Vida.

Como fatores que podem contribuir para a essa relação oferta/procura, mas de forma aumentar o potencial de um ou de outro, pesquisou-se a evolução do custo da construção (Sinduscon-PR); a entrada de empresas de outros estados e regiões no mercado de produção habitacional de Curitiba.

Como fator de valorização direta no imóvel do SEHIS localizado no bairro do Sítio Cercado pesquisou-se junto à Administração Regional do Bairro Novo da Prefeitura Municipal de Curitiba os investimentos feitos pela municipalidade em melhorias urbanas e em equipamentos sociais na década de referência.

2.3. FASE DA PESQUISA POR ENTREVISTAS

Com o propósito de reforçar a compreensão do comportamento da valorização imobiliária do mercado de baixa renda em Curitiba elaborou-se um questionário que foi respondido por técnicos seniores de instituições relacionados à temática, com o propósito simplesmente de apoiar as conclusões deste trabalho.

O conteúdo dos questionários das entrevistas foi elaborado inicialmente com uma contextualização citando fatos ocorridos na década como: Nova Lei de Zoneamento de Curitiba, Estatuto das Cidades, Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social, Programa Minha Casa, Minha Vida, crescimento econômico e migração de incorporadores de outros estados; para que os entrevistados se inserissem no tema e pudessem expor suas percepções de forma mais objetiva seguintes:

1) A seu ver, como e quanto esses fatos influíram no setor de habitação de interesse social em Curitiba? Quais foram os mais relevantes?

2) Como e quanto a definição de parâmetros construtivos diferenciados para os Setores Especiais de Habitação de Interesse Social – SEHIS previstos na Lei de Zoneamento contribuíram para a viabilização do atendimento habitacional para famílias de baixa renda?

3) Houve a seu ver uma valorização fundiária no período de 2.000 e 2.010 que tenha aumentado a dificuldade de atendimento à demanda de famílias de baixa renda?

4) As metas previstas no Plano Setorial estão sendo atingidas?

5) As alterações na legislação municipal para a efetivação do programa MCMV surtiram efeito prático para o atendimento às famílias mais carentes (0 a 3 SM)? Quais?

6) Em sua opinião, quais as maiores limitações atuais para o atendimento da demanda habitacional das famílias mais carentes em Curitiba?

Foram assim encaminhados questionários para:

a. Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT) endereçados um para membro diretivo e outro para um técnico de planejamento, ambos com larga experiência no setor;
b. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), sendo um para técnico responsável pela área de uso do solo e outro para outro técnico do setor;
c. Caixa Econômica Federal, Superintendência do Paraná, para dois técnicos ligados à área de habitação.

Esses questionários foram enviados por e-mail para os respectivos técnicos e suas respostas utilizadas como reforço dos conceitos das conclusões.

2.4. PROTOCOLO DE PESQUISA

2.4.1. Comportamento da Oferta de Imóveis Residenciais

Tabela 2-1 - Constructo de Oferta de Imóveis Residenciais

VARIÁVEIS	REFERÊNCIAS	LEVANTAMENTO DE DADOS	UNID. MEDIDA
Lançamento de imóveis novos	Sinduscon-Pr	Evolução de lançamento de novos imóveis em Curitiba	Unidades habitacionais
Produção habitacional popular	Cohab-Ct	Quantidades de unidades habitacionais disponibilizadas pela Cohab-Ct em Curitiba	Unidades habitacionais
	Cohapar	Quantidades de unidades habitacionais disponibilizadas pela Cohapar em Curitiba	Unidades habitacionais

Valores de terrenos colocados à venda	ITBI/PMC	Evolução do valor médio dos terrenos em SEHIS e zoneamentos vizinhos	R$/m2
Valores de venda de imóveis novos	Sinduscon-PR	Evolução do valor de venda de imóvel novo	R$/m2
Plano de produção de imóveis em Curitiba	PMC/ Secretaria de Urbanismo	Evolução da quantidade de alvarás expedidos	Unidades com alvará

Edição - Autor

2.4.2. Comportamento da Demanda de Imóveis Residenciais

Tabela 2-2 - Constructo Demanda de Imóveis Residenciais

VARIÁVEIS	REFERÊNCIAS	LEVANTAMENTO DE DADOS	UNID. MEDIDA
Demanda por imóveis	Fila de inscritos na Cohab	Evolução de inscritos na fila da Cohab	Nº de interessados
	VNSO/Sinduscon-PR	Evolução do Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta	%
Renda da população	IBGE	Evolução da população por faixa de renda	R$
		Evolução do Salário Mínimo	R$
	Sinduscon-PR	Evolução dos pisos das categorias salatiais da construção civil	R$
Empregabilidade	Sinduscon-PR	Evolução do número de contratações no setor da construção civil em Curitiba	Nº de pessoas contratadas
Financiamentos para aquisição de moradias	CEF	Evolução do número de imóveis financiados por faixa de renda	unidades
Crescimento populacional	IBGE	Evolução do crescimento populacional de Curitiba	Nº habitantes

Edição - Autor

2.4.3. Outros fatores de influência na valorização imobiliária

Tabela 2-3 - Constructo de outros fatores de influência na valorização imobiliária

VARIÁVEIS	REFERÊNCIAS	LEVANTAMENTO DE DADOS	UNID. MEDIDA
Melhoria da Infraestrutura pública	PMC	Melhoria da infraestrutura física e social da região pesquisada	qtde
Custo da construção	Sinduscon-PR	Variação do CUB no período	R$

Edição: Autor

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A abordagem desse capítulo tem como finalidade fundamentar o estudo sobre a habitação de interesse social e comportamento do mercado imobiliário de baixa renda, em Curitiba, Estado do Paraná, Brasil, no período (2001-2010), no sentido de atender aos objetivos de pesquisa inicialmente traçados neste trabalho.

Preliminarmente, se faz conveniente a reflexão sobre a propalada "**lei da oferta e da procura**" que regula os mercados de todas as naturezas onde, a **procura** de uma mercadoria tende variar na razão inversa, enquanto que sua **oferta** tende variar na razão direta do preço da mesma mercadoria. Detalhando ainda mais, diz-se que quanto mais mercadoria for ofertada em relação à quantidade de interessados nela, menor será seu preço. Por outro lado, quanto maior for a razão de interessados em determinada mercadoria pela quantidade ofertada dessa mercadoria, maior será o seu preço.

Ao trazer esse conceito para a realidade estudada têm-se variáveis e fatores que influenciam as mesmas, tal como a procura, ou seja, a quantidade de interessados em adquirir uma moradia, que pode ser potencializada por um ou pelo consórcio dos seguintes fatores: crescimento populacional (vegetativo ou por migração) desproporcional em relação à oferta; aumento do poder de compra desses interessados gerado pelo aumento de renda e/ou pelo aumento da disponibilidade de crédito para financiamento da compra do produto.

A oferta, por sua vez, refere-se à quantidade de imóveis colocados à venda, que pode ser potencializada por um ou pelo consórcio dos seguintes fatores: aumento da produção de imóveis, moradias e/ou lotes, decorrente de investidores atraídos pela perspectiva de lucro; pelo aumento da oferta gerada pelo aumento de crédito para financiamento da produção de imóveis.

Contudo, inicialmente buscou-se compreender, a partir da história, a formação do conceito de valor da terra no Brasil e o processo da sua urbanização.

Na sequencia, este capítulo passa a abordar a história da formação e do crescimento da cidade de Curitiba, bem como a evolução do seu planejamento até chegar à sua mais recente Lei de Zoneamento e na caracterização do Setor de

Habitação de Interesse Social, e a dinâmica de crescimento da cidade e do seu contingente populacional.

Como outro enfoque, ainda buscando caracterizar o processo imobiliário específico para o segmento de baixa renda, será descrito o histórico da habitação popular no Brasil, e em particular em Curitiba, bem como as políticas públicas e as tentativas governamentais através de programas de financiamento e execução habitacional para possibilitar o acesso à moradia por esse segmento da população.

3.1. HISTÓRICO

Antes de detalhar o objetivo de estudo é necessário voltar ao passado para compreender como se sucedeu a formação de valores dos imóveis no início da povoação brasileira e seu desenvolvimento urbano. Desta forma, tornará mais compreensível entender a valorização imobiliária ao longo do tempo e as influências sobre o mercado.

Atualmente o Brasil, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE–2010), conta com 8.514.876,599 km^2 de área e uma população de 190.755.799 habitantes e, portanto, distribuída em aproximadamente 4,5 hectares de terra por habitante. Com essa visão simplista da média poder-se-ía indagar: Como pode o brasileiro ter problema de acesso à terra? Como o valor dessa pode ser obstáculo para esse acesso? Diante disso, é necessário inicialmente resgatar a noção de valor imobiliário a partir do início da história deste país.

3.1.1. A terra como mercadoria

No período do Brasil Colônia, o Estado era patrimonialista, assim como em outros sistemas absolutistas, patrimonialista de seu governante, o sistema perdurou até a República Velha.

No tempo das Capitanias Hereditárias e suas sesmarias:

> A concessão de herdades agrícolas, de chãos incultos ou de terrenos sem dono não afastava, no futuro, a intervenção do rei. A aquisição da terra não se consolidava senão mediante o cultivo, fiscalizado pelo soberano e sua justiça [...]. A plena propriedade não excluía, como limite interno, a obrigação de arrotear o prédio, dedicado tanto à economia nacional e aos proventos do erário régio como ao gozo e desfrute do senhor do domínio (FAORO, 2001, p. 68)

As grandes porções de terras, representadas por grandes desertos, sob domínio de pequena parcela da população fez aumentar o número de colonos de terras aforadas e arrendadas, criando-se:

> [...] uma classe de posseiros sem títulos, legitimados, em 1822, com a qualidade de proprietários, com medida que anulou o regime das sesmarias. [...] o novo estatuto promulgado em 1850, que consagrou o sistema de compra de terras devolutas (FAORO, 2001, p. 151).

Por outro lado, segundo Faoro (2001) foi incentivado pelo reino criar municípios, “com sua autonomia tolerada e medida, estimulada para cumprir os desígnios do soberano, transformava, com simplicidade, rendas e tributos em moeda corrente, ou em valores redutíveis contabilmente à moeda”.

Os municípios tinham o Rócio, terras em que se implantavam as casas e pequenas áreas de produção, sem custo. Assim, a terra ainda não tinha valor comercial, mas essas formas de apropriação já favoreciam a hegemonia de uma classe social privilegiada. A Lei nº. 601 (Lei das Terras, ou simplesmente LT), de 18 de setembro de 1850 transformou a terra em mercadoria, nas mãos dos que detinham "cartas de sesmaria". Alternativamente, os que tinham provas de ocupação "pacífica e sem contestação", também eram beneficiados. A Coroa, oficialmente proprietária de todo o território ainda não ocupado, também a partir de então passava a realizar leilões para sua venda. Ou seja, pode-se considerar que a Lei de Terras representa a implantação da propriedade privada do solo no Brasil. Para ter terra, a partir de então, era necessário pagar por ela (FAORO, 2001).

O capitalismo de Estado, herdado de Portugal, passou a se estruturar nas bases da economia brasileira e de suas cidades capitaneadas pela burguesia. Esta, fortalecida pelas atividades comerciais de importação e exportação do café, dividia cada vez mais o poder com a realeza, aumentando suas posses nas centralidades urbanas (FAORO, 2001).

No Brasil, LT representa o implante da propriedade privada do solo e a partir dessa lei torna-se necessário pagar por ela. Anteriormente à aprovação da Lei das Terras, entre 1822-1850, consolidou-se o latifúndio brasileiro, com a indiscriminada e ampla ocupação das terras e expulsão de pequenos posseiros pelos grandes latifundiários, cujo processo se deu em função da indefinição do Estado em impor

regras, decorrente de disputas entre os próprios detentores do poder (FERREIRA, 2005) [1].

Ainda segundo Ferreira (2005), a LT coibira a pequena produção de subsistência, dificultando o acesso a terra, pelos pequenos produtores, forçando o assalariamento nas grandes plantações. Para este fim, foi estruturado um sistema de endividamento (as denominadas parcerias), em que trabalhadores recém chegados abriram crédito com seus patrões para a compra dos bens que necessitavam, ao ponto que o pagamento dessas dívidas se tornou impossível. Na prática, tratava-se de uma pseudo-escravidão para esses trabalhadores, a qual perdura até os dias atuais em algumas regiões do Brasil.

A LT elitizou a classe dos detentores de terras que convertida em mercadoria, por meio do trabalho assalariado, a partir da lei, permitiu que o Brasil se expandisse, respondendo às pressões da trama do capitalismo inglês que se sucedeu a partir da Revolução Industrial.

Tal situação consolidou e dividiu a sociedade em duas categorias distintas, por um lado, os proprietários fundiários, por outro, pessoas sem possibilidade alguma para adquirir terras (escravos), os quais juridicamente foram libertos em 1988, bem como os imigrantes, que se encontravam presos a dívidas com seus patrões, ignorantes sobre os reais procedimentos necessários à obtenção do título de propriedade.

Com a intensificação da imigração dos países da Europa e da Ásia, a partir de 1840, que somente entre 1940 e 1850 chegaram aproximadamente 110 mil imigrantes, grande partes concentraram-se nas cidades. Entretanto, a transformação da terra em mercadoria, não se deu em virtude disso, mas sua distribuição se deu para os senhores de então, em um sistema de pouca ou sem nenhuma concorrência.

---

[1] Segundo Ferreira (2005, p. 1): "a demorada tramitação do projeto de lei que iria definir regras para a comercialização e propriedade da terra se devia ao medo dos latifundiários em não ver “suas” terras confirmadas", cujo resultado da disputa foi o fim do projeto liberal de financiamento de uma colonização branca de pequenas propriedades, baseada nos colonos europeus, por meio da venda das terras do Estado3. No lugar, promoveu-se uma demarcação da propriedade fundiária nas mãos dos grandes latifundiários, que nesse processo conseguiram inclusive apropriar-se de muitas terras do Estado. E os imigrantes, em vez de colonos de pequenas plantações, serviram de fato como mão-de-obra nos grandes latifúndios, substituindo a mão-de-obra escrava. Pois o processo político de aprovação da Lei das Terras tem muito a ver com o fim do tráfico de escravos.

A LT exerceu forte influência na dinâmica da apropriação de terras urbanas, fazendo Maricato (1997, p. 23) enfatizar que a lei distinguiu: “pela primeira vez, na história do país, o que é solo público e o que é solo privado”, regulamentando, dessa forma, o acesso à terra urbana, com a definição de padrões para o uso e ocupação, garantindo, ao longo do tempo, privilégio às classes dominantes.

Nessa lógica as cidades brasileiras foram se desenvolvendo ao longo dos anos.

3.1.2. O povoamento das cidades

Segundo Ferreira (2005), anterior ao início da industrialização brasileira, ainda no século XIX, a cidade do Rio de Janeiro atingia tamanho significativo, por sediar a capital do Brasil. O fim do tráfico e a libertação de escravos, antes mesmo da abolição, gerou afluxo à cidade do Rio de Janeiro, que em 1890 apresentava cerca de meio milhão de habitantes. Com o advento do Brasil República, consolidou-se ainda mais seu crescimento, de tal forma que, na virada do Século XVIII, mantinha-se como a cidade mais populosa do país, com cerca de 600 mil habitantes, mais que o dobro de São Paulo ou de Salvador.

São Paulo, nesse período, consolidava-se como sede administrativa da produção cafeeira paulista. A expansão desta produção, associada ao surgimento de uma indústria ainda incipiente, iriam ser determinantes para seu crescimento acelerado. Crescimento que a consolidaria como a maior cidade do país já nas primeiras décadas do século XX, superando, na medida em que a industrialização se consolidava as limitações do papel de sede do controle da exportação agrícola. A diversificação dos investimentos oriundos do “capital cafeeiro” - intensificou atividades de caráter essencialmente urbano.

No período agro-exportador, de uma industrialização ainda incipiente, nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, imperou a visão que as cidades brasileiras não podiam expressar a imagem do atraso nacional ainda vivido pela nação, tratava-se de um momento que as exportações reforçavam a participação do país no comércio internacional. Nesse contexto, São Paulo e Rio de Janeiro representavam o centro comercial e político do país, assim, era de interesse que esses centros tivessem uma aparência compatível com a ambição comercial da expansão cafeeira. Razão pela qual, as primeiras intervenções urbanas, segundo Ferreira (2005, p. 5): “visaram criar uma nova imagem da cidade, em conformidade com os modelos

estéticos europeus". Assim, as reformas urbanas criaram uma cidade "para inglês ver", promovendo os primeiros momentos de urbanização do solo brasileiro, junto, promovendo também uma sistemática segregação social, reproduzindo na cidade uma diferenciação social semelhante o que ocorria nos latifúndios, resultante da hegemonia das elites (FERREIRA, 2005).

Dessa época, datam os primeiros registros de cortiços e de ocupação dos morros com moradias populares, ainda que não fosse regida pelas dinâmicas do capitalismo industrial a cidade era marcada pela diferenciação socioespacial, na qual, a população mais pobre era excluída para áreas menos privilegiadas[2].

Muitos fazendeiros começaram a transferir sua residência para mansões nas cidades. As atividades de comércio do café, e a construção da estrada de ferro Santos-Jundiaí, em 1867, já haviam insuflado a economia urbana, com empresas de importação-exportação, bancos, o comércio para atender a uma população urbana crescente, e as atividades da construção civil e dos serviços urbanos, como a implantação de vilas operárias.

Essa dinâmica de crescente de urbanização já era uma tendência detectada no mundo desenvolvido.

3.1.3. O processo de urbanização

O fenômeno mundial de urbanização ocorrido com grande intensidade entre os séculos XVIII e XX mudou as características dos aglomerados urbanos. A industrialização como vetor principal da migração rural-urbana atraiu famílias pela perspectiva de condições melhores de renda e de vida (CASTELLS, 2006).

A população urbana mundial passou de 0,73 bilhões de pessoas em 1950 para 2,84 bilhões em 2000, enquanto a população total foi de 2,52 bilhões para 6,09 bilhões no mesmo período, significando um crescimento médio anual da população urbana de 5,78% contra 2,84% da total (OECD, 2008, p. 111).

Segundo Armandoz (2008), na América do Sul, o crescimento industrial numa "arrancada sem maturidade" passou a ser mais representativo e a atrair mais pessoas ao meio urbano, atingindo o que ele chama de "superurbanização" e

[2] De acordo com Ferreira (2005, p. 5): [...] nesse processo são dois fatores que estão na base do entendimento das dinâmicas de segregação sócio-espacial urbana: o conceito de localização e a participação do Estado, representando no Brasil, os interesses das elites, na formulação e implementação das políticas públicas de urbanização. Esses dois aspectos merecem ser vistos com mais cuidado.

gerando um excedente crescente de população improdutiva e com baixa qualificação que dependia de uma economia informal, evidenciando o desequilíbrio dessa urbanização.

No Brasil, o início da industrialização foi observado por volta dos anos 30, mas somente após a Segunda Guerra Mundial a trama urbana das cidades se altera devido ao cenário da nova fase industrial composto de grande fluxo migratório em direção principalmente às capitais, gerando maior complexidade nas relações urbanas (IPPUC, 1965). O fenômeno da urbanização expõe oportunidades dando a idéia que a cidade é um direito de todos (LEFEBVRE, 1999).

A partir da década de 50, onde foi implantado pelo governo central brasileiro o Plano de Metas, a industrialização crescente das cidades pólo dava a imagem que havia chegado à pujante modernidade. Este cenário alimentava a perspectiva da oferta de empregos, melhores condições de vida, infraestrutura e serviços como: saúde, educação, habitação e comércio dentre outros. A cidade aguçava cada vez mais o sonho da população campesina, que recebia venturosas informações dos seus parentes e conhecidos que os precederam. A cidade de São Paulo, como ícone econômico brasileiro de então, foi inundada de famílias de todas as partes do país, principalmente nordestinas.

Os efeitos da concentração acelerada e desorganizada da urbanização são: “a especulação de terras, favelas, extrema pobreza e altas taxas de crimes e delinquência” (ACSELRAD, 2001).

Um dos grandes desafios enfrentados pelas municipalidades que são pólos de crescimento é de viabilizar o acesso à moradia digna e em condições de habitabilidade a famílias de baixa renda, em face da grande demanda e da preponderante tendência da valorização imobiliária.

A cidade é essencialmente um ambiente produzido, fruto do trabalho social. O solo urbano tem seu valor determinado pela localização da propriedade e sua produção, que leva a valorizá-lo como um bem, tornando-o edificável ao dispor de infraestrutura urbana. As construções existentes no solo devem apresentar facilidade de acesso para que ocorram as demandas. O conjunto de fatores distingue qualitativamente uma parcela do solo, fornecendo valor, diferenciando-o frente às aglomerações onde está inserido (FERREIRA, 2005).

Percebe-se então que o fator “localização” promove a diferenciação espacial, ou seja, terrenos com vista privilegiada, situados em locais de fácil acesso, mais

protegidos comparativamente a outros, não próximos de rodovias ou ferrovias, são elementos que agregam valor imobiliário, tornando-se mais valorosos para os diversos interesses imobiliários (FERREIRA, 2005).

De acordo com Villaça (1997, p. 2), a localização urbana pode ser definida por dois importantes atributos - contatos direitos e indiretos, que envolve o deslocamento humano e que exige ou envolve deslocamento, respectivamente. No primeiro caso inclui as localizações que envolvem deslocamentos, definidas através do “perto de [...]” ou “longe de [...]”. Novamente, no primeiro caso, podem e são produzidas pelo labor e criatividade do homem. Em países de primeiro mundo, a infraestrutura (exceto de transporte) está presente em praticamente todos os espaços urbanos. No segundo caso, as localizações são produzidas pelo labor humano, porém, não podem ser reproduzidas pelo homem. Analogamente, não há localizações iguais sob o ponto de vista do deslocamento de e para elas.

Terrenos mais agradáveis para uso habitacional, melhor situado para escoamento da produção fabril, para atrair consumidores para determinado comércio, para o esporte e lazer, entre outros fatores, tornam-se um diferencial e mais valiosos para interesses variados (FERREIRA, 2005).

No início do Século XX os bairros centrais brasileiros que apresentavam melhor estrutura, concentravam maior número de pessoas, dispunham linhas de bonde, estavam localizados próximos a estações de trem e bairros privilegiados onde, normalmente, a vida comercial e urbana acontecia, também, onde os palacetes das elites se instalavam, em bairros mais distantes da aglomeração do meio urbano, como a Avenida Paulista, em São Paulo, Brasil, atraindo a classe dos poderosos justamente pela exclusividade e nobreza da localização (FERREIRA, 2005).

De acordo com Villaça (1997, p. 3-4):

> Nessa disputa as classes sociais não se apropriam de uma mais valia como ocorre no local de trabalho. Apropriam-se do próprio valor (cristalizado em terrenos). Através da propriedade desse valor [...] capturam parte do valor do trabalho social desprendido na produção da cidade toda, o qual se materializa na valorização do terreno; mas esse valor não é mais valia.

Na visão de Castells apud VILLAÇA (1997, p. 4), a valorização do espaço depende do investimento feito pelo trabalho:

> [...] as classes disputam a apropriação diferenciada do próprio produto do trabalho. Quanto mais centrais de localizações (dependendo aí do que se entenda “por centro”) maior seu valor de uso, ou seja, melhores condições tem ela de se relacionar com o restante da cidade.

Do mesmo modo, a localização se torna mais significativa e interessante quando houver expressivo trabalho social para ser produzido, atrativo para um contexto de determinada aglomeração urbana. Assim, a localização urbana é fruto do trabalho coletivo, o que leva a crer que a boa localização nem sempre deva ser individualizada, depende da aglomeração que a circunda, do entorno, das políticas de intervenção do Estado em construir e equipar o ambiente, incorporando assim maior interesse social e mobiliário e venal (FERREIRA, 2005).

No pensamento idealizado por Villaça (1997, p. 4), a localização pura é fruto do trabalho humano, representa um valor que se materializa no valor da terra urbana. Nas cidades brasileiras a localização pura predomina sobre a infraestrutura quando se define o valor da terra e constitui valor específico no espaço urbano. Não se confunde com o valor dos edifícios, nem tampouco com o valor da infraestrutura. O valor monetário de um terreno é variável segundo sua localização que, embora possa apresentar as mesmas infraestruturas, mas valores e preços diferenciados, ou seja, o valor de uso também diferencia. Pois bem, se a localização representa um valor de uso, mas está intimamente ligado ao investimento social empregado (pelo homem ou pelo Estado), na produção de uma cidade inteira. A valorização da localização se dá a partir da capacidade que determinado ponto espacial (território) oferece, de se relacionar, por meio de deslocamentos espaciais, com todos os pontos de uma cidade. Nesses elementos reside a diferença entre terrenos situados em Piracicaba, por exemplo, em relação aos situados nas cidades de Recife, Rio de Janeiro ou São Paulo. Nesse contexto, as classes sociais disputam a ocupação das localizações de maior valor de uma cidade, quer seja para residência, quer seja para negócios, ocorre o mesmo.

Frente ao exposto, percebe-se que a: “intervenção estatal é um complemento necessário, embora antagônico, à regulação, pelo mercado” (FERREIRA, 2005, p. 6) de acesso ao solo urbano, que ocorre por meio de obras urbanísticas convencionais ou por intermédio do conjunto de instrumentos tributários e reguladores do uso e formas de ocupação do solo urbano. Nessa dinâmica, torna-se fácil compreender

como a máquina pública influencia nos interesses de valorização do solo urbano, rendendo benefícios significativos quando os investimentos são bem direcionados[3].

De acordo com o pensamento liberal, sobre a produção da diferenciação espacial e sobre o valor fiduciário urbano, o urbanismo inicialmente se evidenciou na Escola de Chicago, logo nas primeiras décadas do Século XIX que, com poder e influência, perdura até a atualidade (FERREIRA, 2005).

Assim, em âmbito espacial a cidade reflete a lógica da mão invisível do poder estatal e da auto-regulação, fruto do *laissez-faire* econômico. O método possibilita e capacita as cidades a crescerem espontaneamente, equilibrando-se naturalmente, pela lei da oferta e da demanda, em um esquema onde os mais privilegiados encontram seus espaços, onde, também, os mais pobres acabam encontrando o seu, todavia, com as diferenciações naturais de qualidade inerentes à lógica do capitalismo (FERREIRA, 2005).

Nas grandes cidades a intervenção estatal tem sido, ao longo de décadas, que perduram por praticamente dois séculos, um instrumento de diferenciação espacial, àquela desejada pelas elites e disputa pela apropriação dos fundos públicos destinados a urbanização (FERREIRA, 2005).

Inserida nesses contextos Curitiba, atual capital do Estado do Paraná, iniciou sua povoação no século XVII e também se desenvolveu.

3.1.4. A cidade de Curitiba

Segundo o IBGE, é do ciclo da exploração do ouro o descobrimento dos Campos de Curitiba, também chamado Sertão de Paranaguá, a partir da subida de garimpeiros pelo rio Ribeira, que atingindo o Rio Assungui e se depararam ao Sul com os Campos de Curitiba, onde vários deles se fixaram com suas famílias. Outros vindos do litoral, galgaram a Serra do Mar e se estabeleceram no planalto.

A primeira notícia de bandeirantes nesses campos data de 1661, de uma carta de sesmaria a favor de Baltazar Carrasco dos Reis, dando-lhe posse no Barigui, onde, segundo diz em sua petição, já residia há alguns anos, com sítio de criação, e era confrontante com Mateus Martins Leme. Os grupos de Baltazar e

[3] No Brasil, desde a virada do Século XIX, para o Século XX, as grandes intervenções urbanas promovidas pelo Poder Público foram, exceto raras exceções, destinadas a produzir melhorias, em maior número, para os bairros de classes dominantes (FERREIRA, 2005, p. 6).

Mateus eram aparentados, foram os primeiros moradores efetivos dos Campos de Curitiba e constituíram a maioria representativa dos povoadores (IBGE, 2010).

Em 1668, Gabriel de Lara, como Procurador do Donatário da Capitania, subiu ao planalto, tomou posse da povoação que estava surgindo nos Campos de Curitiba, em terras e limites da demarcação do Sr. Marquês de Cascaes, nela encontrando dezessete moradores. Ali concedeu ao Capitão Mateus Martins Leme a sesmaria do Barigui, investiu-o de autoridade para dar sesmarias em nome d'El-Rei e fez levantar o Pelourinho na praça da igreja, em sinal de posse e poder público. O patriarcado do Capitão Povoador e Dizimeiro Mateus Leme foi absoluto e respeitado durante toda a sua vida.

Naquela época, população curitibana morava em sítios dispersos, distantes da sede da povoação. Vários moradores possuíam casas na praça da capela, para as quais vinham de vez em quando e principalmente por ocasião de práticas e festas religiosas.

Em 29 de março de 1693, contudo, reuniram-se os povoadores na igreja da freguesia e aclamaram "seis homens de sã consciência" para que eles nomeassem as autoridades da Administração e Justiça, o que foi feito no mesmo dia. Com a eleição juramento e posse das primeiras autoridades, ficou assim constituído e organizado o Governo da Vila de Nossa Senhora da Luz e Bom Jesus dos Pinhais.

A mineração, a criação e o comércio de gado, e finalmente a roça formaram sucessivamente os três ciclos de povoamento do território curitibano, que em 1735 passava a integrar o comércio de tropas entre Curitiba, Itu e Sorocaba com certa intensidade.

O Distrito de Curitiba foi criado em 1654 e o Município a 29 de março de 1693, passando à categoria de vila e em 1842 recebeu foros de cidade.

No final do século XIX, com o ciclo da erva-mate e da madeira em expansão, dois acontecimentos foram bem marcantes: a chegada em massa de imigrantes europeus e a construção da Estrada de Ferro Paranaguá-Curitiba, ligando o Litoral ao Primeiro Planalto paranaense.

Figura 3-1 – Embarque de erva-mate em barricas para exportação – 1870
Fonte: Casa da Memória
Edição: Autor

Os imigrantes europeus e de outros continentes, ao longo do Século XX deram nova conotação ao cotidiano da cidade de Curitiba. Seus modos de ser e de fazer se incorporaram de tal maneira à cidade que hoje festas cívicas e religiosas de diversas etnias, dança, música, culinária, expressões e a memória dos antepassados é bem presente na cidade, representada nos diversos memoriais da imigração e em espaços públicos, como parques e bosques municipais.

Figura 3-2 - Transporte de madeira de Lei para a fábrica de Pianos Essenfelder 1920.
Fonte: Casa da Memória

No século XX, diante do cenário de uma cidade planejada, a indústria se agregou com força ao perfil econômico antes embasado nas atividades comerciais e do setor de serviços. A cidade enfrentou, especialmente, nos anos de 1970, a urbanização acelerada, em grande parte, provocada pelas migrações do campo, oriundas da substituição da mão de obra agrícola pelas máquinas.

Curitiba enfrenta agora o desafio de grande metrópole, onde a questão urbana é repensada sob o enfoque humanista de que a cidade é primordialmente de quem nela vive.

Passam então a ser incluídos no seu planejamento, através da Lei de Zoneamento, compartimentos habitacionais destinados à população de menor renda, ou seja, de habitação de interesse social.

3.2. PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA COM VISTAS À HABITAÇÃO POPULAR

A prática de planejamento urbano em Curitiba baseia-se no princípio de que a ocupação e os usos do solo na Cidade podem ser induzidos, coibidos e disciplinados.

Definido o zoneamento, com normas gerais de uso e ocupação para cada região, os parâmetros devem ser monitorados de maneira a permitir a constante evolução da cidade de forma adequada à sua infraestrutura e características geográficas e ambientais.

3.2.1. Zoneamento de Curitiba

O planejamento urbano formal da capital paranaense sob a ótica do uso e ocupação do solo iniciou com a Lei nº 2.828/66 (Figura 3-3), que disciplinou a Zona Central, limitando seu crescimento; estabeleceu os Setores Estruturais, com áreas comerciais e de prestação de serviço expandindo-se linearmente; definiu Zonas Residenciais e reservou áreas para a expansão urbana (IPPUC, 2010).

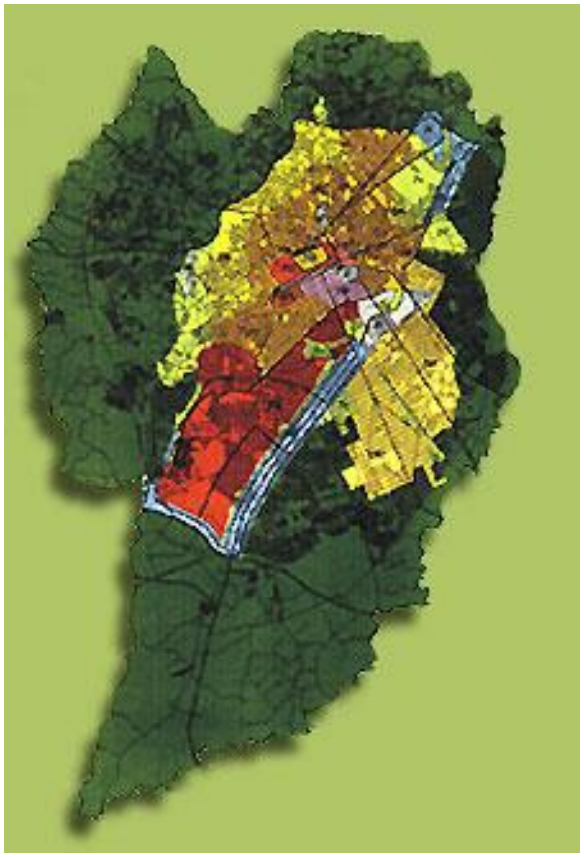

Figura 3-3 - Zoneamento em 1966
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC

Naquela Lei já era prevista no seu Artigo nº 22, na zona residencial 4 – ZR4 e em zonas de expansão urbana, a ocupação habitacional de interesse social e conjuntos habitacionais.

Em 1969, a Lei nº 3.503, revisou o Zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor, e passou a definir novas Zonas Residenciais e Comerciais e a disciplinar as Zonas de Expansão urbana.

Já em 1971, a Lei nº 3.943 regulamentou o uso do solo e o sistema viário, complementada pelo Decreto 1.160 que delimitou o Setor Histórico de Curitiba.

A Lei nº 4.199 de 1972 revisa novamente a ocupação do solo e procura adequar mais uma vez a expansão urbana às diretrizes do modelo linear de crescimento. Os eixos estruturais passam a ser equipados com toda a infra-estrutura urbana necessária e dotados de um sistema de transporte de massa capaz de

atender a demanda da época. Uma rede de áreas verdes, que aliavam proteção de fundos de vale, saneamento e lazer, foi definida.

Em 1974 a Lei nº 4.773 define as áreas exclusivas para pedestres no Centro com a transformação de trecho da Rua XV de Novembro no primeiro "calçadão" do País, bem como define a integração espacial da Cidade Industrial com o sistema viário urbano com a criação dos os Setores Especiais Conectores como zona de expansão urbana.

A limitação da ocupação e adensamento das zonas residenciais periféricas e o incentivo da ocupação das áreas próximas aos setores estruturais surgiu com a Lei nº 5.234/75 (Figura 3-4).

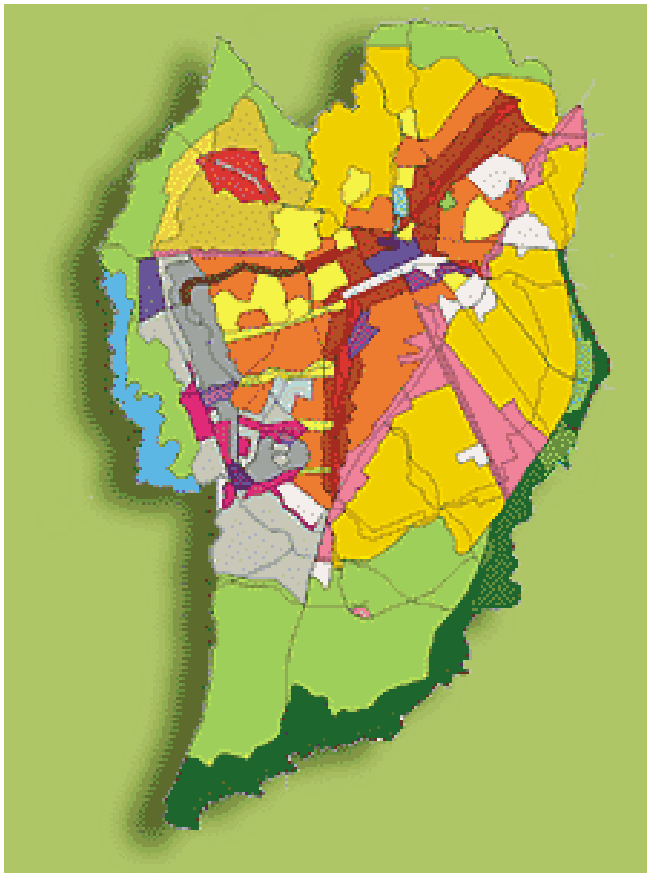

Figura 3-4 - Zoneamento e Uso do Solo 1975
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC

Surge pela primeira vez na legislação curitibana em 1980, através da Lei nº 901, a definição do compartimento urbano denominado Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS, com o propósito de definir parâmetros diferenciados para uso de habitação popular.

Baseado no mesmo princípio da Lei do Solo Criado que, de forma pioneira em 1982, previa a transferência de potencial construtivo (o que poderia ser construído) em edificações de valor histórico, cultural ou arquitetônico, para outra área da cidade, desde que o patrimônio fosse preservado, a Lei nº 7.841/1991, instituiu incentivo para implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social. Seguindo critérios e regiões pré-estabelecidas, é possível construir a mais em determinadas áreas da

cidade, com a "compra" de solo. Os recursos desta transação constituem o Fundo Municipal de Habitação e subsidiam a construção de habitação popular.

No final de 2000 é sancionada a Lei nº 9.800 (Figura 3-5) fruto de intensa reformulação das diretrizes de crescimento da cidade, num processo de dois anos de estudos técnicos e uma ampla discussão com os diversos segmentos da sociedade.

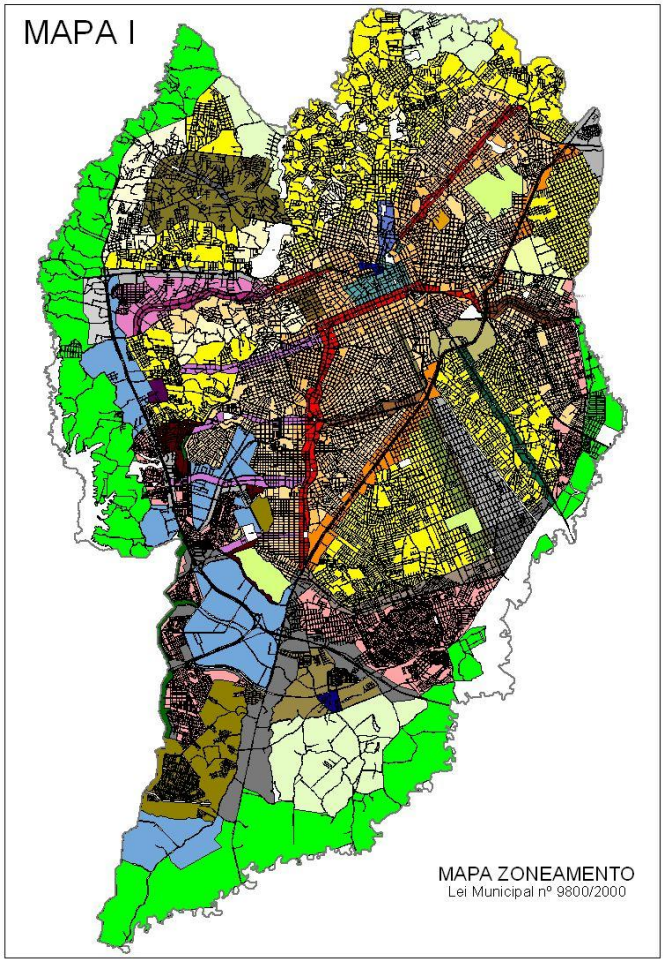

Figura 3-5 - Zoneamento e Uso do Solo 2.000
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC

Nessa lei foram caracterizadas algumas como zonas residenciais, como: Zona Residencial de Ocupação Controlada – ZR-OC; Zona Residencial Um – ZR-1; Zona Residencial Dois – ZR-2; Zona Residencial Três – ZR-3; Zona Residencial Quatro – ZR-4; entre outras, cada uma com sua caracterização de uso e ocupação. Além dessas, no artigo 15º apresenta os Setores Especiais, que “compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade”.

A este grupo pertence entre outros, com características diferenciadas, os Setores Especiais Estruturais que “compreendem os terrenos existentes entre as vias externas de tráfego contínuo que compõem o sistema viário estrutural” e os Setores Especiais dos Eixos de Adensamento que “são eixos de crescimento,

complementares da estruturação urbana", que são de ocupação mista e de média-alta densidade habitacional.

O Setor Especial de Ocupação Integrada – SE-OI é outro setor especial que "compreende área reservada a empreendimentos habitacionais, de comércio e serviço e a equipamentos de uso público, o qual será objeto de plano de ocupação específico".

Também caracterizado como setor especial aparece o Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS.

3.2.2. A Habitação de Interesse Social na atual Lei de Zoneamento

Nessa lei fica configurado no seu Artigo nº 29 o Setor Especial de Habitação de Interesse Social - SEHIS como "as áreas onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo".Espacialmente, os SEHIS apresentam-se agrupados em áreas na região periférica da cidade, conforme se pode verificar na Figura 3-6.

Figura 3-6 - Setores Especiais de Habitação de Interesse Social – SEHIS
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
Edição: autor

Nesses setores prevê-se para fins de uso habitacional, habitação unifamiliar, ou seja, para residência

de única família, parâmetros de ocupação diferenciados com lotes padrões com dimensões reduzidas e recuos frontais menores do que em outras zonas residenciais.

A comparação abaixo com outra zona residencial de baixa densidade, ZR-2, para fins de habitação unifamiliar evidencia essa diferença:

Tabela 3-1 - Comparativo de parâmetros de ocupação

Zona	Recuo	Lote mínimo (testada x área)
ZR-2	5m	12m x 360m2
SEHIS	3m	6m x 180m2*

Fonte: Lei Municipal de Curitiba nº9800/2000
Edição: Autor

Como objetivo principal dessa diferenciação está a possibilidade de redução do custo final da casa própria permitindo o acesso a esses por população com menor renda, contribuindo assim o planejamento urbano para a política habitacional popular, que passamos a discorrer a seguir.

3.3. POLÍTICAS HABITACIONAIS E INCLUSÃO SOCIAL

Historicamente, o acesso a “casa própria” constitui-se um desejo de toda a família residente no território. Dentre as inúmeras políticas sociais implantadas pelo Governo Federal visando prover a emergente necessidade social das classes trabalhadoras destaca-se a política habitacional. No entanto, o processo de aquisição, muitas vezes, é viabilizado sob diferentes modalidades de financiamento ou pelos programas das agências de implementação da política habitacional.

De acordo com Cammarosano (2002), “falar em habitação, moradia, casa, lar, é falar em necessidade vital básica do ser humano, que a Constituição assegura como direito social”. A Comunidade Internacional desenvolve constantemente políticas que busquem reduzir os índices mundiais de pobreza, sendo uma meta deste órgão. Para isso, realiza comparações constantes, entre os vários países ao redor do mundo, no sentido de compreender as múltiplas realidades, para indicar aos integrantes do Pacto Internacional, a melhor forma para suprir e transformar as necessidades de moradia. Análises não conservadoras, sobre a realidade mundial

acerca da moradia, evidenciam que grande número de indivíduos vive em condição de miserabilidade no planeta, realidade essa também registrada em nosso país.

3.3.1. Habitação no Brasil

A preocupação governamental com a questão habitacional até o início do Século XX era quase inexistente, estando focada, principalmente, na ótica sanitária com o propósito de conter a propagação de epidemias. Entretanto, a partir da década de 30, com o início da primeira etapa da industrialização brasileira e com o aumento da concentração urbana o problema habitacional emergiu. O Estado passou a intervir na oferta de habitações criando dentro do Sistema de Previdência Social, também instituído nesse momento, os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs).

Apesar da preocupação crescente, ainda era pequeno o seu efeito, pois, segundo dados do recenseamento geral de 1940 constantes do Anuário Estatístico elaborado pelo Serviço Nacional de Recenseamento, havia no país somente 140 cidades com mais de 10 mil habitantes, e dessas 2 com mais de 1 milhão.

Em 1946, foi criada pelo governo federal a Fundação da Casa Popular (FCP) com a finalidade de atender a parcela da população fora do mercado formal de trabalho, e que não poderia ser atendida pelas IAPs. Contudo, ainda permaneceria sem acesso ao financiamento grande parte da população de baixa que não atendia às exigências da FCP.

Na década de 1950, quando a população brasileira ultrapassava os 52 milhões de habitantes, dos quais quase 40% dos quais já eram urbanos, a inflação e as medidas de congelamento dos aluguéis impostas pelo governo federal na época inviabilizaram os programas dos institutos e da FCP.

Em 1961, nova alternativa surgiu com a criação do Plano de Assistência Habitacional, que limitava a prestação da casa própria a 20% do salário mínimo, mas exigia a estabilidade do emprego e determinado tempo de residência no mesmo local.

Em meados da década de 60, o crescente processo de urbanização ocorrido no Brasil, fez com que se invertesse a distribuição populacional passando a partir de então a residirem mais pessoas em cidades do que no campo, conforme se visualiza no Gráfico 3-1, agravando ainda mais a demanda habitacional.

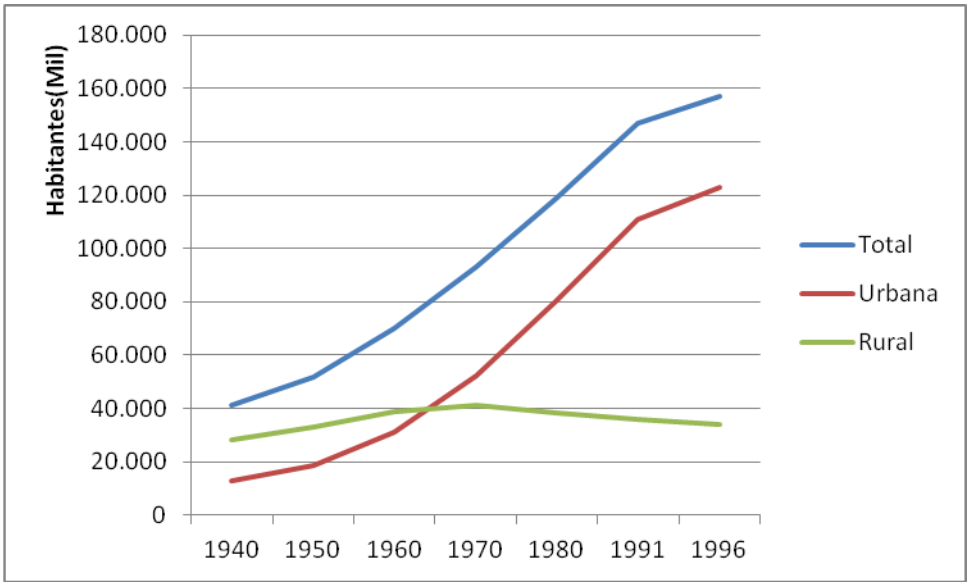

Gráfico 3-1 - Total da população brasileira por ano
Fonte: IBGE (2010)[4]. Dados Históricos extraídos do Censo (População Residente, por Situação de Domicílio e por Sexo).
Edição: Autor

Para fazer frente a esse grande desafio foi criado pelo Governo Federal em 1964 o Banco Nacional da Habitação (BNH) [5] e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), contando principalmente com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos trabalhadores, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que tinha com base principal os recursos da Caderneta de Poupança, que financiariam programas habitacionais em massa pelo Brasil para atender as demandas por moradia e aqueceriam a economia por meio do incentivo a produção da construção civil.

Em 1986, o SFH passou por uma profunda reestruturação, sendo extinto o BNH após 22 anos de existência nos quais produziu aproximadamente 4 milhões de moradias. Suas atribuições passaram parte para o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), para o Conselho Monetário Nacional (CMN), para o Banco Central do Brasil (BACEN) e para a Caixa Econômica Federal (CEF).

O MDU ficou com a formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano; o CMN com as funções de Órgão central do Sistema,

[4] Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/ populacao/censohistorico/>. Acesso em 25 abr 2010.

[5] BNH criado pela Lei Federal nº5889 de 21/08/1964 e extinto pelo Decreto Lei nº2291 de 21/11/1986.

orientando, disciplinando e controlando o SFH; o BACEN com as atividades de fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de normas pertinentes aos depósitos de poupança e a CEF com a administração do passivo, do ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, e a gestão do FGTS.

As atribuições do então MDU foram posteriormente repassadas ao Ministério do Bem Estar Social, seguindo depois para o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, para a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU), e atualmente a responsabilidade está ao cargo do Ministério das Cidades (MCidades).

Segundo dados fornecidos pelo Ministério das Cidades na elaboração da Política Nacional da Habitação: “No Brasil, milhões de famílias estão excluídas do acesso à moradia digna. Nesse processo, a necessidade quantitativa corresponde a 7,2 milhões de novas moradias, das quais 5,5 milhões nas áreas urbanas e 1,7 milhões nas áreas rurais.” O crescimento dessa necessidade ocorre em maior escala nos centros urbanos. Em 2000 em torno de 88,2% do déficit habitacional urbano do país correspondia a famílias com renda de até cinco salários mínimos”, com amplitude para faixas de renda até dois salários mínimos, principalmente, nas regiões metropolitanas, representa, nessa faixa, cerca de 4,2 milhões de moradias.

Já pelos dados compilados da Fundação João Pinheiro de 2006, quase 6 milhões de pessoas, o equivalente a cerca de 92% da população urbana sem moradia própria, tinham renda inferior a R$1.200, e conforme Tabela 3-2.

Tabela 3-2 - Déficit habitacional por tipo de municípios por faixa de renda

Tipologia de Municípios	Faixas de renda (R$)								Total 2.006
	até 600		600 a 1.200		1.200 a 2.000		mais de 2.000		
A	631.765	55%	402.107	35%	65.231	6%	42.219	4%	1.141.323
B	500.646	58%	269.055	31%	54.512	6%	32.718	4%	856.931
C	500.372	80%	100.551	16%	14.530	2%	10.817	2%	626.270
D	467.926	57%	261.660	32%	54.918	7%	32.277	4%	816.782
E	425.783	78%	89.836	16%	16.810	3%	12.177	2%	544.606
F	179.815	55%	113.236	35%	22.092	7%	12.569	4%	327.712
G	264.775	66%	103.248	26%	20.748	5%	12.810	3%	401.581
H	298.052	77%	68.406	18%	11.465	3%	8.400	2%	386.324
I	161.716	56%	95.592	33%	20.338	7%	11.224	4%	288.870
J	396.785	70%	129.343	23%	24.492	4%	15.166	3%	565.786
K	459.838	75%	115.562	19%	20.579	3%	14.868	2%	610.846

Subtotal Urbano	4.287.473	65%	1.748.596	27%	325.715	5%	205.245	3%	6.567.031
Subtotal Rural	1.014.303	74%	269.218	20%	50.076	4%	34.091	2%	1.367.689
Total	**5.301.776**	67%	**2.017.814**	25%	**375.791**	5%	**239.336**	3%	**7.934.720**

Fonte: Plano Nacional da Habitação - Ministério das Cidades
Elaboração: Consórcio Instituto Via Pública, LabHab-Fupam, Logos Engenharia a partir de dados da FJP, 2006.

Atualmente, pode-se identificar como elemento viabilizador do processo de inclusão social a proposição e incremento do Plano Nacional de Habitação que objetiva planejar ações públicas e privadas, em médio e longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do país no prazo de quinze anos. Para isso, elaborou-se um plano estratégico de longo prazo articulado com propostas operacionais a serem implementadas em curto e médio prazo, tendo como horizonte o ano de 2023. Suas propostas, estratégias de ação e metas foram amplamente debatidas, consideraram a diversidade da questão habitacional, variadas categorias de municípios, especificidades regionais e diferentes olhares de cada segmento social individualizado (RANGEL, 2010).

O incremento do PNH exige ações simultâneas nos quatro eixos indispensáveis (financiamentos/subsídios; arranjos institucionais; cadeia produtiva da construção civil; estratégias urbano-fundiárias), os quais devem encontrar-se articulados, pois não se efetivarão alterações substanciais na política habitacional no que se refere à inclusão social, exceto, se trabalharem um em sintonia um e outro plano (BONDUKI, 2009).

Ocorre que a ampliação dos recursos para habitação, de modo a criar nova política de subsídio baseado em grupos de atendimento por capacidade de retorno ao financiamento, onde os indivíduos mais pobres sejam beneficiados e quem tenha alguma capacidade para pagar, mas representam risco para os agentes financeiros, podem utilizar um Fundo Garantidor são centrais no PNH. No entanto, são insuficientes para equacionar o problema habitacional.

Segundo Neves (2009), a implantação de uma Política Habitacional de Interesse Social (PHIS) surge como um importante instrumento de formulação e execução de programas que tenham como objetivo enfrentar a subnormalidade de habitat das populações mais carentes e redução do déficit habitacional. A PHIS deve orientar ações de governo e regular a promoção, produção e acesso à habitação e o direito de ocupá-la, resgatando o direito à moradia e cidadania.

No entanto, como desafio, o incremento da PHIS aponta o seguinte:

- Priorização de programas subsidiados para atendimento à camada mais pobre da população;
- Definir e garantir a abrangência dos programas que fazem parte da PHIS: a) Preventivos, com a oferta de lotes e/ou unidades novas, apoio à construção com o financiamento de materiais e assessoria técnica; b) Corretivos, com a urbanização de assentamentos precários, regularização fundiária e regularização de loteamentos; c) Regulatórios, com o controle da oferta e especulação imobiliária a partir de instrumentos como Áreas de Interesse Social, outorga onerosa e outros previstos na Constituição;
- Garantir a sustentabilidade dos programas a partir da integração e articulação dos órgãos das várias áreas de ação (política, urbana, ambiental, jurídica, fiscal, etc.), sendo indispensável a participação da população beneficiada na gestão dos programas;
- Garantir a cidadania, com o incremento de Fóruns amplos e locais de participação com capacidade deliberativa, considerando a perspectiva de gênero e mecanismos de autogestão;
- Garantir a articulação com programas e desenvolvimento econômico, geração de trabalho e renda, treinamento e capacitação de mão-de-obra, redirecionamento da indústria de materiais de construção, pesquisa e aplicação de novas tecnologias (NEVES, 2009).

A implantação de uma PHIS permite maior amplitude no plano da questão habitacional, evitando o atual estrangulamento do tema nas gestões municipais. A alternativa para a Habitação de Interesse Social surgirá em uma agenda pactuada entre as três esferas de governo, sociedade civil, grupos de luta pela moradia, ONGs, universidades, representantes do setor empresarial, seja da arquitetura e engenharia consultiva, seja da construção civil, do capital imobiliário, proprietários fundiários, entre outros. Estes atores, no momento em que apropriarem aos empreendimentos o traçado, o saber, a estética e a particular necessidade das comunidades trará sustentabilidade aos empreendimentos habitacionais de interesse social (NEVES, 2009).

Para efetivar uma política com vistas a combater a exclusão social a Caixa Econômica Federal, conforme regulamentação oficial, faz uso dos recursos do

FGTS. Assim, parcela da população brasileira em situação de vulnerabilidade social pode ser atendida (NEVES, 2009).

Conforme o Gráfico 3-2, observa-se o crescente número de famílias com renda até 3 salários mínimos que vem sendo beneficiadas. Os dados sugerem que a atual política habitacional privilegia famílias que possuem condição de vida mais precária, influenciando positivamente no aumento da qualidade de vida dessa população.

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2010):

> O Programa Habitação de Interesse Social, por meio da Ação Apoio do Poder Público para Construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda, objetiva viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até 3 salários mínimos em localidades urbanas e rurais <www.caixa economica federal.gov.br>.

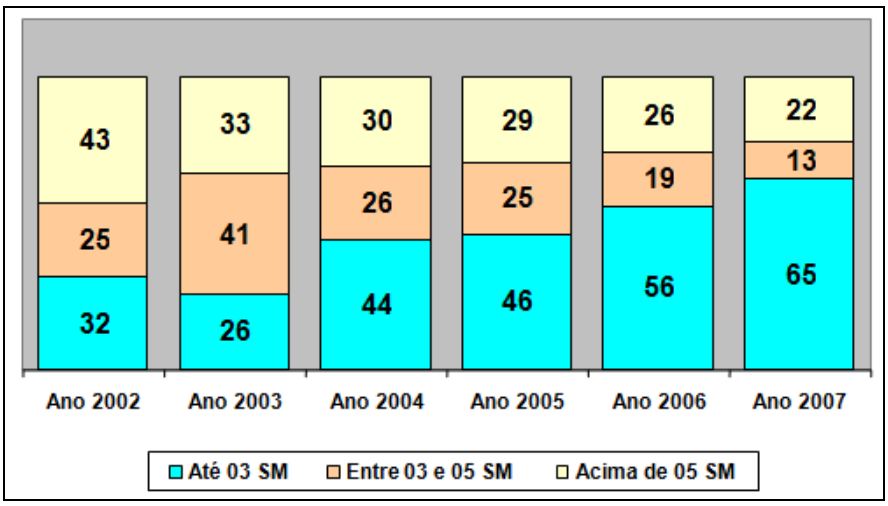

Gráfico 3-2 - Atendimento habitacional por faixa de renda com recursos do FGTS (2002-2007)
Fonte: Ministério das Cidades/Seminários Regionais do PlanHab (2007).

Atualmente, a Caixa Econômica Federal dispõe de diferentes projetos no sentido de atender e oportunizar o acesso a casa própria às famílias de baixa renda, fato esse de real interesse ao estudo desenvolvido, com destaque à busca de se concretizar o acesso a moradia às populações de baixa renda. Dentre esses programas, o mais representativo é o denominado Programa Minha Casa, Minha Vida, lançado pelo governo federal no primeiro trimestre de 2009 com a arrojada meta de construir 1 milhão de novas moradias.

3.3.2. O Programa Minha Casa, Minha Vida

Em 2008, uma crise econômica mundial iniciou a sua trajetória partindo dos Estados Unidos da América onde foi motivada pela “bolha imobiliária” gerada principalmente pelo mercado e sistema financeiro imobiliário daquele país onde vigorava um fluxo hipotecário sem lastro real. Essa crise passou então a afetar a relação interbancária internacional, interferindo negativamente em cadeia no mercado e no sistema produtivo internacional, deflagrando uma crescente onda de desemprego no mundo desenvolvido.

Como medida preventiva o governo federal brasileiro buscou alternativas que estimulassem a geração de vagas de trabalho e empregabilidade, mantendo a economia brasileira aquecida. Assim, passou a desenvolver ações nas cadeias responsáveis pela geração de um número maior de postos de trabalho, elegendo, principalmente, o mercado automobilístico, a denominada “indústria branca” - responsável pela fabricação de geladeiras, máquinas de lavar e congêneres - e o mercado imobiliário. Esse último, apontado como solução para um grande problema das cidades, seria estimulado para produção de novos imóveis e gerando assim postos de trabalho principalmente para atender a base da pirâmide social composta de mão-de-obra menos qualificada e, portanto, mais susceptível às flutuações da economia.

Com o propósito da disponibilização inicial no mercado de 1 milhão de novas moradias, a Medida Provisória nº. 459, de 25 de março de 2009, regulamentada pelo Decreto nº. 6.819, de 13 de abril de 2009, criou o Programa Minha Casa, Minha Vida, compreendia o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), autorizando a União a transferir recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), a participar do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), bem como autorizou a União a conceder subvenção econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

O PMCMV foi criado com a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos.

A distribuição dos recursos do PNHU e do PNHR entre as unidades da Federação foi prevista para ser proporcional a estimativa do déficit habitacional

apontado pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referente 2007 e posteriores atualizações, ressalvados pelo Ministério das Cidades, eventuais remanejamentos decorrentes de demandas qualificadas à contratação.

No PNHR era previsto um subsídio de até R$: 500 milhões, para a produção ou a aquisição de moradia aos agricultores e trabalhadores rurais com renda bruta familiar anual inferior a R$ 60 mil.

Em relação à área urbana, os recursos do PNHU objetivavam a subvenção econômica exclusivamente para pessoas com renda familiar de até seis salários mínimos, somente para aquisição de imóveis novos, até R$ 2,5 bilhões, cuja subvenção seria concedida nos financiamentos no âmbito dos Programas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para complementar a capacidade financeira exigida para essas pessoas na aquisição de seu único imóvel.

No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a União ficou autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), até o limite de R$ 15 bilhões, para o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) até o limite de R$: 500 milhões. Além disso, poderia participar, até o limite de R$ 2 bilhões, de Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), tendo como finalidades: garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda de até dez salários mínimos. Não obstante, poderia assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar de até dez salários mínimos.

O PMCMV previa nessa etapa o atendimento de 1 milhão de famílias com renda de até 10 salários mínimos, onde famílias com renda até 3 salários mínimos teriam subsídio integral com isenção do seguro, as com renda de 3 a 6 salários mínimos teriam subsídio parcial em financiamentos com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor e as com renda de 6 a 10 salários mínimos teriam estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor.

Para dar sequência ao Programa o governo federal, por meio da Medida Provisória nº. 514, de 1 de dezembro de 2010 amplia a meta para mais 2 milhões de

unidades habitacionais, prevendo investimentos até 2014 na ordem de R$ 71,7 bilhões, com R$ 62,2 bilhões do Orçamento Geral da União e outros R$ 9,5 bilhões financiáveis. Entretanto, 60% dessas unidades serão destinadas para famílias com renda mensal limitada a R$ 1.395,00.

Entre as diretrizes básicas do PMCMV encontra-se a redução do déficit habitacional; distribuição de renda e inclusão social; dinamização do setor da construção civil e geração de trabalho e renda: redução do déficit habitacional; produção habitacional para famílias de baixa renda; subsídio de acordo com a capacidade de pagamento das famílias; fundo garantidor para redução do risco do financiamento e o barateamento dos custos cartoriais.

Para maior controle no processo de concessão das subvenções foi instituído o Cadastro Nacional de Beneficiários de programas habitacionais ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas. Essa subvenção destinada a famílias com renda limitada a R$ 1.395,00 concedida ao longo de 120 prestações passou a exigir regras para alienação de imóveis destinados a famílias com esse limite de renda – quitação antecipada da dívida admitida somente sem a subvenção econômica; e vedação da transferência de propriedade ou cessão do imóvel sem a respectiva quitação da dívida; concessão uma única vez da subvenção - por beneficiário e por imóvel.

Ainda, segundo as regras do programa, para a sustentabilidade dos empreendimentos, após entrega das chaves haverá repasse de recursos do Orçamento Geral da União para execução de trabalho técnico e social pós-ocupação das unidades habitacionais – responsabilidade de execução dos Estados, municípios e Distrito Federal, que aderirem ao PMCMV.

Nessas bases a criação do PMCMV passou a ser um grande marco da habitação de interesse social no Brasil, pois, desde a fase do PLANHAB e do BNH não se dispunha de tantos recursos para a implementação de uma política habitacional, ainda mais com o montante de recursos subsidiados que viabilizariam o atendimento às famílias de menor renda.

Esse reflexo foi sentido na cidade de Curitiba, que ao longo de sua história percebeu a grande oscilação entre a existência e a ausência quase que total de recursos para o setor, forçando essa municipalidade a criar alternativas para suprir a grande demanda existente.

3.3.3. Habitação no município de Curitiba

Do Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social de Curitiba de 2008 (PMHHIS) consta um aumento populacional e significativo crescimento econômico, com registro para a década de 60, gerando no município de Curitiba o denominado “surto de progresso e modernização”. Naquele período, em diversos pontos da cidade surgiram ocupações irregulares por pessoas carentes de chegavam oriundas de áreas desabitadas.

Ainda que as primeiras favelas tenham sido registradas nos anos 40 e 50, as ocupações irregulares passaram a ser mais preocupantes ao Poder Público na década de 60. A primeira atuação no desfavelamento em grande escala em Curitiba ocorreu em 1967, com a transferência de famílias de várias ocupações irregulares para o Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Luz, um conjunto de 2.100 casas, construído por meio da então recém criada COHAB-CT e com financiamento do BNH.

Na década seguinte o grande fluxo migratório, resultante de fatores como: modernização agrícola, crescimento industrial e inchaço do setor terciário geraram núcleos de favelamento mais intensos na cidade.

Conforme o PMHHIS, em 1974 foi realizado um levantamento em Curitiba que apontou a existência de 4.083 domicílios localizados em 35 ocupações irregulares. Apesar dos esforços governamentais nos anos seguintes, houve o adensamento das ocupações existentes e o surgimento de novos núcleos em terrenos que até então estavam desocupados, conduzindo a municipalidade a adotar políticas mais rígidas de fiscalização.

O PMHHIS informa que em 1979 foi identificado em Curitiba 46 ocupações irregulares, com 6.067 domicílios, apesar da produção da COHAB-CT, de mais de 13 mil novas moradias, incluindo casas e apartamentos. Com a extinção do BNH em 1986, e consequente interrupção das linhas de financiamento para o setor, o número de domicílios em ocupações irregulares passou, de 7.716 em 1982, para 11.929, em 1987, segundo levantamento realizado pelo IPPUC.

O agravamento da situação econômica nacional com consequente crise de desemprego conduziu que as ocupações irregulares assumissem proporções a níveis elevados. Dessa forma, a Prefeitura de Curitiba criou um Programa denominado Plano dos Mil Lotes para Reassentamento (PROLOCAR), das famílias

de ocupações irregulares, com garantia da permanência das famílias em assentamentos em áreas públicas, por meio de uma autorização, semelhante à permissão de uso.

Várias dessas áreas foram regularizadas ao longo desses anos, restando, atualmente, 38 áreas com aproximadamente 1.328 lotes com permissão de uso em processo de regularização fundiária, com vistas às titulações definitivas de propriedade, em nome do morador.

Na década de 80, famílias com renda de até três salários mínimos passaram a ser atendidas com lotes urbanizados dotados de infraestrutura urbana mínima, ou seja, água, luz, revestimento primário das vias e drenagem, com área reduzida do lote de 200m², para 160m².

Em 1990, o município de Curitiba criou o Fundo Municipal de Habitação (FMH), no sentido de tornar-se nova fonte de recursos para a Política Habitacional, capitalizando com incentivos construtivos onerosos para a construção civil (Solo Criado), com a venda de lotes de propriedade do município. Como alternativa para a habitação de interesse social foi gerado, pela municipalidade, um Programa de Parcerias com a iniciativa privada, para a produção de lotes urbanizados e apartamentos.

Em 1992, em busca da utilização dos vazios urbanos e áreas prontas para a expansão urbana, bem como implantar a habitação de interesse social foi desenvolvido o Plano de Ocupação da Região Sul, com abrangência para áreas como: Sítio Cercado-Bairro Novo e Tatuquara-Campo de Santana para atender aproximadamente 22 mil famílias, mediante a oferta de lotes urbanizados e destinação de áreas específicas para prédios de apartamento, com até quatro pavimentos.

A partir de 1997 é desencadeada a "Operação Cajuru", um Projeto Estratégico da Gestão Municipal, executado com parte dos recursos do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), que buscou integrar a área à malha urbana.

O Projeto previu reassentar famílias localizadas às margens do Rio Atuba, mediante o implante de um parque linear. Entre suas metas constava a melhoria das condições habitacionais, com investimentos em infraestrutura básica, saneamento ambiental e o implemento de equipamentos urbanos.

Em 2000 foi aprovada a nova Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para adequar Curitiba à nova realidade do momento – ou seja - da metropolização, atualizando instrumentos e dispositivos necessários ao planejamento, regulação e controle urbano.

No processo, incorporou-se outros mecanismos de incentivos construtivos, cuja finalidade foi normatizar a relação do Poder Público com o Setor Privado para, finalmente, estabelecer os empreendimentos imobiliários e regular a ocupação de novas áreas destinada à produção de habitação de interesse social. Além disso, foram desenvolvidos novos mecanismos para áreas destinadas à habitação de interesse social, com o estabelecimento do Setor Especial de Habitação de Interesse Social (SEHIS).

O desafio de atender à crescente demanda habitacional, visivelmente oriunda do aumento populacional decorrente do crescimento vegetativo e da migração de outras regiões do Paraná e do Brasil, grande parte formada por famílias de baixa renda. Podemos verificar a representação da parcela de população de baixa renda na população total de Curitiba no resultado do Censo 2010 por estrato de renda do da Tabela 3-3, onde mais de 30% do total da população tem renda per capta inferior a 1 salário mínimo por mês.

Tabela 3-3 - Nº de dominílios por renda – Censo 2010

Renda domiciliar mensal per capita por domicílio	*nº de domicílios*	*percentual*
Sem rendimento per capita	15.207	2,64%
Inferior a 1/4 SM/mês	5.949	1,03%
De 1/4 a 1/2 SM/mês	37.475	6,51%
De 1/2 a 1 SM/mês	118.469	20,57%
De 1 a 2 SM/mês	167.814	29,14%
De 2 a 3 SM/mês	77.403	13,44%
De 3 a 5 SM/mês	72.834	12,65%
Superior a 5 SM/mês	80.378	13,96%
Total	**575.899**	

Fonte: IBGE – Censo 2010

Edição: autor

3.4. MERCADO IMOBILIÁRIO

3.4.1. A formação dos preços imobiliários

Estudiosos como Rolnik (1997) acreditam que o zoneamento específico, com limitações de parâmetros construtivos e dimensões de lotes poderia restringir seu valor de mercado e permitir sua aquisição por pessoas de baixa renda. Assim, a autora afirma que:

> A chave da eficácia em demarcar um território social preciso reside evidentemente no preço. Lotes grandes, grandes recuos, nenhuma coabitação é fórmula para quem pode pagar. A lei, ao definir que num determinado espaço pode ocorrer somente [...] certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis (ROLNIK, 1997, p. 47).

Não se pode compreender a segregação social no espaço urbano decorrente de normas técnicas urbanísticas sem análise das questões estruturais em termos de desigualdade.

Na formatação do zoneamento urbano a governança percebida tanto por profissionais proponentes das normas técnicas, como por parlamentares e demais autoridades que detenham poder, são influenciadas pelas estruturas sociais que representam, em geral mais estruturadas quanto maior seu poder de articulação e não à quantidade que representam.

A segregação social no espaço passa ocorrer como fator necessário aos interesses do capital imobiliário, que possui muita influência no poder das cidades brasileiras[6]. Gottdiener (1996, p. 18) ressalta o seguinte:

---

[6] Através da segregação a classe dominante controla a produção e consumo do espaço urbano, sujeitando-o aos seus interesses. A segregação é um processo necessário para que haja esse controle. Sem ela este não poderia existir. A segregação consiste, então, em uma determinada espacialidade, sem a qual esse controle não poderia ocorrer. Para Soja (1993, p. 109), a essência anti-hegeliana e anti-idealista, de Marx tornou-se inaceitável. [...] uma dialética espacial, ainda que materialista, com os seres humanos, produzindo suas geografias e sendo cercados pelo que produziram. A segregação é uma determinada geografia, produzida pela classe dominante e através da qual essa classe “cerca” as demais. Trata-se, portanto, de um caso de efeito do espacial sobre o social e não ao contrário, como ocorre tradicionalmente nas interrupções do espaço.O controle da produção e consumo do espaço urbano exercido pela classe dominante se dá através do controle de três esferas: (1) na esfera econômica destaca-se o controle do mercado imobiliário que produz os bairros da classe dominante no local onde elas desejam. (b) na esfera política, ocorre o controle do Estado, que, no tocante ao espaço urbano se manifesta de três maneiras, a saber: controle da localização da infra-estrutura urbana. Controle da localização dos aparelhos do Estado.

> A terra, desvinculada de qualquer forma de regulação estatal, era o terceiro elemento da famosa fórmula da trindade de Marx: trabalho, capital e terra. Marx enfocou esses fatores ancorado em três classes separadas — trabalhadores, capitalistas e proprietários de terra — que batalhavam pela divisão da riqueza social. [...] Somente Engels superou essa visão com a abordagem da questão imobiliária comercial quando considerou a questão da habitação.

Esse autor afirma que a terra urbana pode ser considerada como ambiente construído, de vez que seu maior retorno dos investimentos, são oriundos de empreendimentos urbanos, não mais da agricultura.

O segmento imobiliário da economia urbana se associa por diversos meios à configuração das cidades. Nesse ponto, Smolka (1987, p. 41) vê: “o capital incorporador como aquele responsável pela organização do uso do solo, com vistas à apropriação de rendas fundiárias, sob a forma de lucros” e que “este capital gera a segregação social do espaço e as características deste processo”.

O preço do solo urbano pode ter como componentes: o poder do proprietário em administrar a escassez desses bens (capacidade especulativa); a identificação diferenciada pelos usuários da terra urbana em função das vantagens que um determinado lote quando comparado com outros; e a quantificação do valor de uma anuidade equivalente à renda que determinado terreno possa gerar.

Como o preço de um terreno decorre de externalidades, por exemplo: das possibilidades urbanísticas para o seu uso, dos serviços públicos que o beneficiam e das atividades realizadas em outros imóveis vizinhos, o proprietário agrega de forma passiva valores à propriedade e não pela utilidade que faça do seu patrimônio.

Por outro lado, a obtenção da renda fundiária pode se ocorrer pela ação entre os proprietários de terra, no sentido de controlar a escassez da oferta de terrenos, exigindo assim um adicional a ser pago pelos usuários de qualquer lote, independentemente de suas características.

Afirma Smolka (1987, p. 43), que esse adicional imposto pelos proprietários aos usuários de solo urbano, possui dois componentes, “que podem reforçar-se mutuamente”, e que devem ser considerados na formação dos preços do solo urbano: a realização do valor potencial, “calcada na capacidade dos proprietários fundiários em exercerem influência no uso que se dá à terra”, e a expectativa de

---

Controle da legalização de uso e ocupação do solo. Finalmente, a classe dominante desenvolve toda uma ideologia a respeito do espaço urbano. Essa ideologia, como toda ideologia, visa auxiliar a dominação e torná-la aceitável pelos dominados (VILLAÇA, 1997, p. 7-8).

valorização futura, decorrente de novos investimentos, públicos ou privados, e da rentabilidade que deles pode decorrer.

De acordo com Smolka (1987, p. 46):

> Tudo isto sugere, em suma, que o preço do terreno é determinado, em larga medida, pelas condições de produção do ambiente construído e, em especial, pelo preço dos imóveis. Parafraseando a máxima *ricardiana*, dir-se-ia que os preços dos terrenos são altos porque os preços dos imóveis são altos, e não o inverso, como ainda pretendem certos analistas.

3.4.2. Valorização imobiliária em Curitiba

De acordo com dados da Bolsa de Valores e Mercados de Futuros – BM&FBOVESPA, a partir do ano de 2005, com a estabilização da economia, houve um crescimento do número de empresas que abriram seu capital para o mercado de ações, conforme pode-se verificar no Gráfico 2-5, mudando a característica de gestão e atuação dessas empresas no mercado imobiliário.

Nessa nova safra de empresas apresentavam-se construtoras e incorporadoras de imóveis, como: *Cyrela Brazil Realty*, que abriu seu capital em setembro de 2005, e outras que já pertenciam àquele mercado e disponibilizaram mais ações para venda, como a Rossi Residencial S/A, empresa gaúcha que crescentemente vem ganhando nome no mercado.

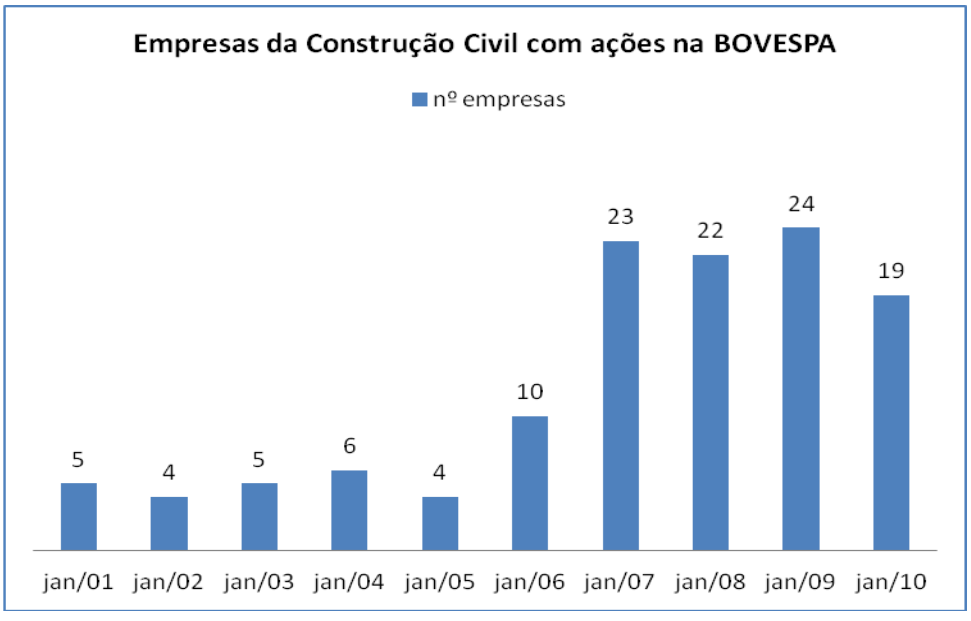

Gráfico 3-4 – Empresas da Construção Civil na BOVESPA
Fonte: BM&FBOVESPA (http://www.bmfbovespa.com.br/home.aspx?idioma=pt-br)
Edição: Autor

Frente à alavancagem imobiliária e adicional capitalização, empresas mais fortalecidas passam a atuar de modo mais agressivo no mercado imobiliário nacional, expandindo seus investimentos para vários municípios brasileiros.

"Curitiba foi por muitos anos a cidade onde os imóveis tinham o preço mais baixo por metro quadrado para venda. Isso está mudando aos poucos e, nos últimos dois anos, o mercado imobiliário vem aquecendo e se equiparando ao de outras capitais do país", noticiou o jornal Gazeta do Povo em sua matéria "Valorização atrai investidores" no dia 12/03/06, demonstra que o mercado imobiliário estava receptivo àquelas empresas.

A partir desse momento, conforme noticiado no jornal Gazeta do Povo em sua edição do dia 19 de agosto de 2006, o mercado imobiliário curitibano, em processo de mudança, passa a receber empresas construtoras e incorporadoras de outros estados, como *Cyrela* e *Gafisa* S/A, empresas paulistas, e MRV Engenharia e Participações S/A (essa já atuava anteriormente), empresa mineira, forçando empresas tradicionais locais a unir forças e agruparem-se, como a empresa THÁ Incorporadora e a empresa gaúcha Rossi Residencial S/A, que em parceria ampliaram sua capacidade de atuação, medida essa comunicada à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 29 de junho de 2006.

Em uma matéria intitulada "Os novos nomes da construção no PR" da edição de 16/12/07 o jornal Gazeta do Povo informa sobre outras *joint venture* ocorridas entre a empresa carioca PDG *Realty* e a curitibana LN e a *Goldsztein Cyrela* (parceria da Gaúcha *Goldesztein* e gigante paulista) e o grupo curitibano Dória que culminaram em lançamentos em 2007 de empreendimentos que somaram valores da época próximos de R$ 1 bilhão no chamado Valor Global de Venda (VGV).

Nessa mesma edição aquele jornal apresenta uma matéria com o título "Marketing rico muda o cenário" que retrata a agressividade com que essas "empresas nacionais" entraram no mercado imobiliário local. Informa que a empresa paulista Abyara no seu primeiro lançamento no mercado imobiliário curitibano, com empreendimento localizado no Cristo Rei com 500 unidades, contou com a apresentação de *shows*, incluindo artistas de renome, como: Rita Lee, Sandy e Júnior e Chitãozinho e Xororó, além de disponibilizar cabeleireiro, maquiadores, videogame, guloseimas (cachorro quente, pipoca, espetinhos, pasteis, pizzas e picolés servidos em barraquinhas, em festas juninas) aos visitantes. "Isso sem falar

na cerveja servida [...] estacionamento *valet* (como cortesia da empresa) e *drinks* como caipirinha de morango ou *kiwi*, café expresso e bolachinhas no estande de vendas", complementa a matéria.

Comenta também o contraste desse lançamento com o que até então era usual, marketing com panfletagem nas esquinas e anúncios nos periódicos locais.

No Brasil, no final de 2008 o mercado imobiliário sente os efeitos da crise financeira mundial, provocando redução nos recursos para financiamento, inclusive os captados na Bolsa de Valores, conforme se visualiza no Gráfico 2-6, e tendência dos consumidores adiarem a decisão de compra de imóveis em função da instabilidade, induzindo que companhias líderes no setor de incorporação alterassem seu cronograma de lançamentos. Diante da mudança, a Rossi Residencial, empresa de capital aberto anunciou redução de 14%, em 2008, para 25%, em 2009 nos lançamentos da empresa.

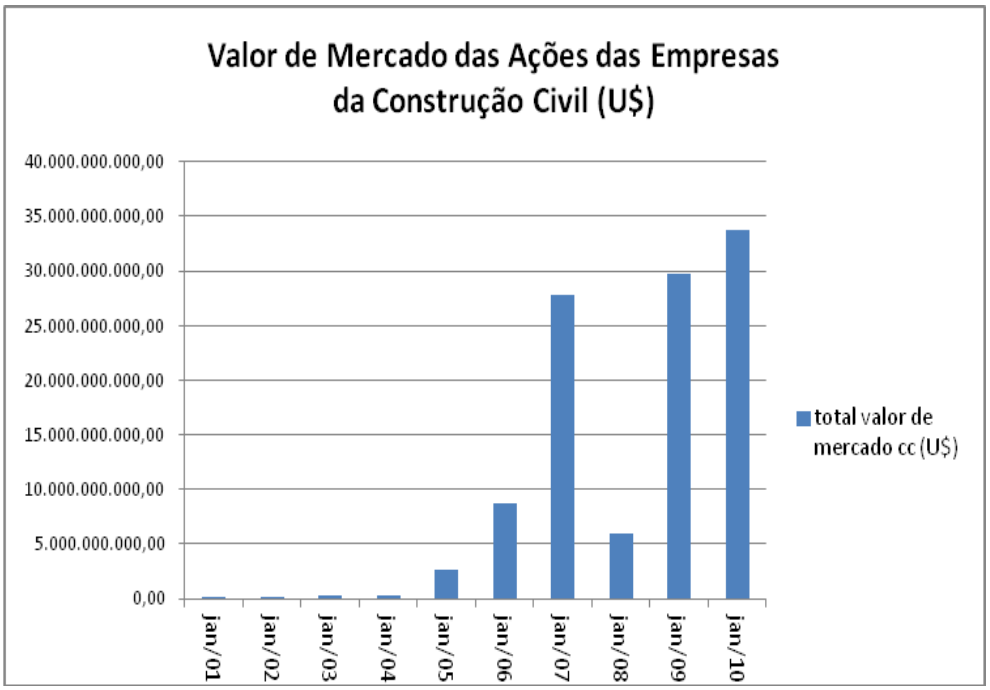

Gráfico 3-5 - Valor de Mercado das Ações das Empresas da Construção Civil colocadas na Bolsa de Valores
Fonte: BM&FBOVESPA
Edição: Autor

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO

4.1. O COMPORTAMENTO DA OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

4.1.1. Lançamento de imóveis novos

O número total de novas unidades habitacionais colocadas no mercado de Curitiba a partir de 2000, segundo Sinduscon-PR, sofreu uma redução significativa no início da década, indo de pouco mais de 12 mil para cerca de 3 mil unidades em 2003. Passou então a apresentar um crescimento até próximo de 10 mil habitações em 2006. Após pequena redução no ano seguinte estabilizou-se com quantidade superior a 9 mil unidades até 2010, totalizando a produção informada para o período da pesquisa de 74.408 unidades, conforme Gráfico 4-1.

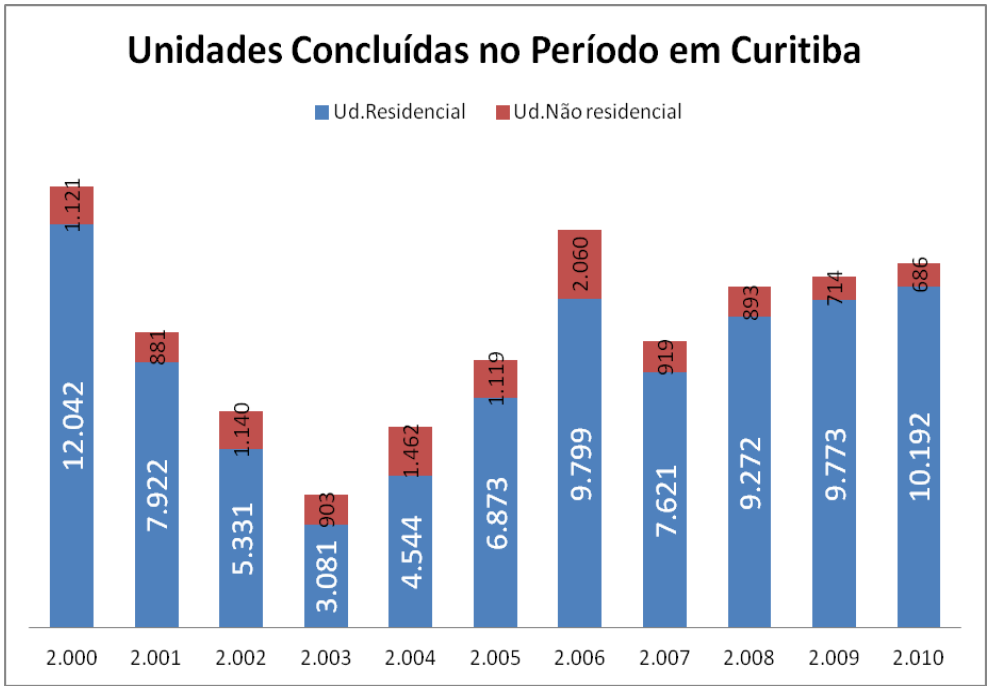

Gráfico 4-1 - Unidades Construídas em Curitiba 2000-2010
Fonte: Sinduscon-PR
Edição: Autor

Com a verificação dos dados do Gráfico 4-2, pode-se constatar que o tamanho médio das unidades habitacionais concluídas ao longo do período flutua entre 100 e pouco mais de 130 m2, preponderando assim o atendimento ao mercado de média renda.

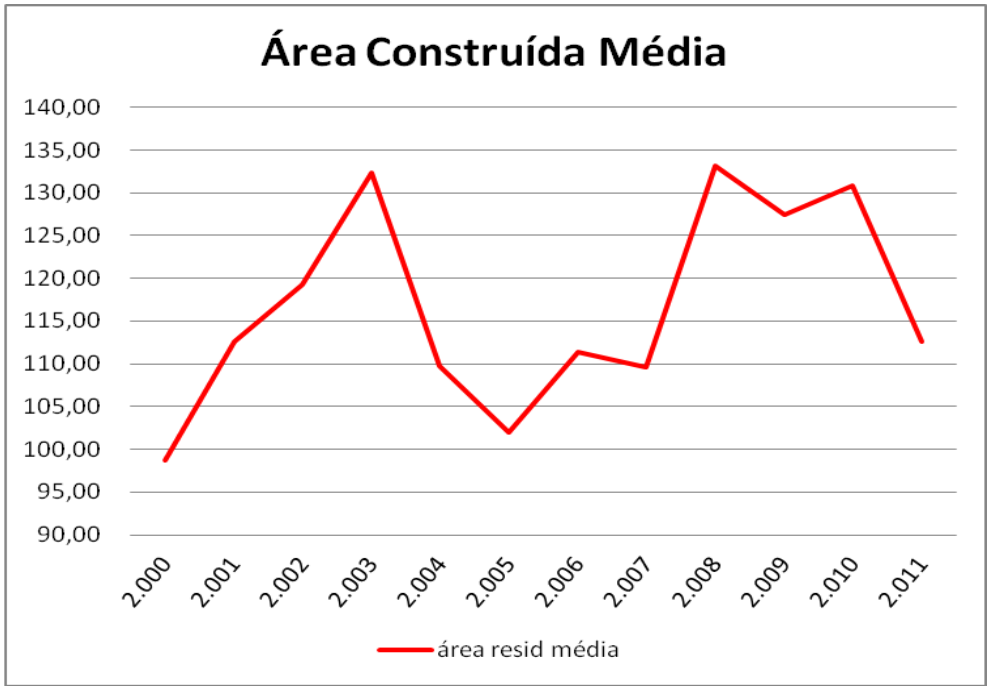

Gráfico 4-2 - Áreas Construídas Médias de Edificações Residenciais Concluídas em Curitiba entre 2000-2010
Fonte: Sinduscon-PR
Edição: Autor

O fluxo de lançamentos de novos empreendimentos de habitação coletiva, contudo, apresenta um crescimento da oferta de imóveis iniciado em 2006, que não foi muito afetado pela crise de 2008, passando somente por um patamar de estabilização naquele ano de dificuldades e retomando o mesmo ritmo de ascensão no ano seguinte, conforme se verifica no Gráfico 4-3.

Esse mesmo gráfico demonstra o representativo crescimento da oferta de habitações coletivas com somente 2 dormitórios, maior responsável pelo incremento da segunda parte da década.

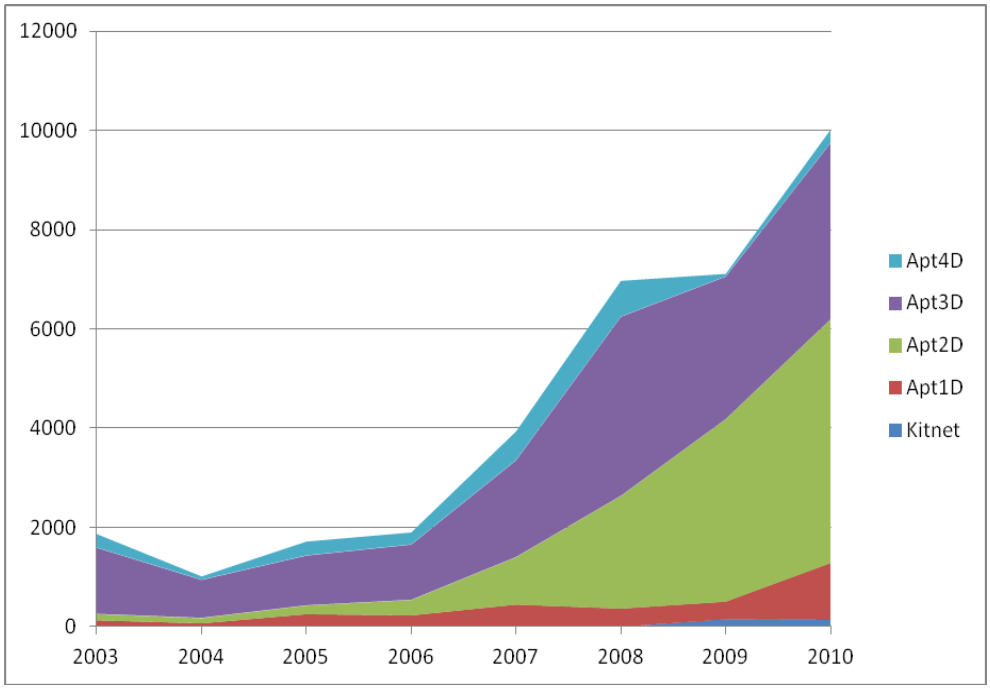

Gráfico 4-3 - Lançamentos de Imóveis Novos (habitação coletiva) em Curitiba
Fonte: Sinduscon-PR
Edição: Autor

4.1.2. Produção habitacional popular em Curitiba

- Companhia de Habitação de Curitiba - Cohab-Ct

  Com atuação exclusivamente no setor de habitação de interesse social, para famílias de baixa renda, e prioritariamente no município de Curitiba, a Cohab-Ct apresenta a produção ao longo do período pesquisado conforme Gráfico 4-4.

  Nota-se, segundo as informações fornecidas por aquela companhia de habitação, que houve um grande crescimento na produção de unidades habitacionais até 2004 decorrente do empenho na produção principalmente de loteamentos populares em parceria com a iniciativa privada, alternativa encontrada para fazer frente a reduzida disposição de recursos federais para o este segmento no princípio da década.

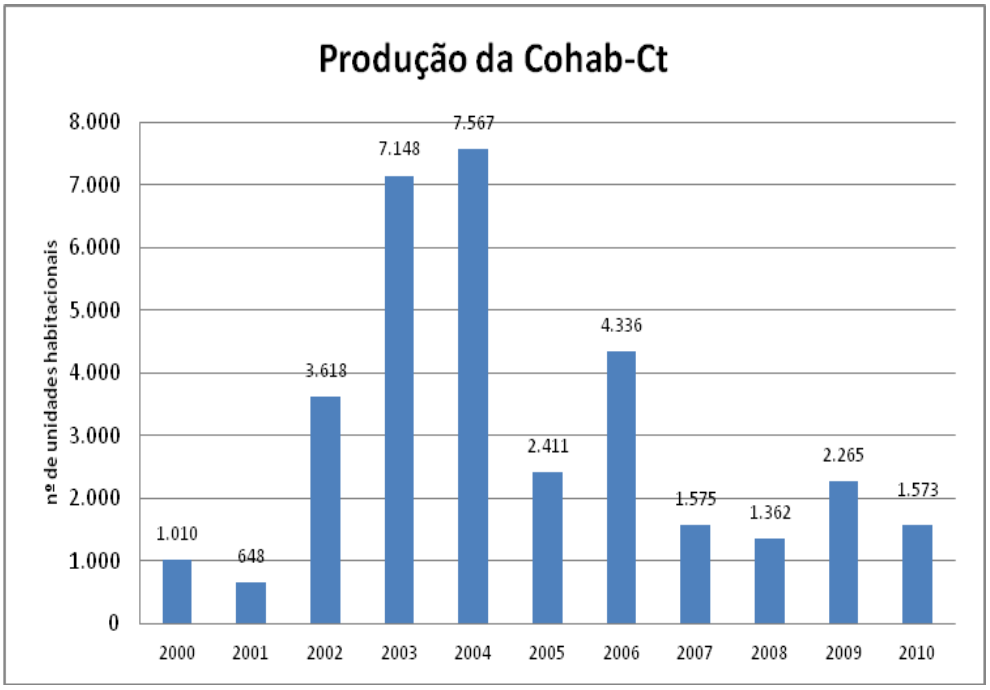

Gráfico 4-4 - Produção de Unidades Habitacionais pela Cohab – Ct
Fonte: Companhia de Habitação de Curitiba – Cohab-Ct
Edição: Autor

Não constam desses dados os processos em andamento de urbanização de áreas de ocupação irregular e sua regularização fundiária, alvo importante da COHAB-CT decorrente do Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social de Curitiba, onde existiam ainda em 2007 segundo o diagnóstico 258 áreas totalizando 55.400 domicílios em assentamentos espontâneos.

- Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR

  A COHAPAR, outra empresa com atuação específica no mercado de oferta de imóveis para famílias de baixa renda, apresentou no período uma produção em Curitiba irrelevante, sendo assim não considerada neste estudo.

4.1.3. Valores de terrenos colocados à venda

A pesquisa de valores de terrenos foi realizada junto ao setor da prefeitura de Curitiba responsável pela avaliação de terrenos para a emissão do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) a ser pago quando da compra de imóvel.

Segundo a Secretaria de Finanças do município o ITBI é “calculado sobre o preço constante da escritura/contrato, salvo se for maior o valor venal (avaliação) atribuído ao imóvel, periodicamente atualizado pelo Município”.

Buscou-se valores de terrenos sem benfeitorias (vagos) e que possuíssem área não superior a 450 m2.

Esse banco de dados foi georreferenciado e dele selecionou-se os 538 terrenos localizados em SEHIS e em zonas residenciais vizinhas (SE-OI, ZR-2 e ZR-3) a esses setores.

Com esses dados produziu-se o Gráfico 4-5 onde se demonstra as “linhas de tendência” (assim chamadas as polinomiais de 3ª ordem que retratam as tendências de uma série de pontos grafados) da valorização dos terrenos por tipo de zona.

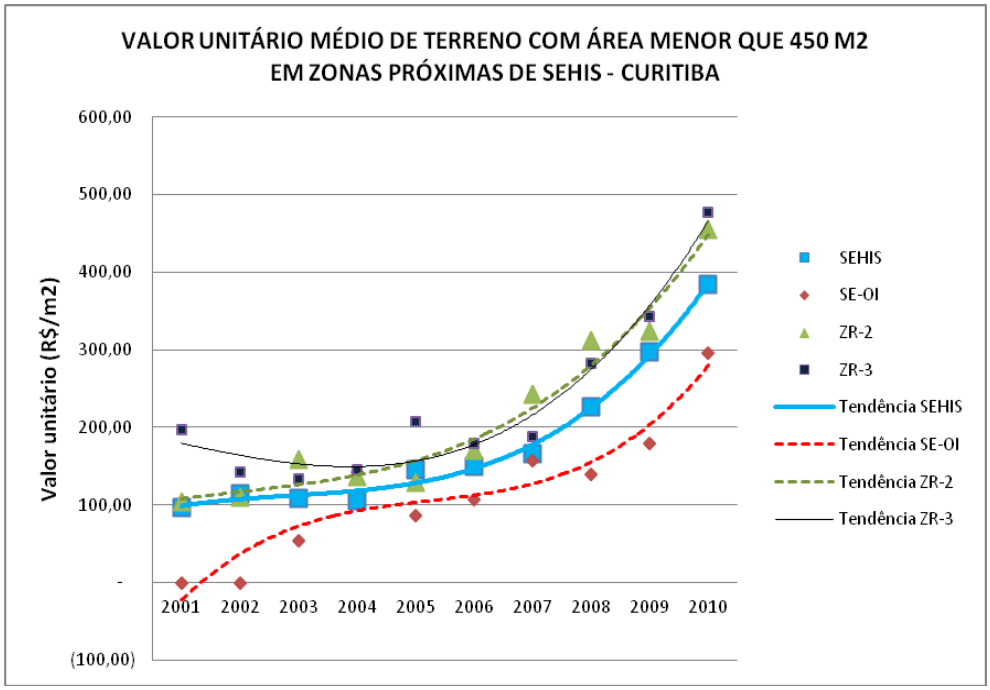

Gráfico 4-5 - Evolução do valor unitário médio de terrenos por Zona (linhas de tendência)- Curitiba
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Contudo, ao se analisar individualmente as Áreas de SEHIS pesquisadas e as zonas contíguas a essas constatou-se que a amostra era insuficiente na maioria delas, conforme observa-se na Tabela 4-1 abaixo:

Tabela 4-1 - Terrenos avaliados por Área de SEHIS e zonas vizinhas entre 2001 e 2010

AREA	Total	SEHIS	SE-OI	ZR-2	ZR-3
ÁREA 1	66	1		59	6

ÁREA 2	**87**	**22**			**65**
ÁREA 3	40	11		29	
ÁREA 4	**164**	**107**		**57**	
ÁREA 5	**132**	**30**	**102**		
ÁREA 6					
ÁREA 7					
ÁREA 8	2	2			
ÁREA 9	**47**	**20**		**27**	

Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Foram assim pré-selecionadas as ÁREAS 2, 4, 5 e 9 e analisadas a representação das suas amostras ao longo do período 2001 e 2010 e verificou-se (Tabela 4-2) que também as ÁREAS 2 e 9 deveriam ser descartadas face a ausência de amostras em mais de uma ano consecutivo, o que comprometeria a análise de sua tendência.

Tabela 4-2 - Terrenos avaliados de ÁREAS de SEHIS pré-selecionadas ao longo do período

AREA	zona	Total	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ÁREA 2	SEHIS	22	3	2	3	4	7	1	1	1		
	ZR-3	65	2	2	2	10	14	1	3	14	5	12
ÁREA 4	SEHIS	107	5	2	3	10	15	11	15	9	13	24
	ZR-2	57	2	6	3	8	9	4	3	2	9	11
ÁREA 5	SEHIS	30	1	2	4	2	2	9	2	6	1	1
	SE-OI	102	1	1	2	5	6	22	25	21	11	8
ÁREA 9	SEHIS	20					5	1	5	4	1	4
	ZR-2	27							7	9	4	7

Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Assim, passamos a partir deste momento a focar este trabalho nas ÁREAS 4 e 5, que apresentaram valores unitários médios anuais por zona conforme a Tabela 4-3:

Tabela 4-3 - Valores médios anuais das Áreas selecionadas e zonas próximas

AREA	zona	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ÁREA 4	SEHIS	84,38	169,41	91,67	102,31	140,86	172,48	179,67	246,36	302,36	383,12
	ZR-2	119,82	84,13	171,54	135,95	116,82	170,49	196,42	230,10	311,88	368,69
ÁREA 5	SEHIS	80,00	80,13	125,88	127,43	120,98	130,28	85,86	231,22	135,42	231,25
	SE-OI	50,00	50,00	54,16	142,20	86,82	107,02	156,41	139,43	179,31	296,45

Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Iniciando pela ÁREA 4, o SEHIS tem como vizinhança uma pequena faixa de SE-LE – Setor Especial do Linhão do Emprego, destinada preponderantemente ao setor produtivo de pequenas indústrias, comércio e prestadores de serviços que foi desconsiderado por estar fora do escopo deste trabalho. Esse SE-LE separa o SEHIS da zona residencial mais próxima, ZR-2, que ocupa área que vai do bairro Pinheirinho até parte do Boqueirão, onde se buscou as amostras elencadas.

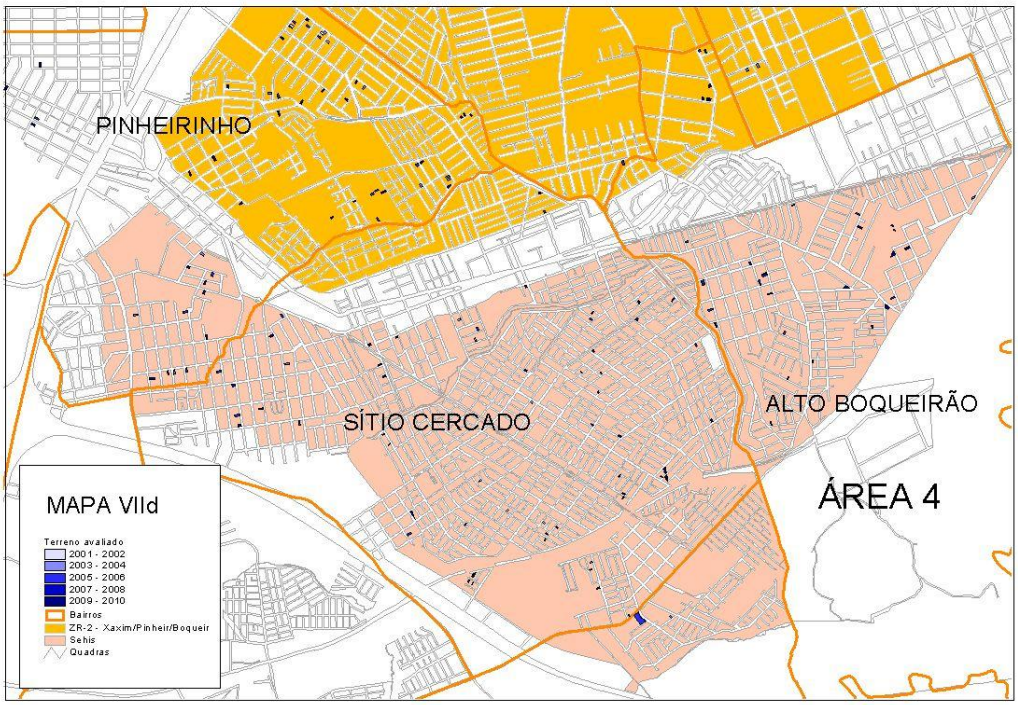

Figura 4-1 - Localização dos terrenos avaliados no SEHIS da ÁREA 4 e na ZR-2 vizinha (2001-2010)
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Verifica-se no Gráfico 4-6, elaborado com os dados anteriores, que na ÁREA 4 a curva de tendência da evolução de valores dos terrenos do SEHIS apresenta-se muito próxima do da zona residencial adjacente, passando de valores pouco inferiores no princípio da década para valores similares e até ultrapassando os da ZR-2 no restante do período a partir de 2008. Isso dá indícios de uma plena integração com o restante da cidade não existindo mais diferenciação para o mercado imobiliário quanto a preços de terrenos da região.

Por outro lado, se verificarmos a evolução real entre as médias do ano inicial e o ano final chegaremos a uma valorização de 354% na área da SEHIS contra 208% da ZR-2, diferença essa responsável pela aproximação ainda maior dos valores das duas zonas.

A média anual da valorização do terreno da SEHIS da área 4 ficou em 18,31%.

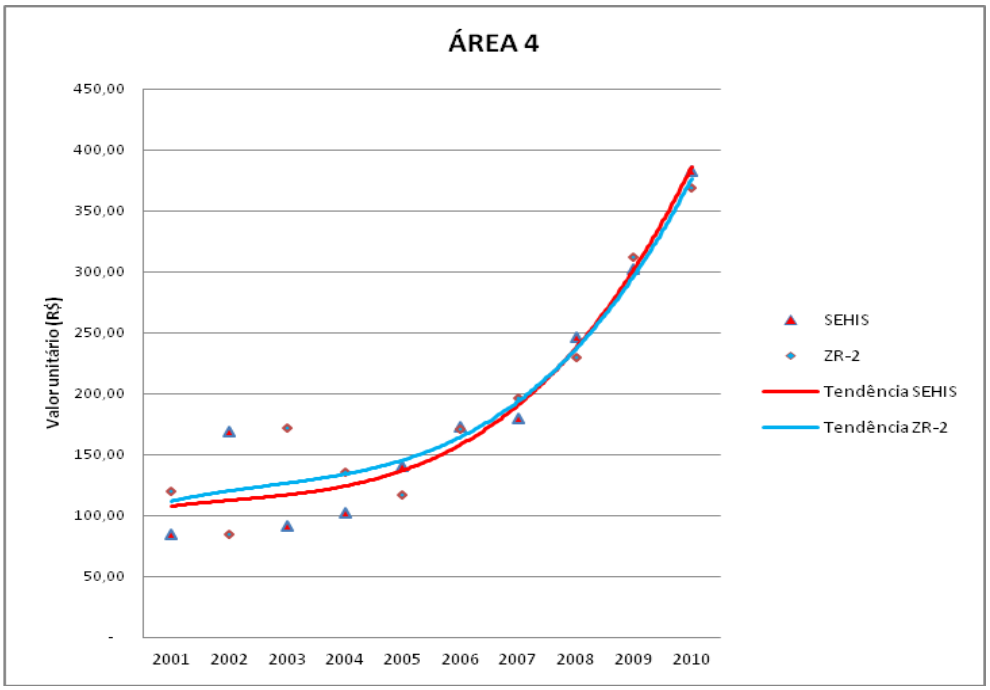

Gráfico 4-6 - Evolução dos valores unitários dos terrenos da SEHIS da Área 4 e zona contígua
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

O Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS que compõe a ÁREA 5 tem como zona limítrofe mais ao sul o Setor Especial de Ocupação Integrada – SE-OI que ocupa parte do bairro Tatuquara e se estende ao sul para o bairro Campo do Santana.

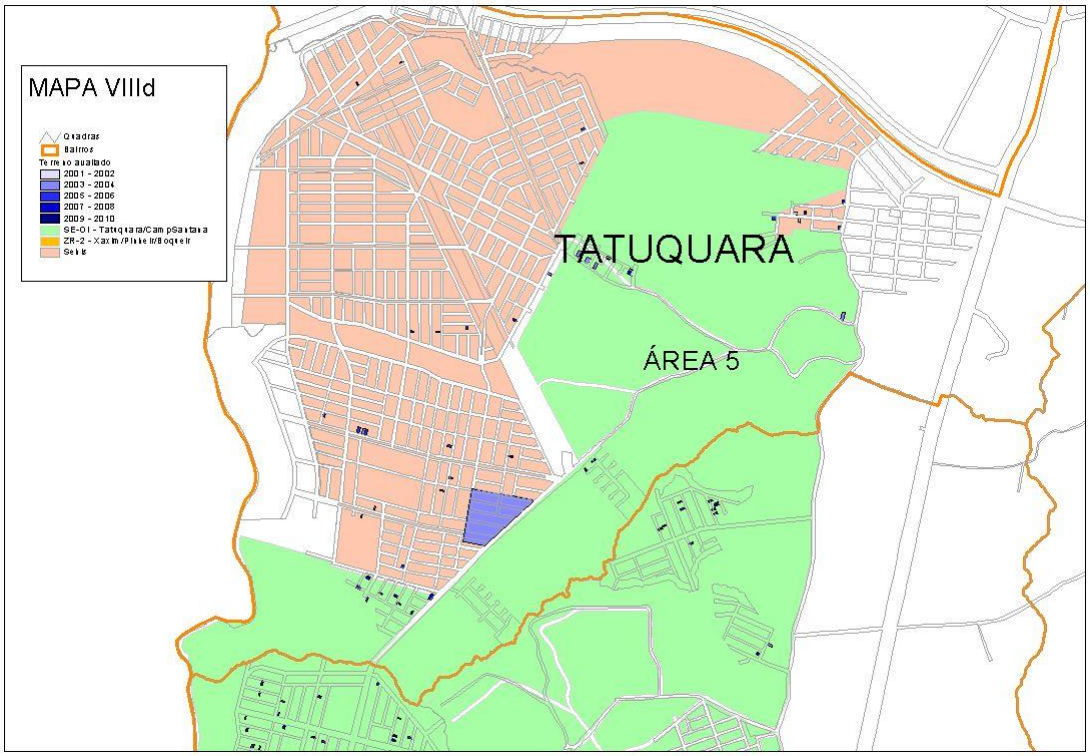

Figura 4-2 - Localização dos terrenos avaliados no SEHIS da ÁREA 5 e no SE-OI vizinho (2001-2010)
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

Com relação à ÁREA 5, os valores dos terrenos avaliados localizados no SEHIS demonstram uma tendência de crescimento de menor intensidade passando a ser superado após 2008 pela tendência do crescimento dos valores mais vigorosa da zona vizinha, SE-OI. Se analisarmos, como fizemos com a ÁREA 4, o crescimento real do primeiro para o último ano do período verificaremos que enquanto o valor médio na SEHIS subiu 189% o da SE-OI valorizou-se em 493%, compensando a diferença a menor que existia e até ultrapassando o valor da SEHIS no ultimo ano.

Cabe observar que esse SE-OI, do bairro Campo do Santana, passou a ter uma intensa ocupação com loteamentos populares sendo comercializados no princípio do período da pesquisa.

A valorização média da SEHIS da ÁREA 5 ficou na casa dos 12,50% ao ano.

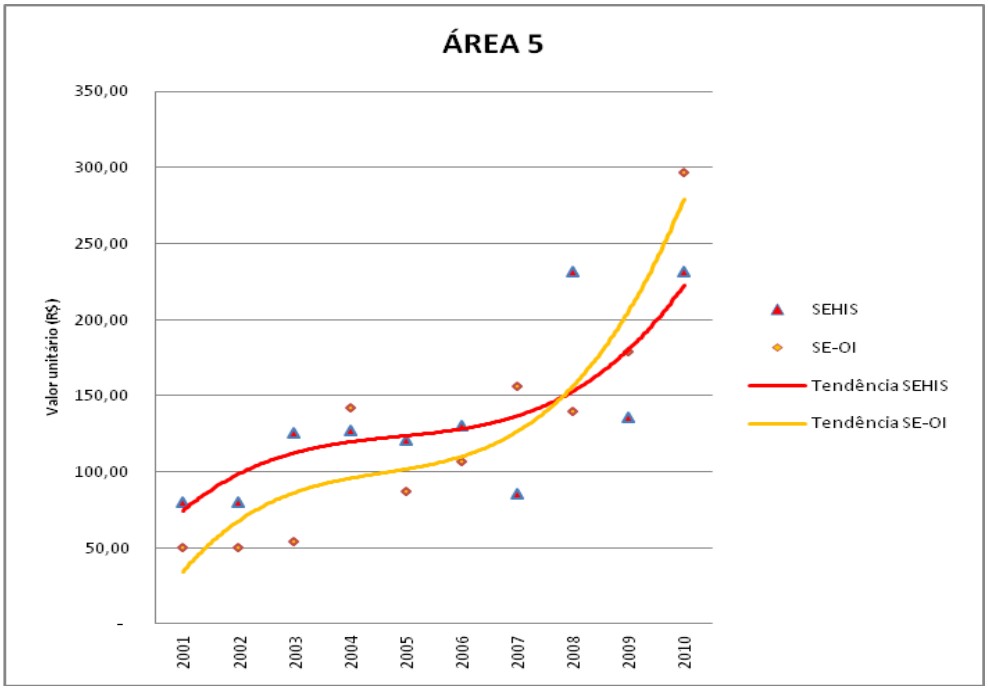

Gráfico 4-7 - Evolução dos valores unitários dos terrenos da SEHIS da Área 4 e zonas contíguas
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/ITBI
Edição: Autor

4.1.4. Valores de venda de imóveis novos

Conforme dados informados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná – Sinduscon-Pr, Gráfico 4-8, a evolução do preço unitário de venda de imóveis novos tipo apartamentos de 2 e 3 quartos e sobrados em condomínio no município de Curitiba apresentaram um crescimento uniforme ao longo do período, diferente dos apartamentos de 1 e 4 quartos e residências em condomínio que variaram de forma mais irregular, tendo o apartamento de 1 quarto uma valorização acima da média nos últimos anos.

Analisando a valorização entre o ano de 2002 e o de 2010 percebemos que houve uma valorização real próximo dos 200% para apartamentos de 2, 3 e 4 quartos e de sobrados em condomínio, contra uma valorização dispare do apartamento de 1 quarto que chegou a 374% contra 127% da de residências isoladas.

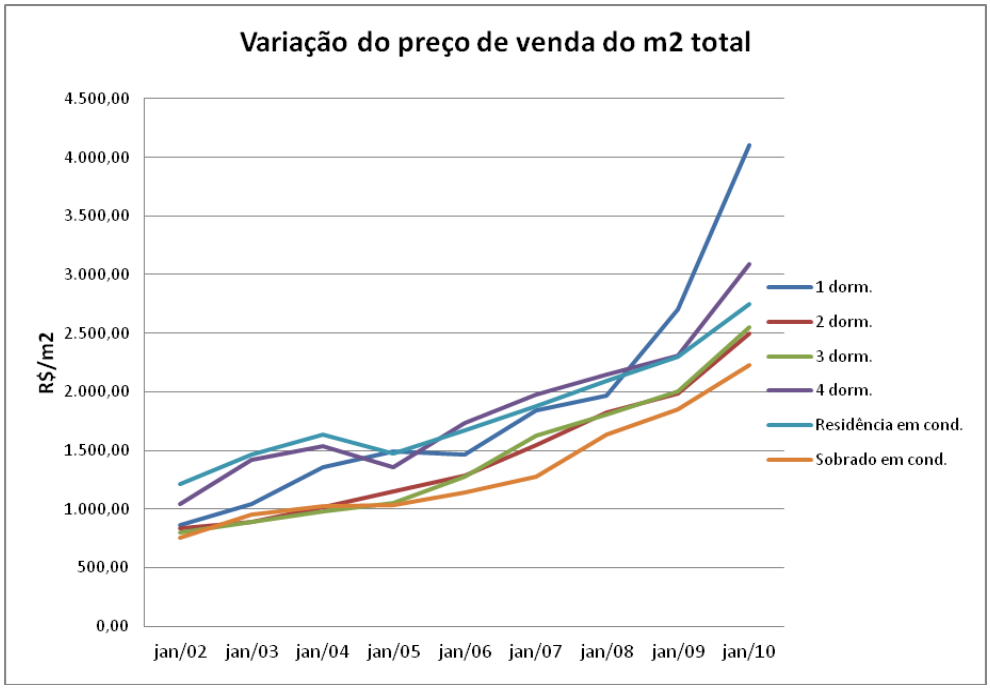

Gráfico 4-8 - Evolução do Preço Unitário de Venda de Construção Nova em Curitiba
Fonte: Sinduscon-Pr
Edição: Autor

Segundo técnicos do Sinduscon-PR, a disparidade da valorização do apartamento de 1 quarto se deve pelo surgimento no período de vários empreendimentos de lofts e outros similares destinados à “classe A” com padrõa de acabamento mais sofisticado. Quanto a evolução abaixo da média dos valores das residências isoladas, atribuem à redução de demanda decorrente da insegurança pública.

Para nossa pesquisa utilizaremos como referência os valores do apartamento de 2 quartos que apresentou uma valorização média anual de 14,59%.

4.1.5. Plano de produção de imóveis em Curitiba

Segundo informações disponibilizadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo, órgão da Prefeitura Municipal de Curitiba responsável pelo licenciamento de construções, no período de janeiro de 2.000 a dezembro de 2010 foram emitidos alvarás de construção para 224.291 unidades residenciais.

Separando no banco de dados gerado as 10 zonas que apresentaram o maior número de unidades habitacionais com alvarás de construção emitidos nesse período, verificamos que do total desses mais de 27% estão localizados em ZR-2, sendo a zona que apresentou maior número de alvarás emitidos.

Com foco maior para habitação popular, cerca de 6,24%, ou 14.006 unidades, foram destinados para construções em Setores Especiais de Habitação de Interesse Social – SEHIS com área construída média de 55,71 m2 e outras 5.541 unidades (2,47%) foram para construções em SE-OI (Setor Especial de Ocupação Integrada) com área construída média de 54,04 m2.

Se compararmos a produção de unidades habitacionais através da emissão de alvarás de construção dessas 3 zonas com os emitidos na década anterior (1990 a 1999), podemos constatar um aumento da significância dessas em relação ao total, pois o percentual vai de 20,32% para 27,11% na ZR-2, 3,06% para 6,24% na SEHIS e 1,94% a 2,47% na SE-OI, permitido a identificação de um aumento relativo importante na emissão de alvarás habitacionais para as famílias de menor renda, conforme quadro abaixo.

Tabela 4-4 - Alvarás residenciais por zona - Curitiba

Zona	Total de UNRES de 1990 a 2010	% em relação ao total de 1990 a 2010	Total de UNRES de 1990 a 1999	% em relação ao total de 1990 a 1999	Total de UNRES de 2000 a 2010	% em relação ao total de 2000 a 2010
ZR2 -	108.689	23,63%	47.891	20,32%	60.798	27,11%
ZR4 -	76.138	16,55%	42.204	17,91%	33.934	15,13%
ZR3 -	58.642	12,75%	31.527	13,38%	27.115	12,09%
SE -	65.745	14,29%	44.967	19,08%	20.778	9,26%
SEHIS	21.214	4,61%	7.208	3,06%	14.006	6,24%
ZC -	25.250	5,49%	13.236	5,62%	12.014	5,36%
SENC	12.160	2,64%	2.320	0,98%	9.840	4,39%
ZT -	12.126	2,64%	4.920	2,09%	7.206	3,21%
SE-OI	10.115	2,20%	4.574	1,94%	5.541	2,47%
CONEC	9.911	2,15%	4.835	2,05%	5.076	2,26%

Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo/PMC
Edição: Autor

Escolheu-se essas 3 zonas da relação por serem as que apresentam características mais residenciais.

Analisando o comportamento da emissão de alvarás, constata-se uma redução do número mensal no início da década pesquisada que se mantém até um abrupto crescimento de 2007 a 2009, reduzindo novamente em 2010. Nota-se também a forte influência da ZR-2 na emissão total de alvarás residenciais emitidos em Curitiba, conforme o Gráfico 4-9 e 4-10, que acompanha os picos de alta e baixa dessa.

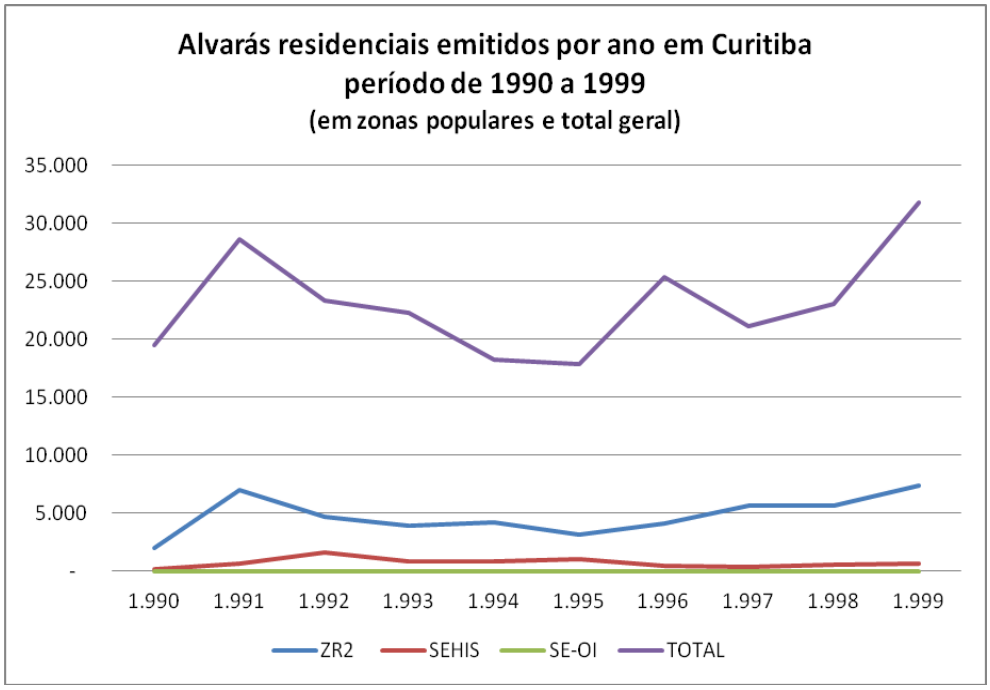

Gráfico 4-9 - Número de Alvarás Emitidos por Ano por Zona no período de 1990 a 1999
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/Secretaria Municipal do Urbanismo
Edição: Autor

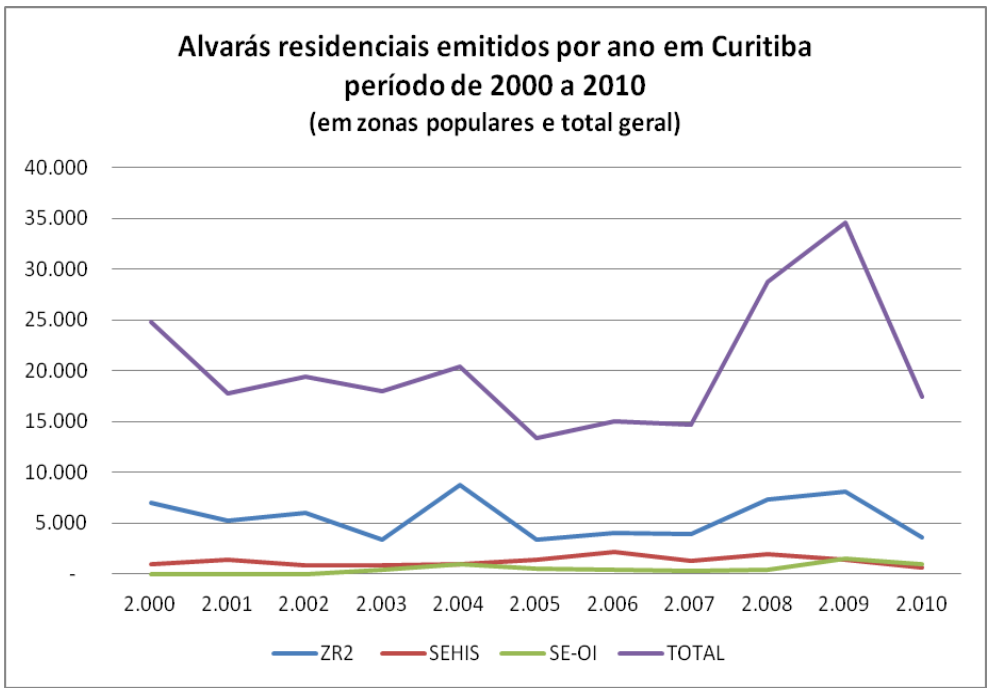

Gráfico 4-10 - Número de Alvarás Emitidos por Ano por Zona no período de 2000 a 2010
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/Secretaria Municipal do Urbanismo
Edição: Autor

A proximidade da evolução fica maior se compararmos o total com a soma das 3 zonas conforme o gráfico seguinte.

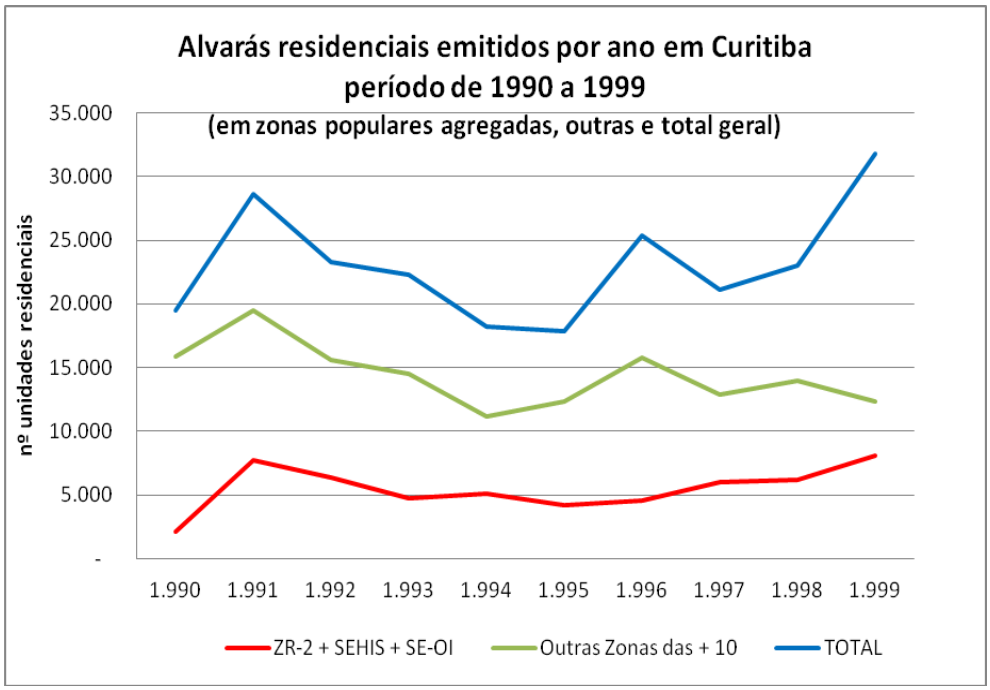

Gráfico 4-11 - Alvarás de Construção emitidos por Zonas agregadas no período de 1990 a 1999
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/Secretaria Municipal do Urbanismo
Edição: Autor

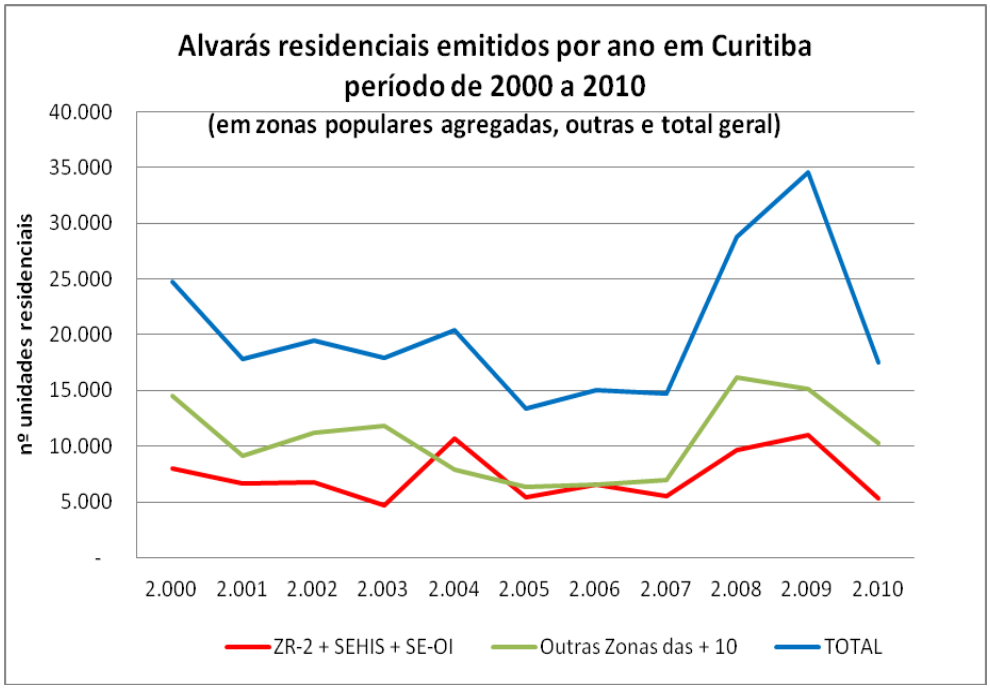

Gráfico 4-12 - Alvarás de Construção emitidos por Zonas agregadas no período de 2000 a 2010
Fonte: Prefeitura Municipal de Curitiba/Secretaria Municipal do Urbanismo
Edição: Autor

4.2. O COMPORTAMENTO DA DEMANDA POR IMÓVEIS RESIDENCIAIS

4.2.1. Demanda de baixa renda

4.2.1.1. Fila da Cohab

A Companhia de Habitação de Curitiba mantém um cadastro de pessoas interessadas em adquirir imóvel em seus empreendimentos, denominado Fila da Cohab, o qual é atualizado anualmente.

Segundo informação complementar da diretoria técnica daquela companhia, os movimentos cíclicos do sobe e desce da demanda, Gráfico 4-13, “podem ser relacionados à produção habitacional e à oferta de moradia para a clientela de baixa renda” quando a oferta atrai para a Fila novos interessados.

Segundo aquela entidade o “crescimento na demanda, após 2009, também pode ser relacionado ao incremento na produção habitacional” a partir da “criação do programa Minha Casa, Minha Vida” com ampla divulgação, dando nova perspectiva de atendimento às famílias sem moradia.

Quanto ao perfil de renda entre as famílias inscritas na fila, Gráfico 4-14, nota-se que ele tem se mantido praticamente inalterado ao longo do período. As famílias com renda de até 3 salários concentram a maior parte dos inscritos, respondendo por cerca de 60% dos candidatos.

Esse alto percentual de famílias com renda não superior a 3 salários mínimos na Fila é atribuído ao fato dessa faixa da população não dispor de outras alternativas de acesso à moradia.

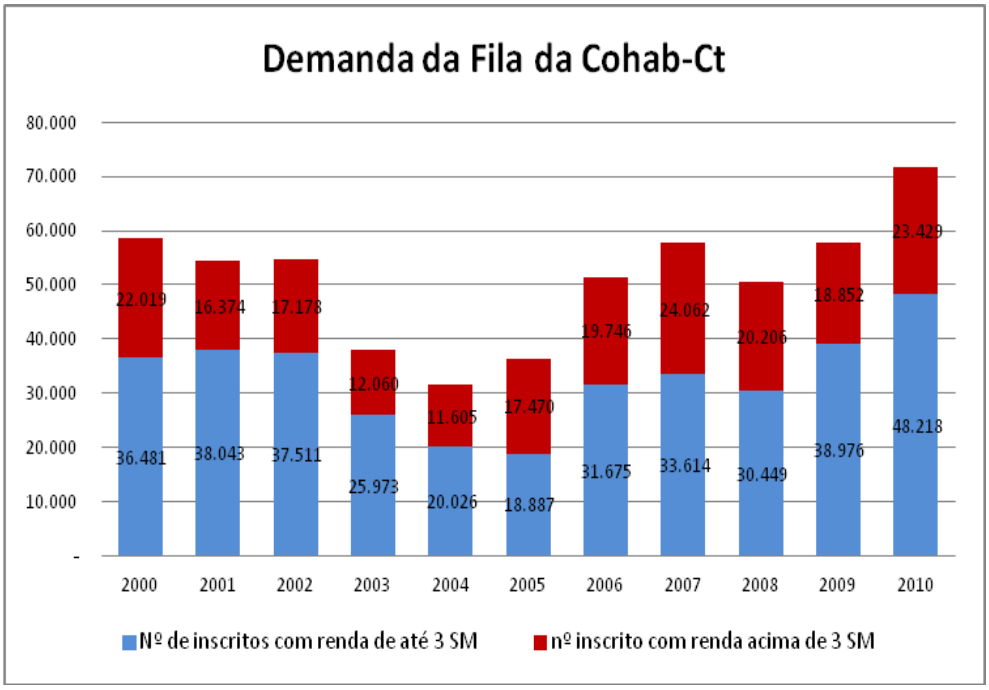

Gráfico 4-13 - Inscritos na Fila da Cohab-Ct por faixa de renda
Fonte: Cohab-Ct
Edição: Autor

4.2.2. Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná utiliza como indicador de demanda o VNSO, Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta, que informa o percentual vendido mensalmente dos imóveis novos disponíveis à venda naquele mês. Segundo dados históricos desse indicador, a demanda por imóveis novos que permaneceu tímida no início da década, cresceu e se manteve alta a partir da segunda metade do período pesquisado, chegando ao máximo próximo de 15% no final de 2007.

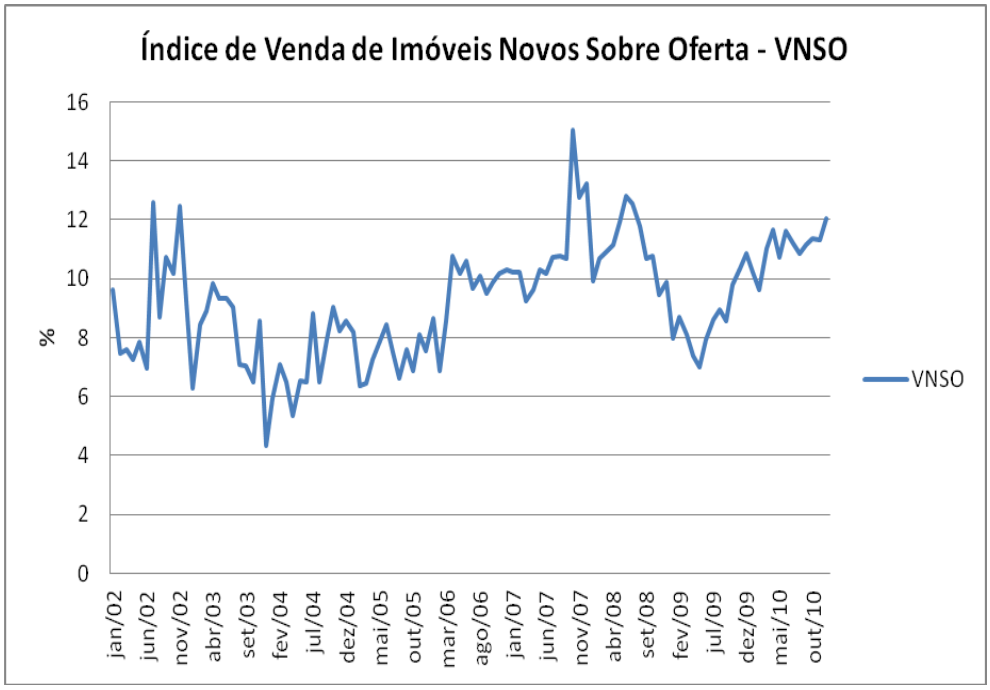

Gráfico 4-14 - Índice de Venda de Imóveis Novos Sobre Oferta – VNSO
Fonte: Sinduscon-PR
Edição: Autor

No período mais grave da crise econômica, segundo semestre de 2008, sofreu uma retenção e retomou ao crescimento a partir maio de 2009, demonstrando a influência da divulgação da disponibilidade de crédito habitacional, principalmente pelo Programa Minha Casa, Minha Vida lançado em abril daquele ano.

Em matéria entitulada “Demanda por imóveis supera a oferta em Curitiba” na coluna de economia da revista eletrônica Paraná Online de julho de 2010, o presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (Ademi-Pr) disse que entre 1999 e 2005, considerado período de estagnação, o setor trabalhou como uma previsão de 5% para o VNSO, mas que apartir daquele momento passou a superar 8%, índice que considerava ideal.

4.2.3. Renda da população

A evolução dos dados da renda da população apurados nos censos de 2000 e 2010 ficaram comprometidas pela mudança de critério adotado pelo IBGE, pois no primeiro tomou como referência a renda declarada pelo chefe da família e no de 2010 a renda média *per capita* do domicílio, essa mais adequada.

Entretanto, percebe-se a importante quantidade de famílias que ainda permanecem na condição de extrema pobreza (renda inferior à ¼ SM) e de pobreza

(até ½ SM) que chega em Curitiba a ultrapassar 10% dos lares pesquisados pelo IBGE.

Tabela 4-5 - Curitiba - CENSO 2010 - Domicílios por Renda

Renda domiciliar mensal per capita por domicílio	*nº de domicílios*
Sem rendimento per capita	15.207
Inferior a 1/4 SM/mês	5.949
De 1/4 a 1/2 SM/mês	37.475
De 1/2 a 1 SM/mês	118.469
De 1 a 2 SM/mês	167.814
De 2 a 3 SM/mês	77.403
De 3 a 5 SM/mês	72.834
Superior a 5 SM/mês	80.378
Total	**575.899**

Fonte: IBGE (2010)
Edição: Autor

Esses dados são favoráveis se forem comparados com o total do estado do Paraná que possui cerca de 21% de famílias abaixo da linha da pobreza.

Tabela 4-6 - Paraná - CENSO 2010 - Domicílios por Renda

Renda domiciliar mensal per capita por domicílio	*nº de domicílios*
Sem rendimento per capita	82.772
Inferior a 1/4 SM/mês	132.533
De 1/4 a 1/2 SM/mês	473.302
De 1/2 a 1 SM/mês	1.036.907
De 1 a 2 SM/mês	920.771
De 2 a 3 SM/mês	282.893
De 3 a 5 SM/mês	203.172
Superior a 5 SM/mês	165.553

Total	**3.298.578**

Fonte: IBGE/2010
Edição: Autor

Também como referência da evolução da renda da população, principalmente a de baixa renda, foi pesquisada a evolução do piso salarial das categorias da construção civil (Gráfico 4-15).

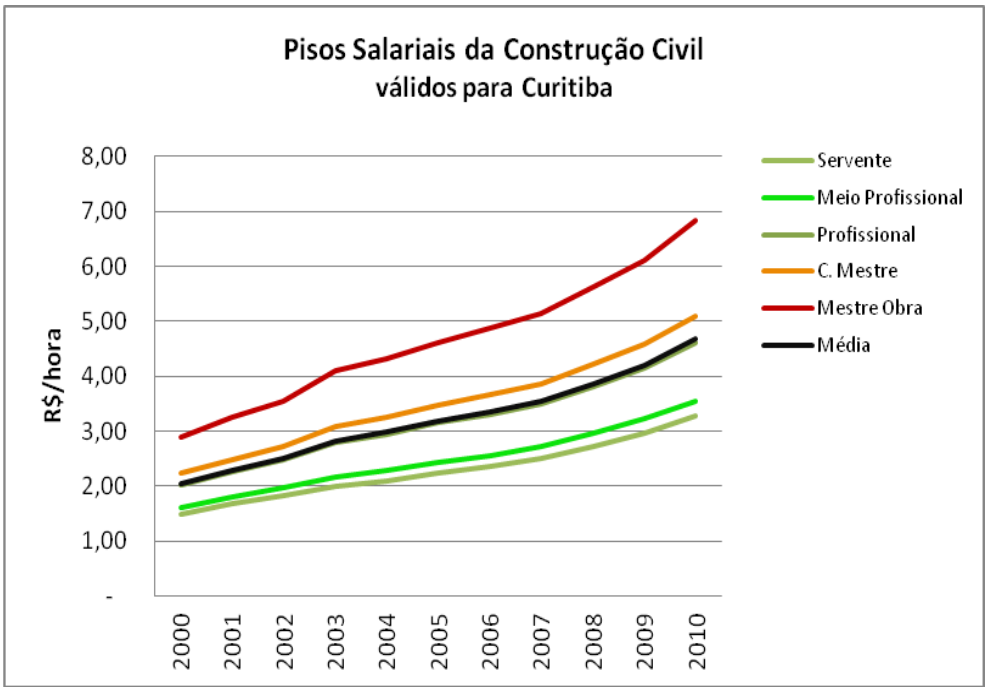

Gráfico 4-15 - Pisos Salariais das Categorias da Construção Civil – Curitiba
Fonte: Sinduscon-PR
Edição: Autor

Como verificação da renda mínima nacional foi acomanhada a evolução do salário mínimo nacional apresentada no Gráfico 4-16 a seguir:

Gráfico 4-16 - Evolução do Salário Mínimo Nacional (R$)
Fonte: Tribunal Regional do Trabalho de Minas Gerais
Edição: Autor

Fazendo-se a comparação da evolução mensal do Salário Mínimo com o valor desse no início do período corrigido pela inflação (IPCA) pode-se constatar o ganho real desse piso nacional, conforme Gráfico 4-17, o que gerou uma melhoria teórica do poder de compra da população mais pobre.

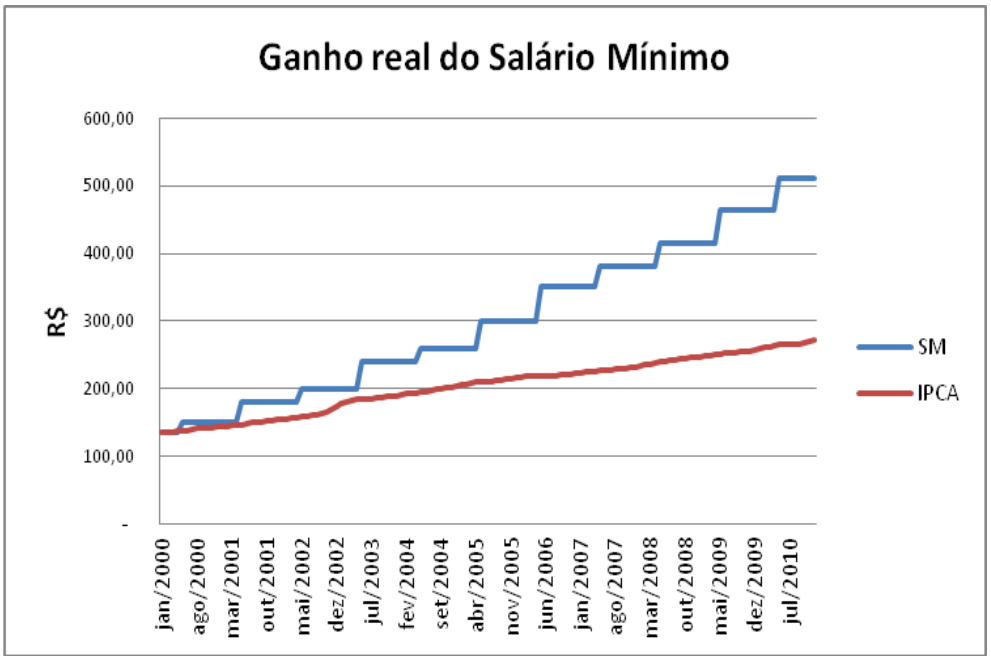

Gráfico 4-17 - Evolução mensal do Salário Mínimo comparado com o IPCA
Fonte: Tribunal Regional do Trabalho de Minas Gerais e IBGE
Edição: Autor

4.2.4. Empregabilidade

Como referência da variável empregabilidade, buscou-se dados da evolução das contratações e demissões de mão-de-obra na Construção Civil, por ser este setor de grande influência no contingente populacional de baixa renda e tradicionalmente frágil sob a ótica de estabilidade.

No gráfico verifica-se a tendência de crescimento do setor com aumento do contingente de empregados e do saldo positivo da diferença entre Admissões e Desligamento iniciada em 2004 e chegando a 10.901 pessoas em 2010, onde foram contratadas 78.243 pessoas e demitidas 67.343.

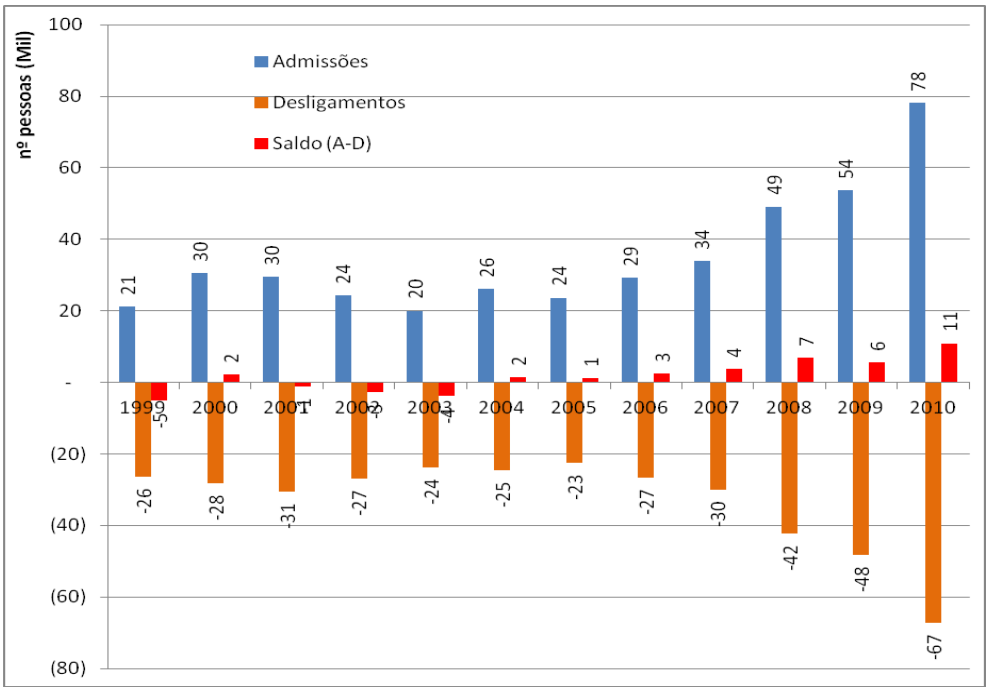

Gráfico 4-18 - Evolução de Contratações de Mão-de-obra na Construção Civil – Curitiba
Fonte: Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná – Sinduscon-Pr
Edição: Autor

Esses dados reforçam também o período positivo da economia, particularmente a setorial.

4.2.5. Financiamento para aquisição de moradias

O financiamento de longo prazo para a aquisição de moradias com juros baixos é um fator determinante para a viabilização do acesso à casa própria por boa parte da população brasileira, e portanto, o volume de recursos destinados a programas de habitação de interesse social é um indicador de interesse

governamental em atenuar o problema, face expressiva influência do governo federal no setor, como pode-se verificar nos Gráficos 4-20 e 4-21 a seguir:

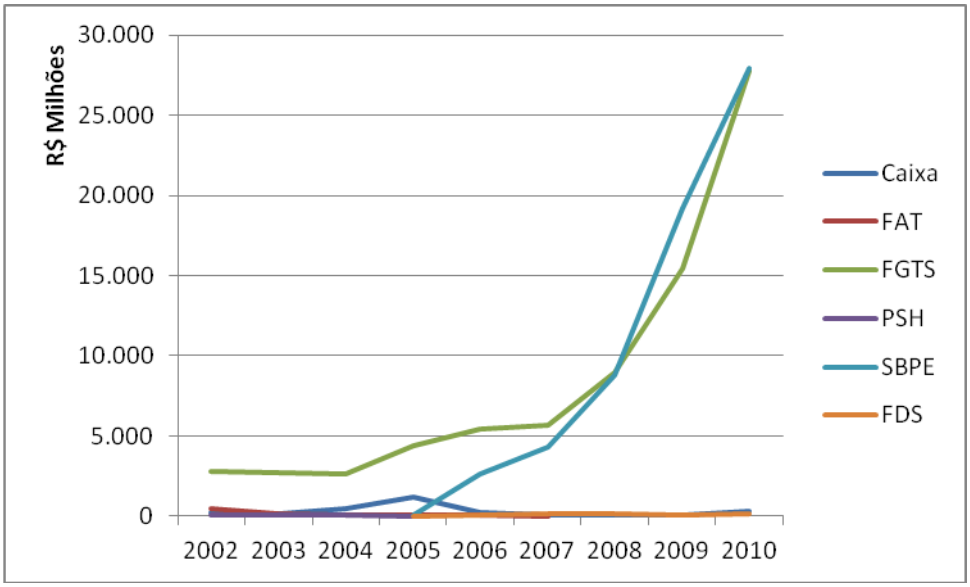

Gráfico 4-19 - Financiamentos Habitacionais no Brasil por fonte de recursos
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

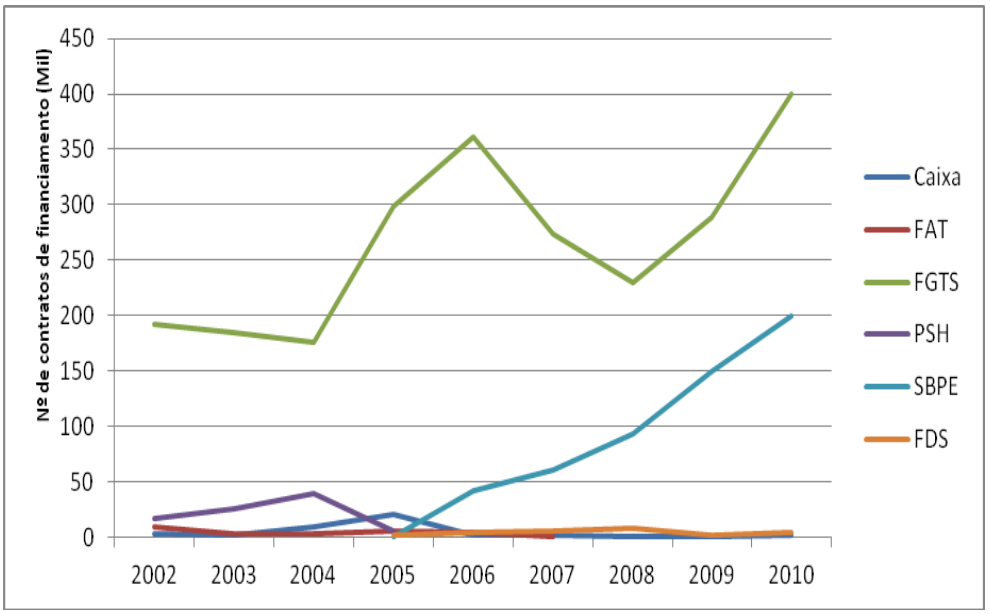

Gráfico 4-20 - Evolução dos Contratos de Financiamento Habitacional no Brasil por fonte de recursos
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

Nos Gráficos 4-22 e 4-23 se pode ver a aplicação das principais fontes de recursos por faixa de renda dos beneficiados. O recurso do Fundo de Garantia por

Tempo de Serviço – FGTS é o predominante para essa faixa de menor renda da sociedade.

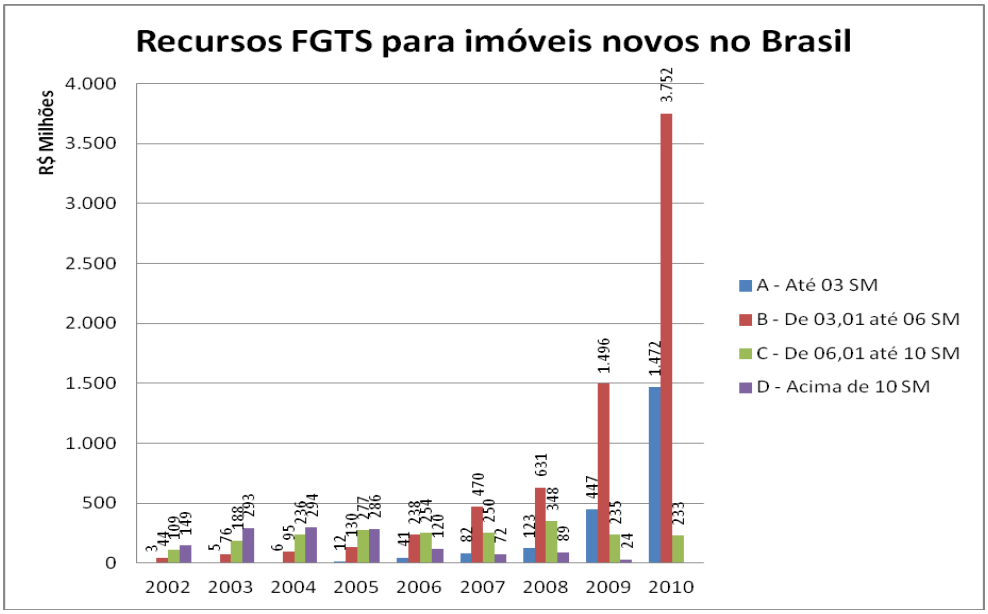

Gráfico 4-21 - Recursos do FGTS destinado a financiamento de imóveis novos no Brasil por renda dos beneficiados
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

No Gráfico 4-22 se identifica o volume crescente deste recurso aplicado em financiamento de habitações para a população com renda inferior a 6 Salários Mínimos, e nos últimos 2 anos do período identifica-se um expressivo aumento também com o atendimento a famílias de menos de 3 Salários Mínimos.

Segundo a Caixa Econômica Federal, esse aquecimento é reflexo da operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida, tendo sido investido na faixa de renda inferior a 6 SM .

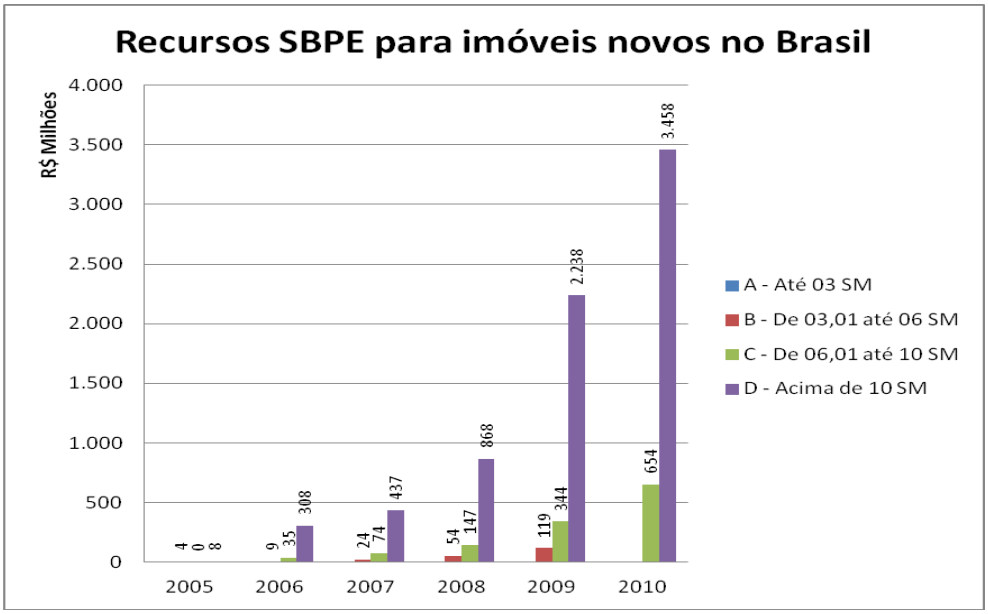

Gráfico 4-22 - Quantidade de Recursos do SBPE destinados a financiamento de imóveis novos no Brasil por renda dos beneficiados
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) destina-se a famílias com renda mensal de até R$ 1.800,00 e é financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que, conforme o Gráfico 4-20, demonstra também o grande aumento dos investimentos nos 2 últimos anos decorrente do MCMV..

Gráfico 4-23 - Financiamento de empreendimento com Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

Assim, no Brasil foram financiadas, entre novas e usadas, 1.447.309 unidades habitacionais no período, sendo perto de 728 mil destinadas à famílias com renda não superior a 6 Salários Mínimos, das quais 191 mil para famílias com renda de até 3 Salários Mínimos. No Gráfico 4-25 comprova-se o resultado do investimento crescente visto anteriormente.

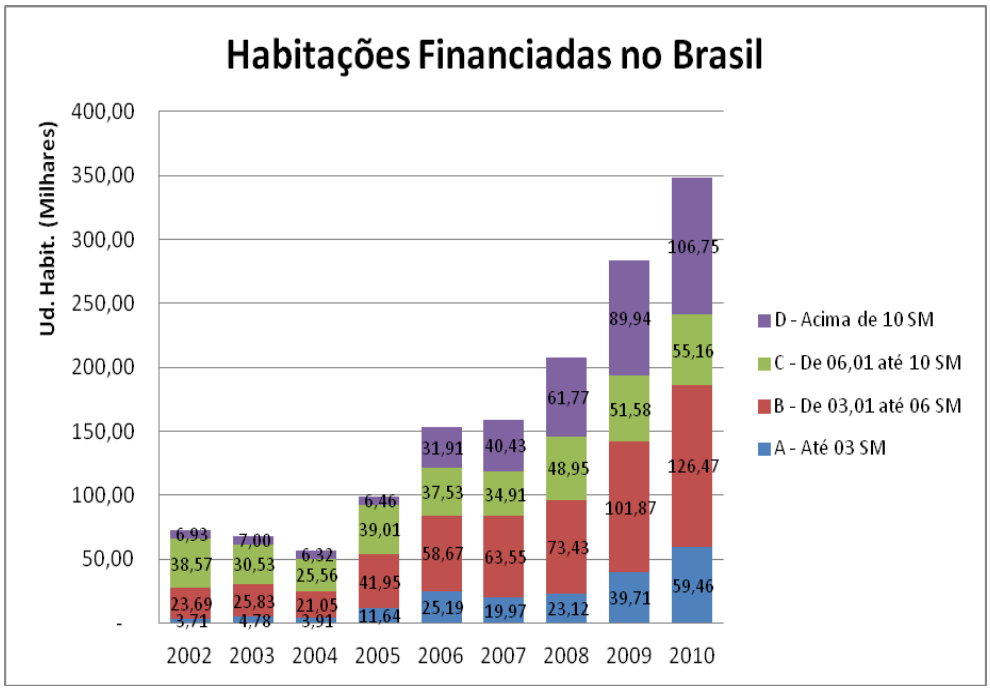

Gráfico 4-24 - Quantidade de Unidades Habitacionais financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação no Brasil por renda dos beneficiados
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

Esse cenário nacional reverbera para o município de Curitiba com o aumento do financiamento destinado a habitação de forma mais acentuada a partir de 2008 até 2010 (Gráfico 4-26)..

No período de 2002 a 2010 foram contratados quase R$ 3,6 bilhões, dos quais quase R$ 2,8 bilhões somente nos últimos tres anos.

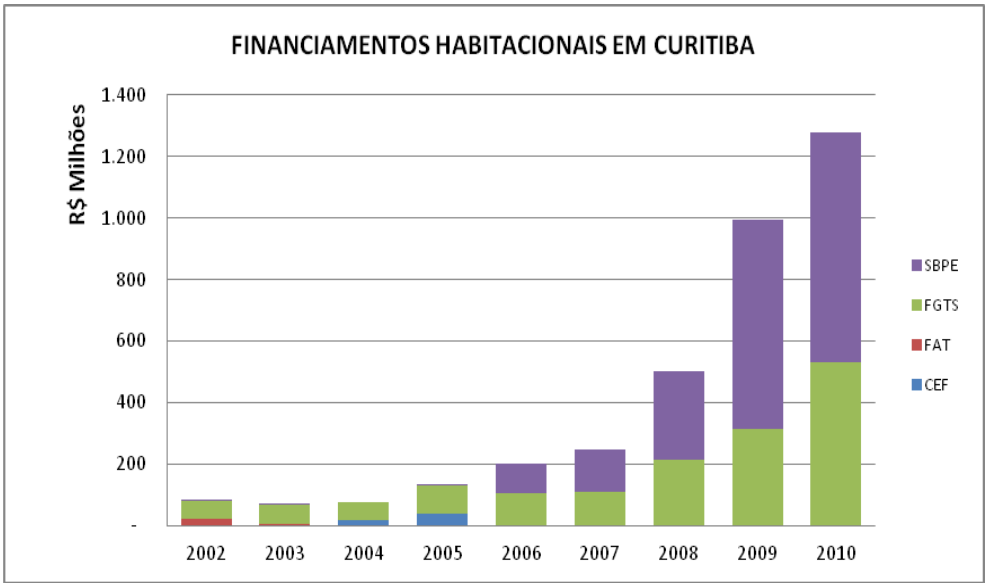

Gráfico 4-25 - Financiamento Habitacionais em Curitiba
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

O número de unidades habitacionais financiadas nesse período em Curitiba ultrapassou a quantia de 48 mil moradias, entre novas e usadas.

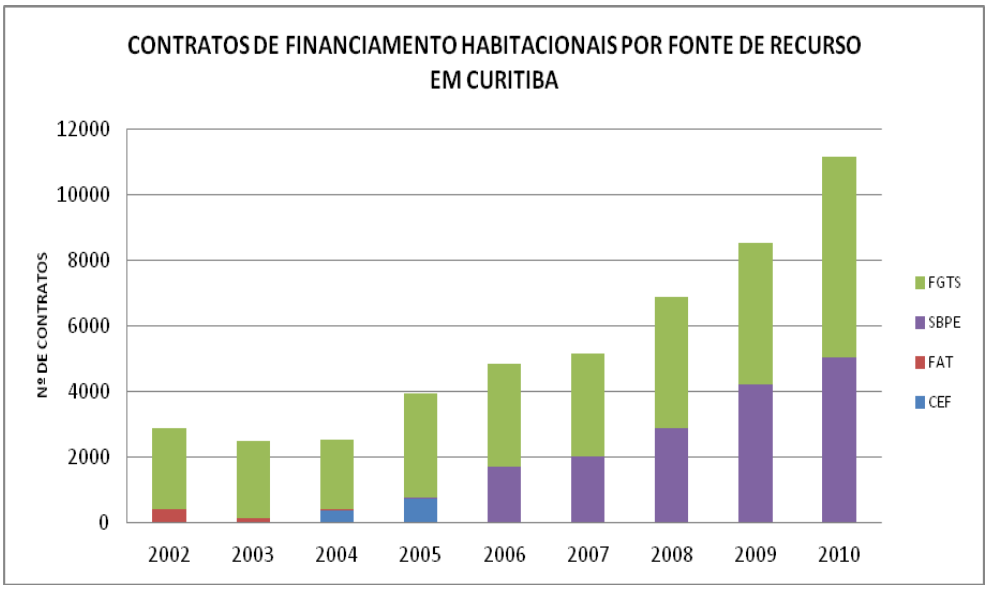

Gráfico 4-26 - Contratos de financiamento por fonte de recursos em Curitiba
Fonte: Caixa Econômica Federal – CEF
Edição: Autor

4.2.6. Crescimento populacional de Curitiba

Analisando o crescimento populacional de Curitiba e relativisando-o às outras capitais atualmente mais populosas pode-se perceber o declínio da sua taxa nos últimos anos, Gráfico 4-28.

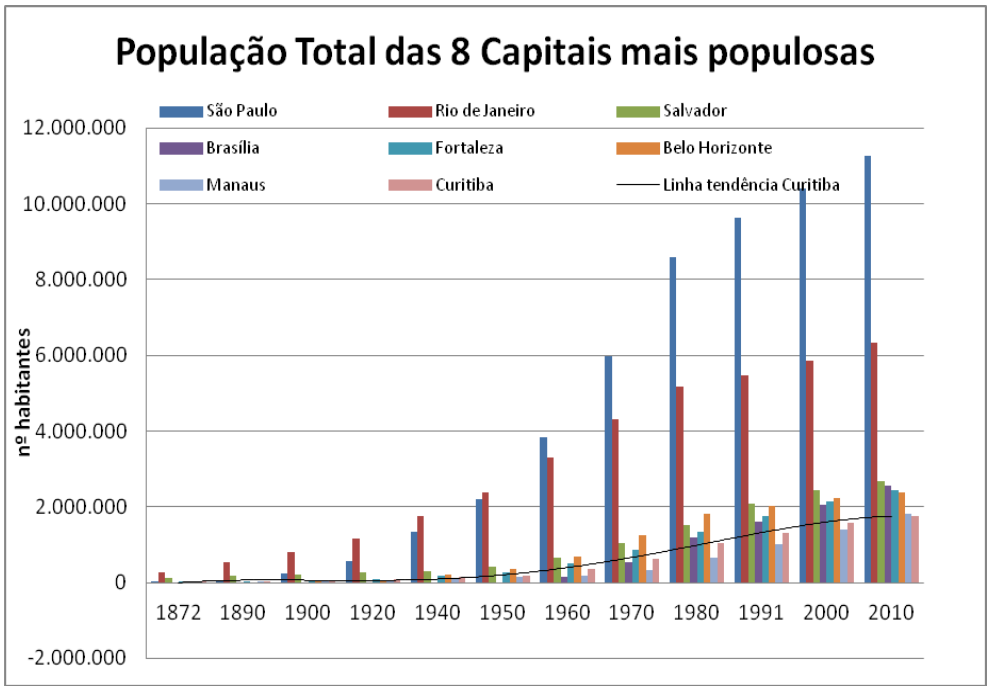

Gráfico 4-27 - Evolução Populacional das 8 capitais mais populosas do Brasil
Fonte: IBGE (2010)
Edição: Autor

Observando isoladamente a evolução da população do município ao longo de sua história fica explícito o inchamento ocorrido a partir da década de 60 e a redução desse crescimento nessa última década, mas contudo, com um aumento real de 165.059 habitantes representando uma taxa de crescimento de 10,4% na década.

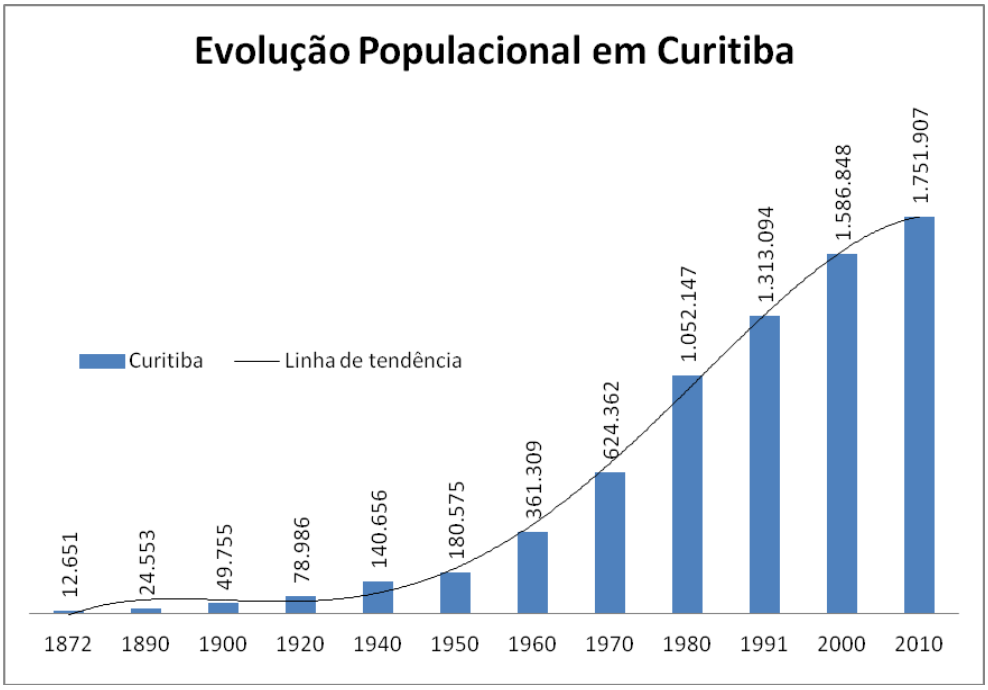

Gráfico 4-28 - Evolução Populacional Histórica de Curitiba
Fonte: IBGE (2010)
Edição: Autor

Em se tratando de aumento populacional, não se pode descartar a influência dos municípios da Região Metropolitana, que tiveram no período taxas de crescimento superiores, impactando nas demandas locais.

4.3. OUTROS FATORES DE INFLUÊNCIA NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.3.1. Melhoria da infraestrutura pública

As externalidades, como foi mencionado no item 2.4.1 deste trabalho, podem influenciar positivamente ou negativamente na valorização do imóvel.

Negativamente, quando o ambiente estendido, vizinhança, bairro ou região passa a sofrer uma deterioração, que pode ser, por exemplo, por uso e ocupação inadequada ou por infraestrutura danificada.

No caso das áreas pesquisadas neste trabalho, como externalidade constatou-se um incremento de equipamentos sociais públicos e melhoria na pavimentação das vias, implantados no período pela municipalidade.

Esses equipamentos são os mais variados e foram neste estudo agrupados por tema e tipo, conforme a tabela abaixo:

Tabela 4-7 - Equipamentos Públicos implantados entre 2000 e 2010

TEMA	TIPO	Qtde
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	Armazém da Família	18
	Hortomercado	1
	Mercadão Popular	18
	Orgânico	1
	Popular	3
	Sacolão da Família	9
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	Administração Regional	3
	Núcleo Regional da Defesa Social	3
	Rua da Cidadania	1
ASSISTÊNCIA SOCIAL	Inserção Produtiva e Empreendedorismo	2
	Sede	9
	Unidade de Qualificação Profissional	9
	Unidade Geração de Renda	5
	Unidade Qualificação Profissional	1
	Unidade Social Básica	64
	Unidade Social Especializada	17
CULTURA	Auditório	1
	Casa da Leitura	14
	Centro de Cultura	2
	Circo	1
	Espaço Expositivo de Artes	3
	Especializada	1
	Farol do Saber	1
	Itinerante	1
	Museu	1
	Teatro	3
ECONOMIA	Barracão de Reciclagem	1
	Empresarial	7
EDUCAÇÃO	Educação Básica	97
	Educação Básica - Especial	1
	Educação Especial	2
	Não Vinculado à Escola	1
	Vinculado à Escola	2
ESPORTE	Centro de Atividade Física	2
	Centro de Esporte e Lazer	4
	Clube Comunitário	1
SAÚDE	24 Horas	1
	Básica	16
	Complexa	2
	Especializada	4
	Especializada em Saúde Mental	8
	Saúde da Família	25
	Urgências Médicas	7
SEGURANÇA	Módulo Guarda Municipal	10
		Total ***383***

Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
Edição: Autor

A visão temporal do início da operação desses equipamentos por tema é dada na tabela a seguir:

Tabela 4-8 - Equipamentos Públicos por tipo implantados entre 2000 - 2010

TEMA	Total	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	***50***	8	4	7	3	4		1	6	6	5	6
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	***7***		2		2		3					
ASSISTÊNCIA SOCIAL	***107***	9	4	3	6	3	11	11	5	16	24	15
CULTURA	***28***		2		2			1	1	5		17
ECONOMIA	***8***	3	2	2		1						
EDUCAÇÃO	***103***	4	1	19	19	19	8	4	7	7	10	5
ESPORTE	***7***	2	1				2			1	1	
SAÚDE	***63***	14	2	1	2	9	4	7	18	5	1	
SEGURANÇA	***10***						1		1	6	2	
Total por ano	***383***	***40***	***18***	***32***	***34***	***36***	***29***	***24***	***38***	***46***	***43***	***43***

Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
Edição: Autor

No período pesquisado (2001 a 2010) os bairros que mais receberam equipamentos foram os bairros mais periféricos e onde se localizam a quase totalidade dos SEHIS.

BAIRRO	Total
CIC	***39***
SÍTIO CERCADO	***38***
CAJURU	***24***
TATUQUARA	***22***
UBERABA	***20***

Relativamente aos Setores Especiais de Habitação de Interesse Social pesquisados com mais detalhe, ÁREA 4 e 5, esses equipamentos foram assim dispostos ao longo do tempo:

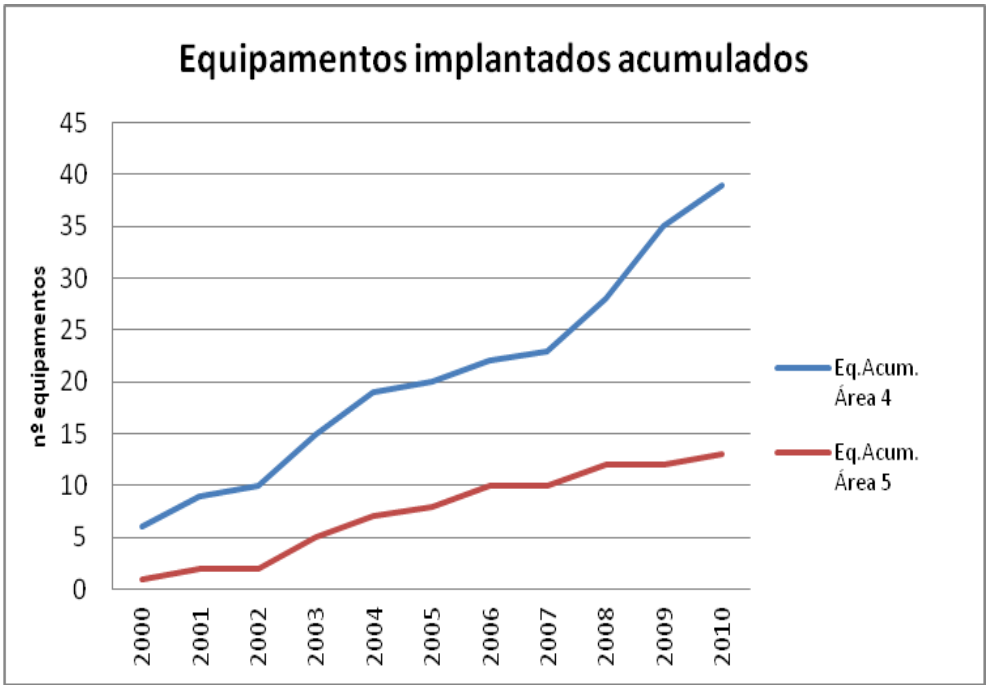

Gráfico 4-29 - Equipamentos urbanos inaugurados nas ÁREAS 4 e 5
Fonte: IPPUC/Geoprocessamento
Edição: autor

A distribuição geográfica nas ÁREAS pesquisadas desses equipamentos é a seguinte:

a) ÁREA 4 – Foram colocados em operação 39 equipamentos públicos municipais nesta área, sendo: 4 Abastecimento Alimentar (2000, 2002, 2004 e 2010); 2 Aspectos Administrativos (2001), 12 Assistência Social (2001, 2006, 2008, 2009 e 2010); 1 Cultura (2010), 2 Economia (2000 e 2004); 12 Educação (2003, 2004, 2005, 2008 e 2009); 2 Esporte (2000 e 2009) e 2 Saúde (2000 e 2007)

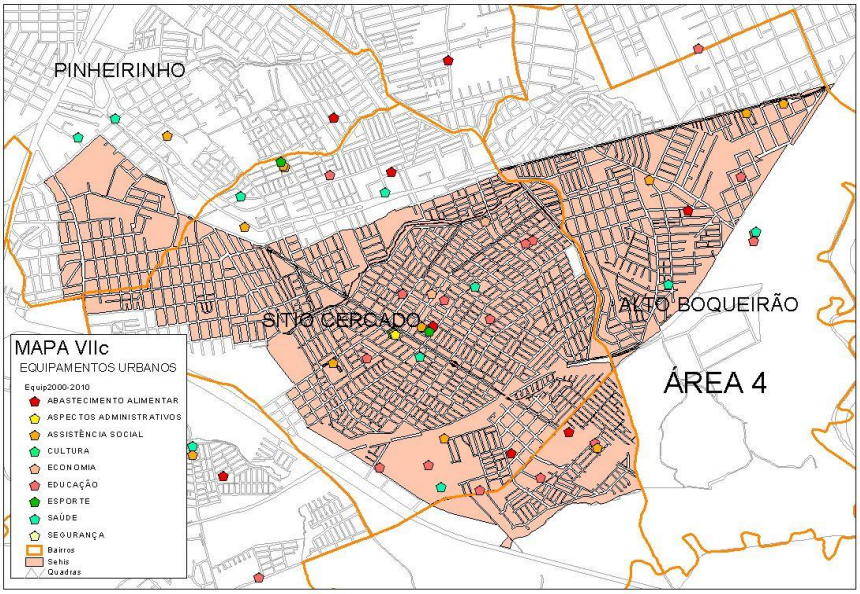

Figura 4-3 – Equipamentos públicos implantados de 2000 a 2010 no SEHIS da ÁREA 4 e zonas vizinhas
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

b) ÁREA 5 – Foram adicionados 13 equipamentos urbanos no período, sendo: 2 Abastecimento Alimentar (2003 e 2010); 3 Assistência Social (2005, 2006 e 2008); 4 Educação (2000, 2003 e 2004); 2 Esporte (2001 e 2008) e 2 Saúde (2004 e 2006)

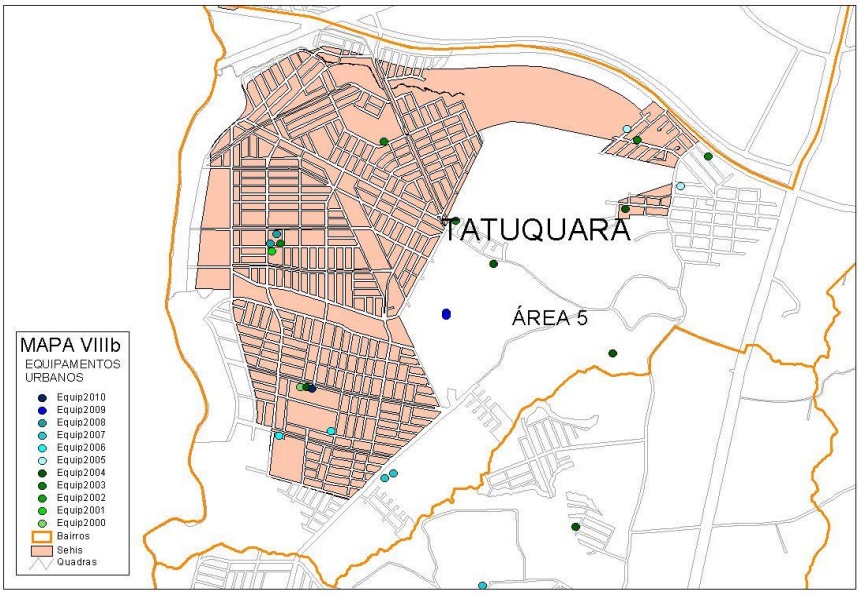

Figura 4-4 - Equipamentos públicos implantados de 2000 a 2010 no SEHIS da ÁREA 5 e zonas vizinhas
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

Quanto à melhoria da qualidade da pavimentação das ruas dividiu-se em 3 tipos e demonstra-se em azul escuro – asfalto ou similar, em azul claro – anti-pó e em rosa – saibro. A evolução ao longo desses anos da melhoria da pavimentação nas ÁREAS pesquisadas, juntamente com a implantação dos equipamentos, é apresentada nos mapas a seguir:

a) ÁREA 4: esta área apresentava no início do período pesquisado mais infraestrutura do que a ÁREA 5, por ter sido implantada alguns anos antes.

A parcela maior sem pavimentação de anti-pó estava no Sítio Cercado com mais de 50% dessa de saibro e a parcela situada no bairro Ganchinho.

Ao final do período, já no ano de 2010, praticamente toda a ÁREA 4 apresentava suas ruas pavimentadas com anti-pó.

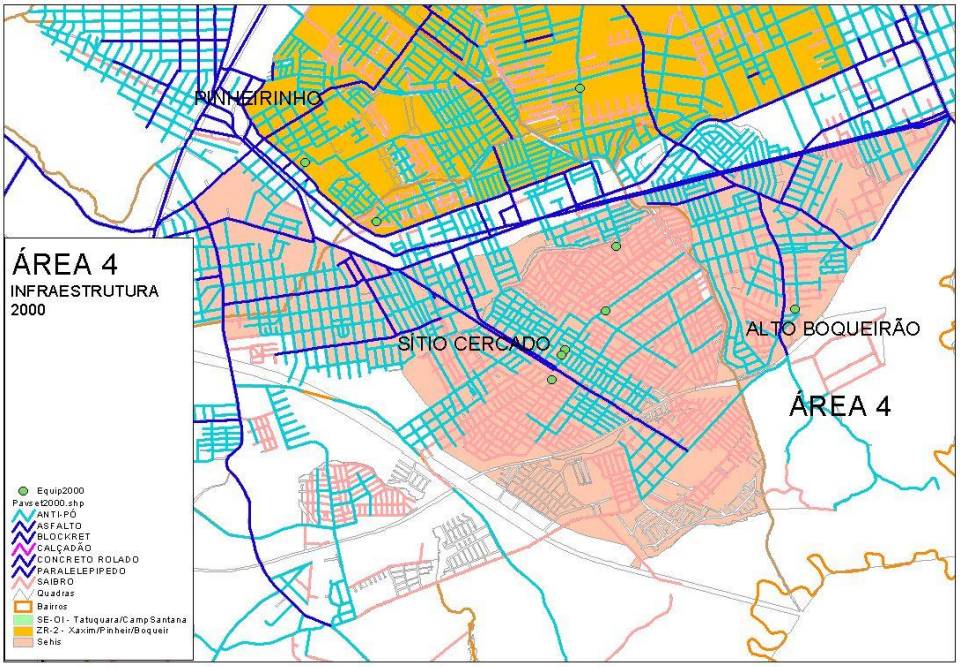

Figura 4-5 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 4 e vizinhança em 2000
Fonte: IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

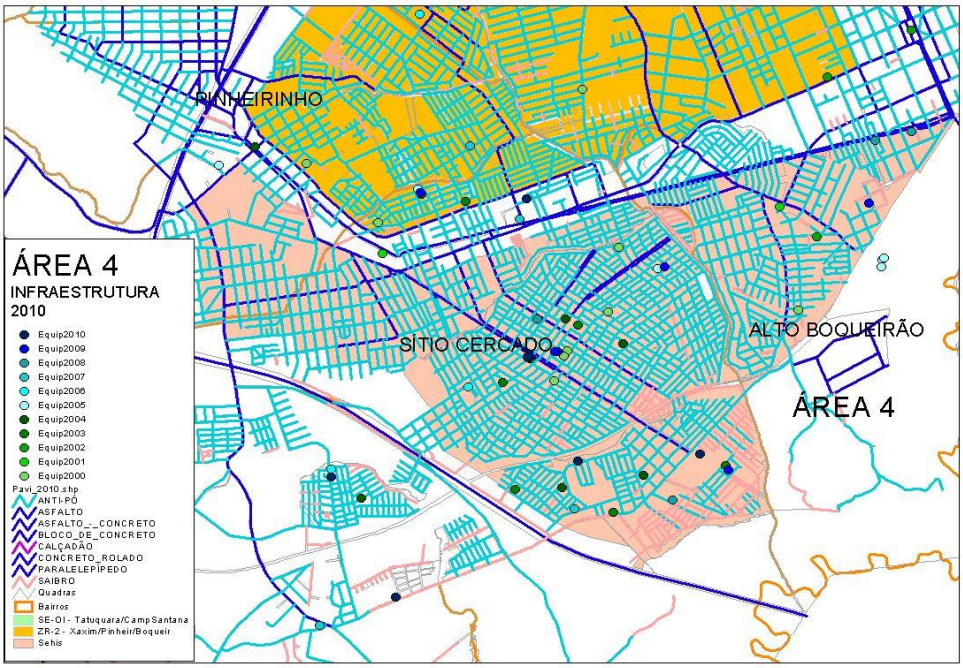

Figura 4-6 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 4 e vizinhança em 2010
Fonte: IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

b) ÁREA 5 – nessa área, igualmente se verifica a grande melhoria da pavimentação no período da pesquisa.

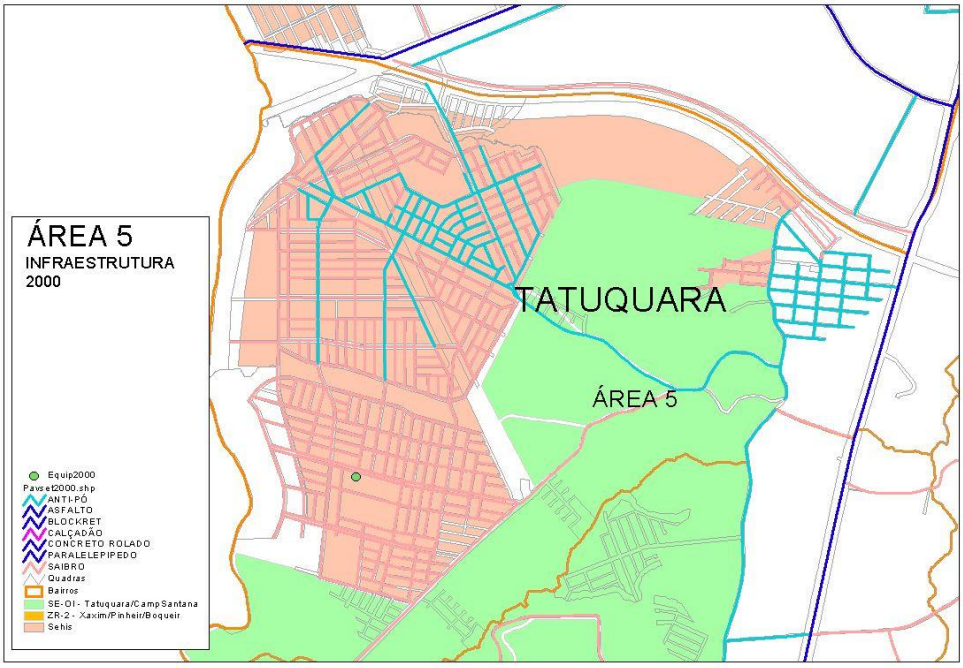

Figura 4-7 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 5 e vizinhança em 2000
Fonte: IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

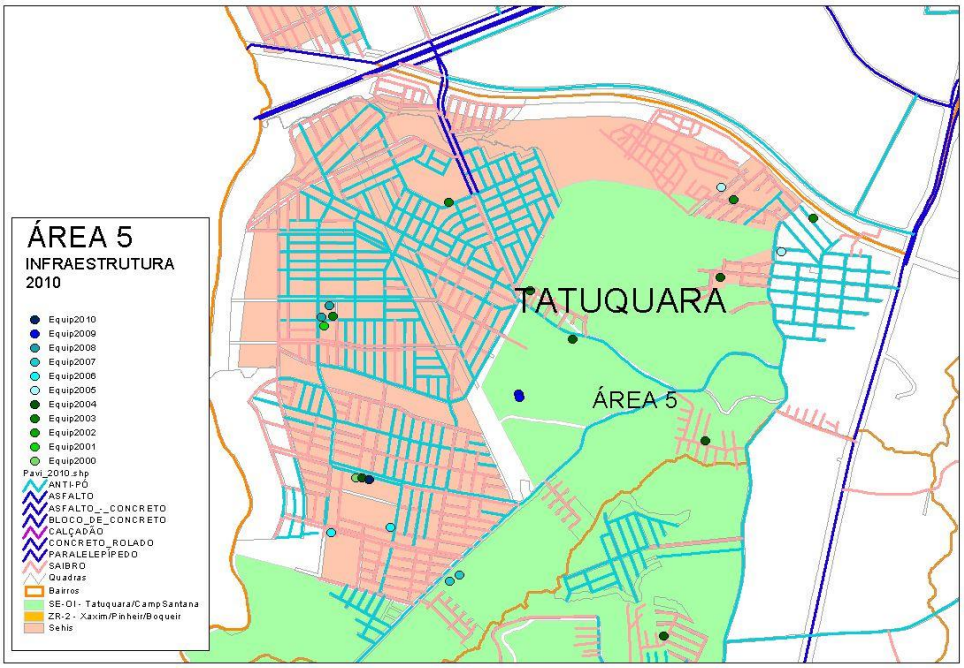

Figura 4-8 - Tipo de Pavimentação e equipamentos existentes na ÁREA 5 e vizinhança em 2010
Fonte: IPPUC / Geo processamento
Edição: Autor

A evolução ao longo do tempo por quantidade e qualidade da pavimentação nas área pode-se verificar nos gráficos abaixo:

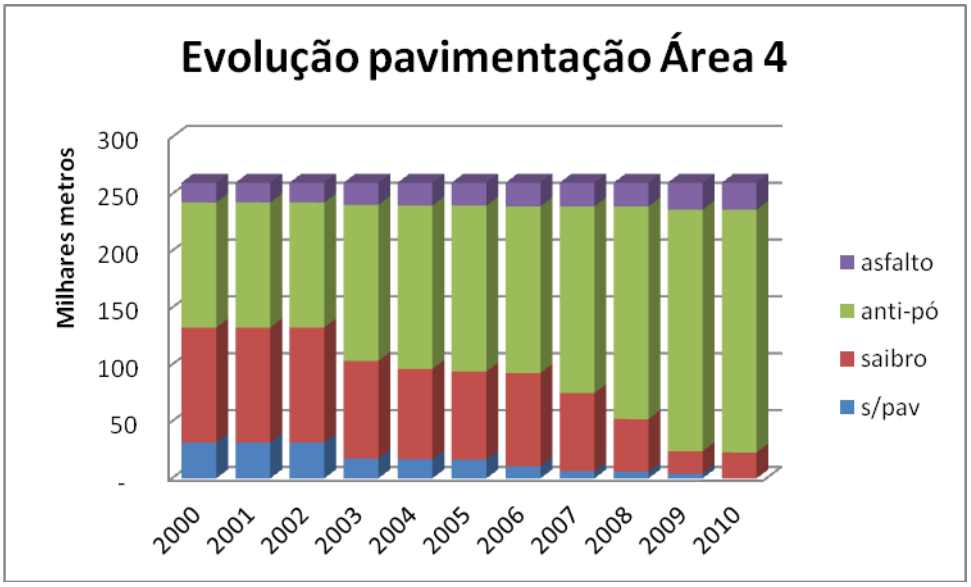

Gráfico 4-30 – Evolução do tipo de pavimentação 2000-2010 – Área 4
Fonte: IPPUC/Geoprocessamento
Edição: autor

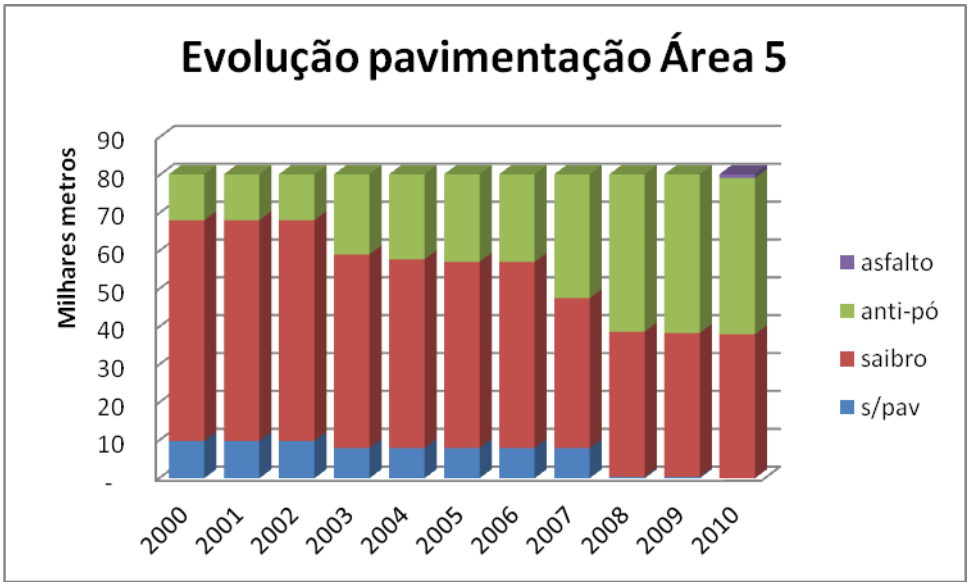

Gráfico 4-31 - Evolução do tipo de pavimentação 2000-2010 – Área 5
Fonte: IPPUC/Geoprocessamento
Edição: Autor

A evolução da quantidade e qualidade da infraestrutura física e social das áreas em análise leva a confirmar como vetor de influência na valorização imobiliária das áreas de SEHIS.

4.3.2. Custo da construção

O acompanhamento do custo da construção no município de Curitiba se dá pelo indicador do Sinduscon-PR denominado CUB (Custo Unitário Básico da construção civil).

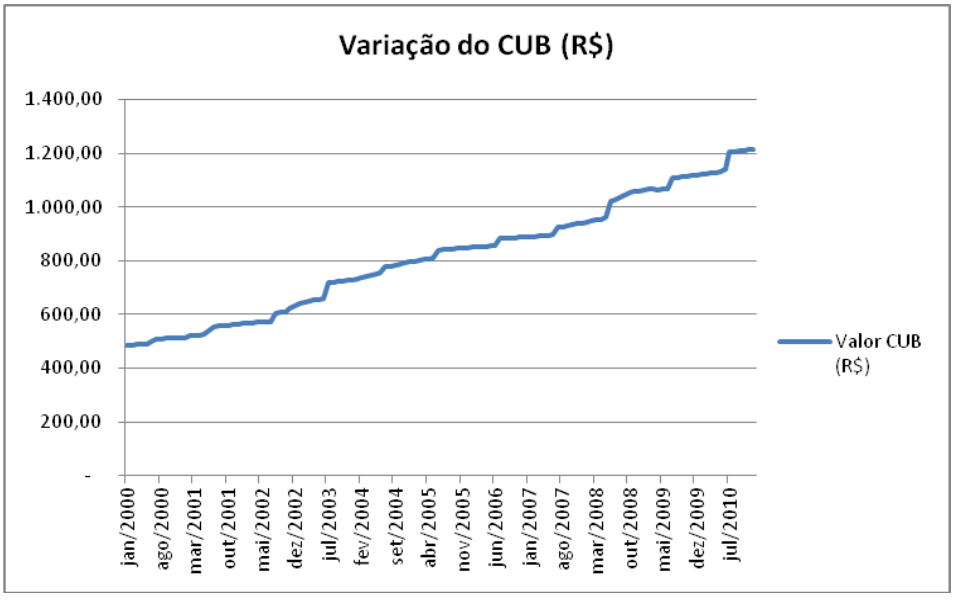

Gráfico 4-32 - Variação do CUB entre 2000 e 2010
Fonte: Sinduscon-PR
Edição:Autor

A evolução do custo da construção no período de 2001 a 2010 foi de 115% e portanto mais de 39 pontos percentuais acima da inflação do período que foi de 76%.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelos dados apurados, o histórico da habitação popular ou, como mais recentemente passou a ser denominada, habitação de interesse social sempre foi caracterizado por grandes oscilações de interesse e consequentemente de produção, restando sempre uma grande demanda reprimida e crescente a ser atendida, situação essa que se manteve no período avaliado em Curitiba.

O aquecimento do mercado da construção civil nessa cidade é evidente pelos dados demonstrados, com o crescimento da oferta de imóveis habitacionais e a sua perspectiva de manutenção face o também crescente número de alvarás de construção emitidos pela Prefeitura, estimulados pelo volume de financiamentos disponibilizados.

Constatou-se nesta pesquisa, porém, que apesar do crescente investimento de recursos em habitação e da criação do poderoso programa habitacional para atender famílias de baixa renda, PMCMV, esse cenário ainda não se alterou, conforme se pode observar na comparação da produção e Fila da COHAB-CT.

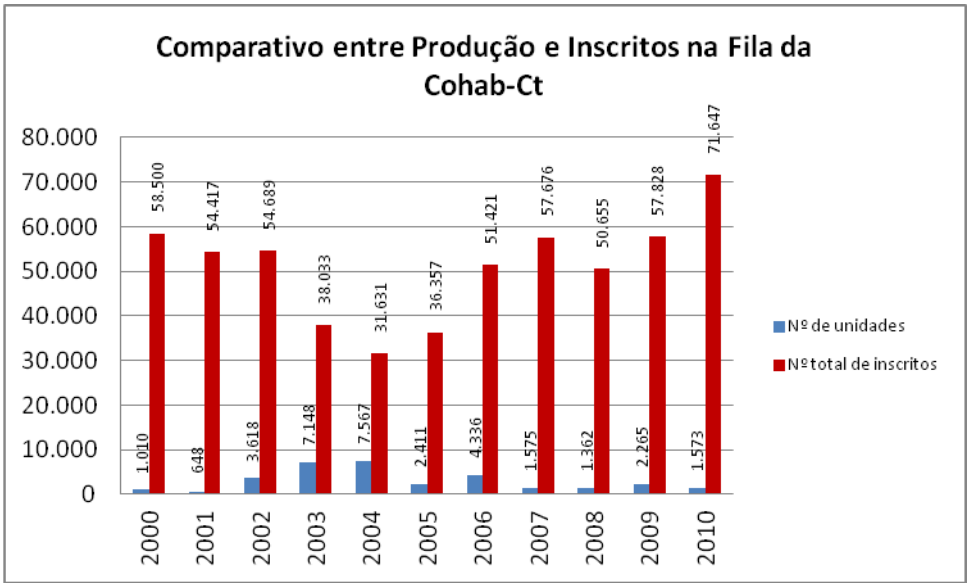

Gráfico 5-1 - Comparativo oferta x demanda da COHAB-CT
Fonte: COHAB-CT
Edição: autor

.

O fato é que o aquecimento do mercado imobiliário como um todo constatado tem implicações diretas no valor das áreas de SEHIS.

Fazendo análise comparativa entre os indicadores levantados que possuem base financeira, tendo como referência inicial o preço de venda médio de 1 metro quadrado de área de construção nova (apartamento de 2 quartos), fazendo-os iguais no mês de dezembro de 2002, ter-se-ia a seguinte relação naquela data:

1 m2 preço venda = 1,33 m2 CUB = 459,10 horas de servente = 338,77 horas de oficial = 4,2 salários mínimos nacionais = 4,96 m2 de SEHIS (ÁREA 4) = 10,49 m2 de SEHIS (ÁREA 5) = IPCA com nº índice em dez/93 de R$ 41,19.

Com essa partida, foi desenvolvida a Tabela 4-27 que explicita a evolução desses ao longo do período.

Tabela 5-1 - Comparativo da evolução dos indicadores com base financeira

	1 m2 preço venda	1,33 m2 CUB (H82N/R8N *)	459,1 h servente	338,77 h oficial	4,2 Salários mínimos	4,96 m2 SEHIS (ÁREA 4)	10,49 m2 SEHIS (ÁREA 5)	IPCA (nº indice dez/93 = 41,19)
dez-00		682,61	684,06	687,71	634,32			693,00
dez-01		750,02	766,70	769,02	756,14	418,44	838,81	746,61
dez-02	840,16	840,16	840,16	840,16	840,16	840,16	840,16	840,16
dez-03	893,50	968,74	918,21	945,18	1.008,19	454,60	1.319,89	918,30
dez-04	1.012,99	1.056,93	964,12	995,99	1.092,21	507,39	1.336,13	988,08
dez-05	1.148,53	1.128,11	1.032,98	1.067,14	1.260,24	698,58	1.268,51	1.044,30
dez-06	1.285,71	1.179,15	1.083,48	1.121,34	1.470,28	855,37	1.365,96	1.077,11
dez-07	1.547,99	1.250,36	1.147,76	1.185,71	1.596,30	891,02	900,26	1.125,12
dez-08	1.820,99	1.408,90	1.253,35	1.294,12	1.743,33	1.221,75	2.424,40	1.191,53
dez-09	1.987,45	1.488,38	1.363,54	1.405,91	1.953,37	1.499,47	1.419,90	1.242,91
dez-10	2.497,17	1.613,53	1.501,27	1.561,75	2.142,41	1.899,98	2.424,70	1.316,35

Fonte: as apresentadas nos subitens anteriores
Edição: autor

Para melhor visualização dessa comparação foi plotado o Gráfico 4-31, do qual pode-se intuir as seguintes conclusões:

a) O preço de venda de imóveis novos teve uma escalada de crescimento superior aos demais, com a exceção do período de 2004 a 2006 que a ascensão do Salário Mínimo nacional o superou, passou a ter um crescimento maior que os demais.

b) Essa tendência de crescimento do preço de venda foi acompanhada pelo valor do terreno da ÁREA 4 a partir de 2003, e com um pouco mais de retardo pelo da ÁREA 5, o que confirma a relação direta entre o preço do terreno e o preço final do imóvel no período avaliado.

c) O valor de venda apresenta um grande aumento em relação ao custo da construção medido pelo CUB sinalizando o aquecimento do mercado imobiliário ao longo do período, com importância a partir de 2006 e mais agressivo entre 2009 e 2010.

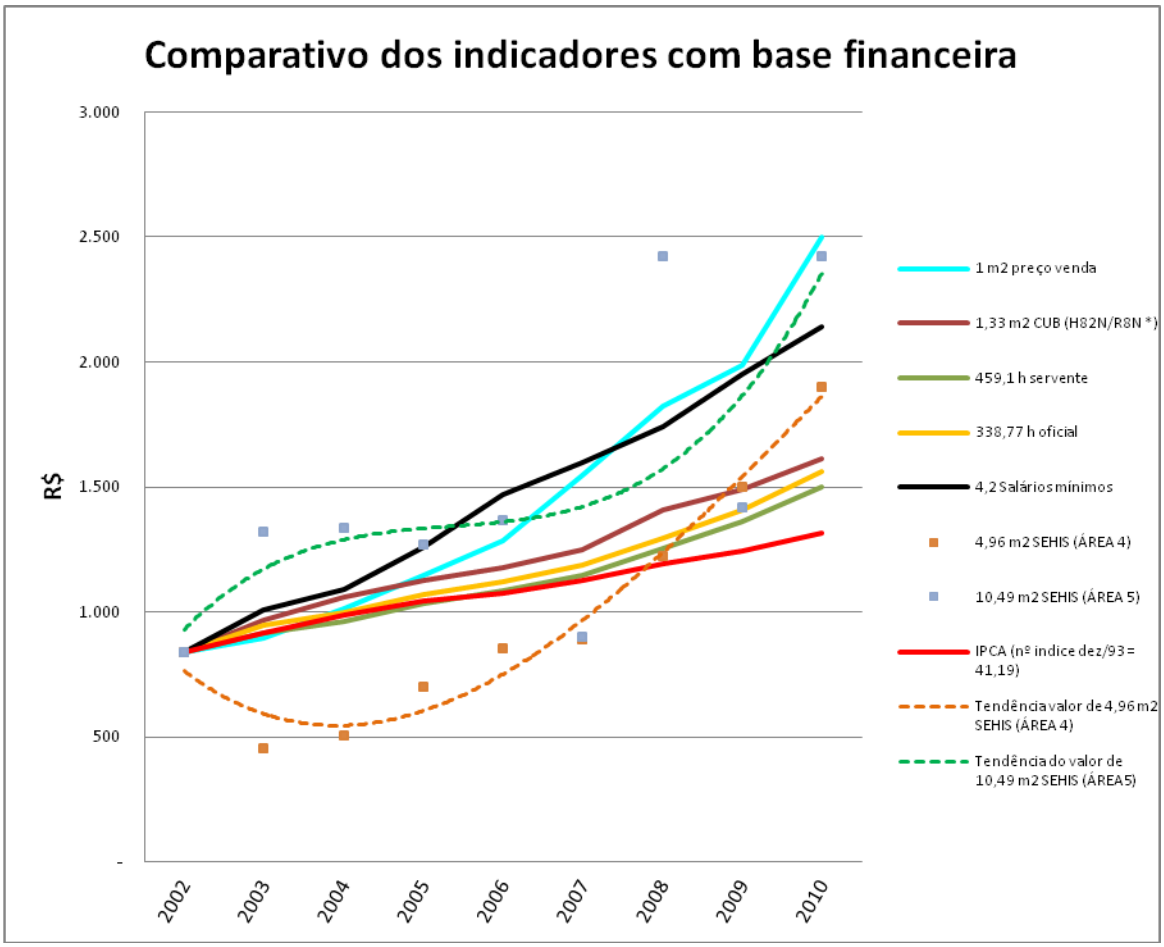

Gráfico 5-2 - Comparação entre os indicadores com a mesma base financeira
Fonte: as apresentadas nos subitens anteriores
Edição: autor

d) Os itens anteriores refletem diretamento na relação oferta x demanda, principalmente quando a demanada não tem margem, ou disponibilidade, para negociação, como é o caso da demanda de baixa renda.

e) Verificando a evolução dos preços de venda de imóveis novos e dos terrenos das ÁREAS 4 e 5, comparando-os com a evolução dos pisos da construção civil para servente e pedreiro (bons representantes da população alvo deste estudo) constata-se que, apesar destes terem tido um ganho real em sua renda comparados com a inflação (IPCA), seus

poderes aquisitivos distanciam-se cada vez mais do imóvel que eventualmente pretendam comprar em SEHIS.

f) Por outro lado, verifica-se o grande número de melhorias urbanas e sociais realizadas pela prefeitura ao longo do período da pesquisa através inauguração de equipamentos urbanos e sociais e de pavimentação de ruas. Com o intuito de redução da diferença de tratamento entre as classes sociais, essas externalidades valorizam os imóveis que beneficiam e tendem a afastar a população de menor renda cativada pelo lucro, deslocando-a para regiões mais distantes, apesar de não se constatar uma relação direta entre os dados ao longo do tempo.

Portando do presente estudo pode-se concluir que:

1) A formalização do PlanHab, da Política Nacional da Habitação e a disponibilização de crédito através do programa Minha Casa, Minha Vida gerou nova perspectiva para o setor de habitação de Interesse Social. Mesmo com distorções/lacunas dos Programas das Políticas Habitacionais o governo tem conquistado importante avanço na construção de políticas públicas destinadas em garantir ao cidadão direito à habitação. Faz-se necessário que os responsáveis pelas políticas de gestão desse trabalho estejam empenhados em as manter em discussão, reelaborar e incrementar suas políticas e planos sintonizados com a realidade do mercado e com a realidade econômica das famílias carentes.

2) A produção habitacional em Curitiba não teve efetivadade na habitação de interesse social, apesar da crescente disponibilidade de investimentos federais para essa faixa de renda. Entretanto, pondera-se que em decorrencia do longo prazo da construção até a entrega dos imóveis existe uma defasagem entre a disponibilização do recurso e o real atendimento à demanda, que tenderá crescer nos próximos anos, dado confirmado também pelo crescente número de alvarás obtidos. Considera-se também a possibilidade de efetivação das regurarizações fundiárias e de urbanização de áreas ocupadas que apresentavam-se em andamento durante a pesquisa.

3) A demanda para da habitação de interesse social em Curitiba não foi atendida suficientemente para reduzir seu contingente, pelo contrário sofreu um incremento representativo. Essa demanda contudo, foi alterada no período mais pela mudança de patamar de renda pelo ganho real do que pela produção e atendimento de habitacional. O grande ganho real do Salário Mínimo no período, torna-o contudo um indexador pouco adequado para análise da renda da população em geral.
4) Houve um aquecimento do mercado imobiliário como um todo, e uma valorização real dos imóveis em áreas de habitação de interesse social (SEHIS) em Curitiba superior ao ganho da população alvo criando condição de distanciamento essa do imóvel pretendido, e certamente forçará que as regras normativas destinadas à distribuição de subsídios e indiretos sejam adequadas à pressão natural que o mercado imobiliário exercerá sobre esse imóvel e em conseqüência sobre o proprietário e beneficiário do subsídio.
5) Como principais vetores da valorização imobiliária foram idenficados a melhoria do poder aquisitivo da população, a espectativa de aumento de produção de construções com o crescimento do volume de crédito disponível e no caso de Curitiba, a entrada no mercado de empresas empreendedoras com políticas mais agressivas de mercado. Outro vetor importante verificado é, paradoxalmente, o beneficiamento da infraestrutura das áreas, que por um lado reduzem a diferença com que a cidade trata seus cidadãos, mas por outro, estimula o processo de gentrificação e valorização fundiária dessas áreas.

Por fim, conclui-se com este estudo que o investimento em habitação de interesse social deve ser contínuo, evitando a sazonalidade que desestrutura o setor produtivo e mercadológico, como ação fundamental para a redução das desigualdades sociais, porém deve-se conviver com a dicotomia entre a necessidade de subsídio e investimentos públicos em infraestrutura para atender as famílias de baixa renda e a lei de mercado que impõe a valoração do imóvel e o leva

a um patamar real, estimulando ao longo do tempo a gerar a gentrificação do espaço urbano e provável periferização da população que o ocupava.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Cláudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Trad. Cláudio Acioly. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALTIMIR, Oscar. **La pobreza en America Latina**. Un examen de conceptos y datos. Revista de la CEPAL, abr., 1981, p. 67-95.

ALMANDOZ, Arturo. **Despegues sin madurez. Urbanizacion, industrializacion y desarrollo en la Latinoamerica del siglo XX**. Revista Eure, Vol. XXXIV, No 102, pp. 61-76, agosto 2008 Seccion ARTICULOS

BALTRUSIS, Nelson. **O crescimento da informalidade nas cidades do pós-fordismo e a mudança do paradigma das políticas de habitação social**. Pós. Rev Programa Pós-Grad Arquit Urbanismo, 2004, p. 52-66 - revistasusp.sibi.usp.br

BONDUKI, Nabil. **Do projeto moradia ao programa minha casa, minha vida**. Superintendente de Habitação Popular na Prefeitura de São Paulo (gestão Luiza Erundina); Coordenador do Projeto Moradia (1999-2000); Consultor que elaborou a Política Nacional de Habitação (2003-2004); Coordenador técnico da consultoria contratada para elaborar o Plano Nacional de Habitação (2007-2008); Conselheiro do Conselho Nacional de Habitação (2004-2005); Conselho Gestor do FNHIS (2006-2007).

CAMMAROSANO, Márcio, **Fundamentos constitucionais do Estatuto das Cidades**. In DALLARI, Adilson a. e FERRAZ, Sérgio. Estatuto das Cidades (Comentário à Lei Federal 10.257/10), p.25, 3ª Edição, Malheiros Editores, 2010.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1972/1983/ 2000.

CASTRO, Cláudia. **A habitabilidade urbana como referencial para a gestão de ocupações irregulares**. [Dissertação] Mestrado PPGTU/PUC-PR. Curitiba, 2007.

CHIAVENATO, Idalberto. **Administração**: teoria, processo e prática. 3. ed. São Paulo: Makron Books, 2000.

COHEN, Simone Cynamon. **Habitação saudável como caminho para a promoção da saúde**. [Tese] Ciências em Saúde Pública. Ministério da Saúde Fundação Oswaldo Cruz. Escola Nacional de Saúde Pública. Rio de Janeiro, 2004.

DEMO, Pedro. **Política Social, educação e cidadania**. 2. ed. Campinas/SP: Papirus, 1996.

Fundação João Pinheiro e Programa Minha Casa, Minha Vida (2009).

FISCHER, Izaura Rufino; MARQUES, Fernanda. **Gênero e exclusão social**. Trabalhos para Discussão n. 113/2001, agosto 2001.

FALEIROS, Vicente de Paula. **O que é Política Social?** São Paulo: Brasiliense, 2004.

_____. Desafios do serviço social na era da globalização. **Revista Serviço Social & Sociedade**, n. 61, ano XX. São Paulo: Cortez, 1999.

_____. Inclusão Social e Cidadania. In: **Debates sociais**. Rio de Janeiro: CBCISS, n°65/66, ano XLI, 2006, p. 107-120.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder**: formação do patronato político brasileiro. 3. ed. São Paulo: Globo, 2001.

FERREIRA, João Sette W. **Alcances e limitações dos Instrumentos Urbanísticos na construção de cidades democráticas e socialmente justas**. V Conferência das Cidades, Brasília: Câmara Federal, 2003

FERREIRA, João Sette W. **A cidade para poucos**: breve história da propriedade urbana no Brasil. Anais do Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”, UNESP Bauru e SESC. Bauru, 2005.

FREITAG, Bárbara. **O novo Estatuto da Cidade**. Disponível em <http://vsites.unb.br/ics/sol/itinerancias/grupo/barbara/estatuto.pdf>. Acesso em 16 set 2011.

IPPUC. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Ocupações Irregulares no município de Curitiba**: situação de risco. Curitiba, 1999-2000.

IAMAMOTO, Marilda Villela. **O serviço social na contemporaneidade**: trabalho e formação profissional. 13. ed. São Paulo, Cortez, 2007.

LAMOUNIER, Bolivar. **Rui Barbosa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

MALLOY, James M. **Authoritarianism and corporatism in Latin America**. Pitt Latin American series. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press, 1977.

MARICATO, E. . **A terra é um nó, na sociedade brasileira ... também nas cidades**. Cultura Vozes, Petrópolis - Ed. Vozes, v. 93, n. 6, p. 7-22, 1999

MCIDADES – Ministério das Cidades. Plano Nacional da Habitação - PlanHab. Disponível em <http://www.cidades.gov.br>. Acesso em 15 ago 2009.

MITZBERG, Henry; QUINN, James Brian. **O processo da estratégia**. 3. ed. Porto Alegre: Bookmann, 2001.

MOREIRA, Tomás ; CYMBALISTA, R. . **Política Habitacional no Brasil. A História e os Atores de uma Narrativa Incompleta.** In: Mario Garcês, Soraya Giraldez, Maria Rosa Goldar, Maria do Carmo Albuquerque, Quentín Riquelme e Tersa Buroni. (Org.). Democracia y Ciudadanía en el Mercosur. 1 ed. Santiago: Lom ediciones, 2006, v. , p. 237-257

MOURA, Rosa.; ULTRAMARI, Clóvis. **O que é periferia urbana**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

NEVES, Luiz. **A questão habitacional no Brasil**. Habitação de Interesse Social. Seminário Permanente de Desenvolvimento. 29 de maio de 2009. Disponível em <http://www.clubedeengenhariadepe.com.br/luizneves090529.htm> Acesso em 6 nov 2011.

ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT – OECD. Environmental Outlook to 2030, 2008, p. 111

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Relatório mensal de alvarás de CVCOs**. Disponível em <http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/secretaria.aspx?idf=644&servico=37>. Acesso em 20 jul 2010.

PHILLIPE C.; SCHMITTER. A. Still the century of corporatism? In: PIKE, Fredrick B; STRITCH, Thomas. **The new corporatism social-political structures in the Iberian world**, p. 85-131. Notre Dame: University of Notre Dame Press, 1974.

RANGEL, Inácio. **Dualidade básica da economia brasileira**. Textos brasileiros de economia, 2. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Cultura, Instituto Superior de Estudos Brasileiros, 1957.

RANGEL, Priscila. **Políticas Públicas**. Disponível em <http://prirangel.blogspot.com/2009/09/o-que-sao-politicas-publicas-de.html>. Acesso em 15 out 2011.

REZENDE, Denis Alcides; CASTOR, Belmiro Valverde Jobim. **Planejamento estratégico municipal**: empreendedorismo participativo nas cidades, prefeituras e organizações públicas. Rio de Janeiro: Brasport, 2005.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Fapesp/Studio Nobel, 1997.

_____. **Estatuto da Cidade**: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos. (Disciplina: Regularização Fundiária: Princípios e Conceitos Básicos e Disciplina: Regularização Fundiária: Princípios e Conceitos Básicos), s/d. <pdf>. Acesso em 18 out 2011.

SOUZA, Marcelo. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SOUZA, M. L.; RODRIGUES, G. B. **Planejamento urbano e ativismos sociais**. São Paulo: UNESP, 2004.

SZEREMETA, Jerzy. Participação genuína na era da tecnologia de informação e comunicação (TIC). In: BADARÓ, Monique. **Gestão pública e participação**. Salvador: FLEM, 2005.

SPINK, M. J.; MEDRADO, B. Produção de sentidos no cotidiano: uma abordagem teórico-metodológica para análise das práticas discursivas. In: SPINK, M. J. (Org.). **Práticas discursivas e produção de sentidos no cotidiano**. Aproximações teóricas **e** metodológicas. São Paulo: Cortez, 1999. p. 41-61.

SILVA, Lília Penha Viana. **Pobreza e suas formas de resistência e enfrentamento no Município de Belágua/MA**. [Dissertação]. Universidade Federal do Maranhão, 2004.

SOARES, Laura Tavares. **O desastre social**. (Os porquês da desordem mundial). Mestres explicam a globalização. Rio de Janeiro: Record, 2003.

VIEIRA, Evaldo A. As políticas sociais e os direitos sociais no Brasil: avanços e retrocessos. **Revista Serviço Social & Sociedade**. São Paulo, n. 53, ano XVI, mar./1997.

Sites

Disponível em <www.caixa.gov.br>. Acesso em 23 out 2011.

Disponível em http://www.parana-online.com.br/editoria/ economia/news/ 460317/?noticia=DEMANDA+POR+IMOVEIS+SUPERA+OFERTA+EM+CURITIBA

Disponível em www.ippuc.org.br. Último acesso 20 jan 2012

Disponível em www.curitiba.pr.gov.br. Útimo acesso 20 jan 2012.

Disponível em http://www.curitiba.pr.gov.br/publico/ secretaria.aspx?idf=644&servico=37. Último acesso 15/04/2011

Disponível em <http://www.cch.uem.br/observatorio/index.php?option=com_content&view=article&id=86:monitoramento-do-projeto-pac-santa-felicidade&catid=36:apresentacoes&Itemid=53>. Acesso em 23 out 2011.

Criacao da Caixa Econômica Federal. Disponível em <www.caixa economica federal.gov.br>. Acesso 30 out 2011.