

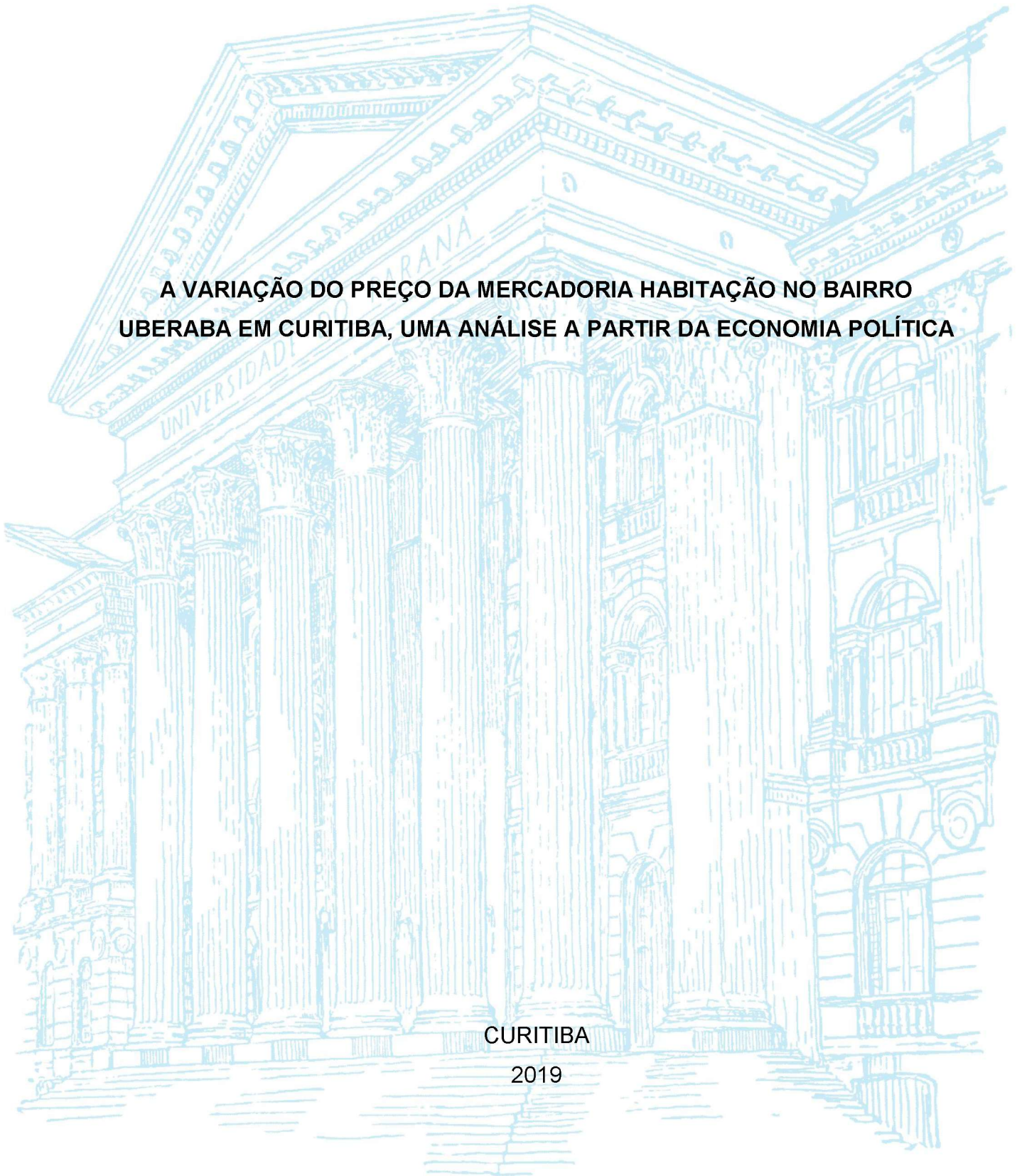
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

EDER AUGUSTO RETKA COSTA

**A VARIAÇÃO DO PREÇO DA MERCADORIA HABITAÇÃO NO BAIRRO
UBERABA EM CURITIBA, UMA ANÁLISE A PARTIR DA ECONOMIA POLÍTICA**

CURITIBA

2019



EDER AUGUSTO RETKA COSTA

**A VARIAÇÃO DO PREÇO DA MERCADORIA HABITAÇÃO NO BAIRRO
UBERABA EM CURITIBA, UMA ANÁLISE A PARTIR DA ECONOMIA POLÍTICA**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Dayani Cris de Aquino.

CURITIBA

2019

TERMO DE APROVAÇÃO

EDER AUGUSTO RETKA COSTA

A VARIACÃO DO PREÇO DA MERCADORIA HABITAÇÃO NO BAIRRO UBERABA
EM CURITIBA, UMA ANÁLISE A PARTIR DA ECONOMIA POLÍTICA

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Orientadora – Prof^a. Dr^a. Dayani Cris de Aquino
Departamento de Economia, UFPR

Prof^a. Dr^a. Maria Tarcisa Silva Bega
Departamento de Ciências Sociais, UFPR

Prof^a. Dr^a. Denise Maria Maia
Departamento de Economia, UFPR

Curitiba, 04 de Dezembro de 2019.

Aos meus pais Celina e Valter.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à minha mãe Celina, e ao meu pai Valter, que sempre me apoiaram em minhas decisões e que desde muito cedo me incentivaram a estudar para entrar na federal.

À minha irmã Priscila que esteve ao meu lado durante todos os seus anos de vida, e que tive a oportunidade de ver crescer.

Agradeço aos amigos que fiz durante esse percurso: Bruna, Gislaine, Carol, Carina, Felipe, Junior, Henrique, Wedson, Dalila, Camila, Elizandra e Ana. Obrigado pelo apoio, pela companhia, pelas conversas e pelos bons momentos vividos até hoje, sem vocês esses anos teriam sido muito mais difíceis.

Agradeço à Tainari que mesmo longe fisicamente durante este ano se fez presente me ouvindo, me apoiando e compartilhando momentos felizes. Nos conhecemos ainda no começo da faculdade e espero estar sempre próximo de você.

Ao Gabriel Casaril que sempre esteve comigo desde os primeiros dias da faculdade, nos trabalhos em equipe, nos momentos de estudo, nos bares e nos desabafos, sua amizade é preciosa para mim.

Ao Henrique que esteve junto comigo esse ano durante os bons e os maus momentos, não importa onde a vida nos leve, sempre lembrarei com carinho dos momentos que compartilhamos.

À minha psicóloga Gislane por ter ouvido todos os meus traumas, angústias e sofrimentos e me ajudando a superá-los.

À Universidade Federal do Paraná por ter possibilitado minha formação em um ambiente onde existe pluraridade de ideias e por ter me proporcionado assistência financeira durante minha graduação.

Aos amigos e colegas do PDUR bem como do Grupo de Pesquisa Sociologia e Políticas Sociais, as discussões e atividades realizadas foram fundamentais para a minha formação.

À COHAB-CT por ter cedido alguns dados que ajudaram a complementar a análise feita neste trabalho e também aos prestativos funcionários da Divisão de Periódicos da Biblioteca Pública do Paraná.

Por fim agradeço ao Professor Fernando Motta Correia por ceder parte do seu tempo para me ajudar com o deflacionamento dos dados. À Professora Dayani Cris

de Aquino por ter me orientado, ser tão solícita e sempre estar disponível, à Professora Eliza Maria Almeida Vasconcelos que me aceitou no PDUR e me introduziu ao tema do Planejamento Urbano e à Professora Maria Tarcisa Silva Bega por ter me dado a oportunidade de fazer uma Iniciação Científica e por ter me passado conhecimentos que vão muito além da sala de aula.

*Eu vim plantar meu castelo,
Naquela serra de lá,
Onde daqui a cem anos
Vai ser uma beira-mar...*

Lá Vem a Cidade – Lenine/Bráulio Tavares

RESUMO

Este trabalho surge a partir da participação em um projeto de extensão denominado Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional, cujas atividades desenvolvidas no âmbito de uma área de ocupação irregular, posteriormente regularizada, localizada no bairro Uberaba em Curitiba, suscitaram questionamentos sobre o preço da mercadoria habitação/imóvel. Neste sentido, o objetivo deste trabalho é investigar como se constitui o preço dos imóveis e analisar o comportamento desses entre diferentes tipologias. Para isso foi escolhido o Bairro Uberaba pois além de ter sido o foco do projeto de extensão tem seu espaço constituído desde condomínios fechados até ocupações irregulares. Para isso foi realizado: uma revisão bibliográfica sobre o tema sob a perspectiva da Economia Política; foi traçado um panorama do mercado imobiliário nacional, do planejamento urbano de Curitiba e da inserção do Bairro Uberaba neste contexto; levantamento e análise de dados referentes aos preços praticados na venda de imóveis no bairro. Através desta análise pode-se constatar que o preço dos imóveis segue uma dinâmica um pouco distinta das demais mercadorias, bem como que o preço destes seguiu uma trajetória de alta nos últimos anos tanto no contexto nacional quanto no contexto do bairro analisado, isso se deveu em função principalmente de uma relação oferta x demanda e também da particularidade da mercadoria imóvel em gerar renda.

Palavras-Chave: Preço dos Imóveis. Mercado Imobiliário. Renda da Terra. Curitiba.

ABSTRACT

This study comes from the participation in a extension project named Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional (Program of Urban and Regional Development) whose activities are carried out within an irregular occupation of land complex, posteriorly regularized, located in the Uberaba Neighborhood in Curitiba, this participation raised questions about the residential real state commodity. In this sense, the objective of this paper is to investigate how real state prices are constituted and analyse their behavior between different typologies. For this were chosen the Uberaba neighborhood because besides being the focus os the extension project, its space consists of gated communities to irregular ocupations of land. To analyse the prices the following steps were carried out: a bibliographical review on the subject from the perspective of Political Economy; an overview of the national real state market, the urban planning of Curitiba and the insertion of the Uberaba neighborhood in this context was drawn; survey and analyses of data regarding the prices practiced in the sale of real state in the neighborhood. Through this analysis it can be seen that the price of real estate follows a slightly different dynamics from other goods, as well as the price of this commodity has followed an ascending trajectory in recent years, both in the national context and in the context of the neighborhood analyzed, this was mainly due to a relation supply/demand and also the particularity of the real state commodity in generating rent.

Keywords: Real State Prices. Real State Market. Ground Rent. Curitiba.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 – BAIRRO UBERABA.....	30
GRÁFICO 1 – EVOLUÇÃO PMM ² FORA DE CONDOMÍNIOS UBERABA (PREÇOS DEZ/2015).....	35
GRÁFICO 2 – VARIAÇÃO ANUAL DO PMM ² FORA DE CONDOMÍNIOS NO BAIRRO UBERABA ENTRE 2006 E 2015 (PREÇOS DEZ/2015)	35
GRÁFICO 3 – EVOLUÇÃO DO PMM ² EM CONDOMÍNIO UBERABA (PREÇOS DEZ/2015).....	36
GRÁFICO 4 – VARIAÇÃO ANUAL DO PMM ² EM CONDOMÍNIOS NO BAIRRO UBERABA ENTRE 2006 E 2015 (PREÇOS DEZ/2015)	36
GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO DO PMM ² FORA E DENTRO DO CONDOMÍNIO	37

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - PREÇO MÉDIO ANUAL DOS IMÓVEIS NO UBERABA (BASE DEZ/2015).....	37
TABELA 2 - PREÇO DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA ENTRE 1998 E 2018 (PREÇOS DEZ/2015)	38
TABELA 3 - PREÇO M ² PRATICADO PELA COHAB-CT PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA	39

LISTA DE SIGLAS

APA	–	Área de Proteção Ambiental
CRI	–	Certificados de Recebíveis Imobiliários
COHAB-CT	–	Companhia de Habitação Popular de Curitiba
FII	–	Fundos de Investimento Imobiliário
IBGE	–	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	–	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
IPCC	–	Índice de Produção na Construção Civil
IPPUC	–	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
PDUR	–	Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional
PIB	–	Produto Interno Bruto
PMCMV	–	Programa Minha Casa Minha Vida
SFI	–	Sistema Financeiro Imobiliário

LISTA DE ABREVIATURAS

pm	–	preço médio
pm ²	–	preço do metro quadrado
pmm ²	–	preço médio do metro quadrado

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	CONSIDERAÇÕES DA TEORIA	15
2.1	RENDA DE MONOPÓLIO, RENDA ABSOLUTA E RENDA DIFERENCIAL	16
2.2	ESPECIFICIDADES DA MERCADORIA TERRA	17
2.3	O MERCADO IMOBILIÁRIO E A ESPECIFICIDADE DA RENDA.....	18
3	SETOR IMOBILIÁRIO, PLANEJAMENTO DE CURITIBA E O UBERABA	23
3.1	CONTEXTO DO SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	23
3.2	O SURGIMENTO DO CONDOMÍNIO FECHADO	26
3.3	CURITIBA E SEU PLANEJAMENTO	27
3.4	O BAIRRO UBERABA	29
4	METODOLOGIA.....	32
5	A VARIAÇÃO DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS NO BAIRRO UBERABA	34
5.1	MERCADO FORMAL	34
5.2	MERCADO INFORMAL	38
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
	REFERÊNCIAS	43
	ANEXO 1 – FOTOS DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO NO UBERABA.....	46
	ANEXO 2 – FOTOS DE IMÓVEIS FORA DE COND. NO UBERABA.....	47
	ANEXO 3 – FOTOS DE IMÓVEIS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA	48
	ANEXO 4 – MAPA CADASTRAL DA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA.....	49

1 INTRODUÇÃO

No último século como aponta Santos (1993) o Brasil passou por um intenso processo de urbanização deixando de ser um país rural para tornar-se urbano, neste processo que até hoje tem repercussões nas cidades brasileiras uma pequena parte da população tem acesso ao mercado formal de moradias enquanto outra parte recorre a meios alternativos para poder consumir a mercadoria casa como demonstram autores como Ermínia Maricato, Nabil Bonduki, Flávio Villaça, dentre outros.

Neste sentido, este trabalho busca elucidar questões sobre a problemática da moradia, investigando de que forma se dá a construção do preço dentro do mercado imobiliário bem como as possíveis razões da variação deste, que nos últimos anos tem sido positiva no Brasil como apontam Maricato (2014) e Tone (2015). Tendo como foco a cidade de Curitiba e especificamente o bairro Uberaba busca-se responder como se comportou o preço da mercadoria casa em três parcelas desse bairro, uma caracterizada por habitações da tipologia condomínio fechado, outra caracterizada por imóveis legalizados fora de condomínios fechados, mas também comercializados no mercado formal, e por fim uma parte constituída inicialmente como uma ocupação irregular e atualmente regularizada.

Esse tema surge a partir de questionamentos decorrentes da participação em um programa de extensão chamado Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional. Nesse programa foi possível entrar em contato com a discussão sobre o contexto das cidades brasileiras além de ter tido uma atuação extensionista na área de ocupações irregulares do bairro Uberaba.

Para alcançar o objetivo proposto foi necessário: realizar uma breve revisão teórica sobre o conceito de Renda da Terra da Economia Política, sobre a conjuntura do mercado imobiliário brasileiro e do planejamento urbano de Curitiba; coleta de dados sobre o preço de venda de imóveis no Bairro Uberaba bem como realizar o tratamento e análise desses dados.

O próximo capítulo deste trabalho apresenta uma breve revisão teórica da Teoria da Renda da Terra e como esses conceitos podem ser traduzidos para o contexto urbano atual. Em seguida, no Capítulo 3 são feitas considerações sobre o

mercado imobiliário brasileiro a partir da década de 90, sobre o planejamento de Curitiba e além de ser feito um breve panorama do bairro Uberaba.

O Capítulo 4 descreve a metodologia empregada para a obtenção do preço dos imóveis bem como a forma como os dados foram tratados, já no Capítulo 5 os dados são apresentados e analisados e por fim, no Capítulo 6, são tecidas as considerações finais.

2 CONSIDERAÇÕES DA TEORIA

Os inúmeros processos que envolvem a cidade/urbano¹ são tema de estudo de diversos campos da ciência como Sociologia, Geografia, História, Economia, etc. Segundo Almeida & Monte-Mór (2017) existem duas correntes dentro da teoria econômica para estudar as dinâmicas presentes atualmente nas cidades contemporâneas: a Utilitarista, baseada nos conceitos do que é considerado economia mainstream (ideia de equilíbrio, agentes homogêneos maximizadores, universalidade) e a Teoria do Valor-Trabalho² que vê a cidade como um espaço heterogêneo e palco de conflitos de classe. Neste trabalho a perspectiva teórica adotada é a Teoria do Valor-Trabalho pois ela parece mais adequada ao objeto estudado na medida em que a teoria tradicional utilitarista, baseada na obra de Von Thünen, não considera as várias particularidades da mercadoria terra, que na visão dos autores críticos a essa teoria como David Harvey e Christian Topalov é um bem imóvel, irreprodutível, heterogêneo, não fungível, com divisibilidade limitada e cuja oferta pode influenciar a demanda (ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017 - p.422).

Dentro da Teoria do Valor-Trabalho, Almeida & Monte-Mór (2017) argumentam que o conceito de Renda da Terra apresenta-se potencialmente relevante para compreensão do mercado de moradias e da estrutura urbana e atualmente vem sendo usado por inúmeros pesquisadores brasileiros que trabalham com o tema. Dessa forma neste capítulo será feita uma retomada do conceito de Renda da Terra através da leitura que autores contemporâneos como David Harvey fazem destes conceitos a partir da obra de Karl Marx, além de ser feita uma discussão de como esses conceitos se inserem no urbano contemporâneo, mais especificamente no mercado de moradias.

¹ Sobre uma discussão do que é esse fenômeno urbano, ver MONTE-MÓR. R.L. O Que é o Urbano no Mundo Contemporâneo. In: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, nº 111, p 09-18, jul-dez/2006.

² A teoria do Valor Trabalho primeiramente desenvolvida por Adam Smith e David Ricardo e posteriormente aprimorada por Karl Marx, segundo ela fonte do valor está no trabalho vivo incorporado nas mercadorias através de uma relação social (MOLLO, 2013).

2.1 RENDA DE MONOPÓLIO, RENDA ABSOLUTA E RENDA DIFERENCIAL

Almeida & Monte-Mór (2017) explicam o conceito de Renda da Terra baseados na obra do Economista francês Jean-Louis Guigou, os dois autores escrevem que o conceito de Renda da Terra sob o aspecto do valor trabalho foi inicialmente trabalhado por Karl Marx e David Ricardo. Para David Harvey (2013) os escritos de Marx sobre este tema são incipientes e foram publicados após sua morte o que os faz parecerem contraditórios. De acordo com Harvey (2013, pg.488) a renda pode ser definida como “[...] um pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios nela construídos, etc.)”. Logo a existência da Renda é possibilitada graças à propriedade privada da terra, e ambas (renda e propriedade privada da terra) são essenciais para o funcionamento do capitalismo (HARVEY, 2013 - p.537).

Harvey (2013) argumenta que dentro do capitalismo existem 4 formas de renda: Renda de Monopólio, Renda Absoluta, Renda Diferencial I e Renda Diferencial II. A Renda de Monopólio advém de qualidades específicas de certa terra, como por exemplo uma terra que produz um tipo muito específico de vinho, nesse caso o proprietário poderá extrair renda de quem produzir nesta terra. Harvey coloca que Marx considerava a Renda de Monopólio como residual no caso da agricultura, mas atribuía importância a ela no caso da análise das rendas advindas de casas e terras em áreas densamente povoadas (HARVEY, 2013). A renda absoluta surge em função da diferença na intensidade de trabalho entre os setores (Composição Orgânica do Capital) e de barreiras a equalização das Taxas de Lucro da Economia. Em setores mais intensivos em trabalho, como é o caso da atividade agrícola, existe um excesso de valor em relação aos outros setores, esse excesso de valor se transforma em um lucro excedente que é apropriado pelo proprietário de terra na forma de renda (HARVEY, 2013). Tanto a Renda de Monopólio quanto a Renda Absoluta afetam os preços das mercadorias (ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017 - p.429; PETRELLA, 2015 - p.44).

A renda Diferencial I (RDI) se dá por uma diferença de fertilidade entre as terras, o preço de mercado é constituído a partir da terra menos fértil, onde o preço de produção é mais alto, as terras mais férteis (onde o preço de produção é menor)

geram lucros excedentes que são apropriados pelos proprietários na forma de renda (HARVEY, 2013; ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017). Já a Renda Diferencial II (RDII) segundo Harvey “expressa os efeitos das aplicações diferenciais do capital a terras de igual fertilidade. ” (HARVEY, 2013 - p.517). As Rendas Diferenciais estão intimamente relacionadas e uma serve de limite para a outra, além disso a RDII pode se tornar RDI de modo que é difícil para o capitalista ou o proprietário diferenciarem as duas formas de renda (HARVEY, 2013 – p.420).

2.2 ESPECIFICIDADES DA MERCADORIA TERRA

A mercadoria terra serve a duas funções de acordo com seu uso, nas palavras de Harvey (2013) como: “base para a reprodução e para a extração” e como “espaço lugar e localização”. No primeiro caso estão os usos para agricultura, extração de minerais e produção de energia por exemplo. No segundo caso a terra serve como fundação ou base para as atividades (HARVEY, 2013 - ps. 493-496), há também outros dois componentes importantes a serem considerados quanto a terra segundo o autor, fertilidade e localização, contudo quando se trata da terra somente como fundação o componente fertilidade pode ser desconsiderado (HARVEY, 2013 - p.501). Sobre o uso da terra existe um ponto de discordância entre David Harvey e Karl Marx quanto a renda, segundo o próprio Harvey para o último a renda da terra não agrícola é regulada pela terra agrícola, já para Harvey as rendas são determinadas por diversas atividades concorrentes:

Diferentes atividades competem uma com a outra pelo uso do espaço. Marx se abstrai explicitamente desse processo, embora ele um tanto insensatamente arrisque a opinião (mais ou menos como um aparte) de que a renda de toda terra não agrícola “é regulada pela própria renda agrícola”. Ele deveria ter encarado as rendas como simultaneamente determinadas por muitas atividades concorrentes. (HARVEY, 2013 - pg.501).

A Terra dentro do sistema capitalista tem características bastante específicas, é uma mercadoria reprodutível em certas circunstâncias, porém sua oferta total não pode ser significativamente alterada, ela se torna uma mercadoria especial pois não é produto do trabalho e, portanto, não possui valor, a sua posse também assegura a seu dono o direito de receber uma renda (HARVEY, 2013 - p.507). É então

justamente o direito de receber uma renda que faz com que a terra tenha um preço, conforme Almeida e Monte-Mór:

Diante disso, o preço de venda do solo é a soma atualizada das rendas, isto é, o preço é formado pelo que contemporaneamente é chamado de “Valor Presente Líquido” (VPL) das rendas. Em Marx, isso significa que o comprador não adquire um bem ordinário, mas um direito de receber a renda. Essa é a explicação para o aparente paradoxo “a terra não tem valor, mas tem preço”. (ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017 - p.430).

Dessa forma Harvey (2013) argumenta que o dinheiro investido para comprar terra é uma espécie de capital que rende juros, pois quem compra espera receber de volta o valor investido na forma de renda. Além disso uma mesma pessoa pode exercer tanto papel de produtor, quando esta possui terra e investe na produção nessa mesma terra, quanto o de proprietário, abdicando de produzir nessa terra e hipotecando-a, arrendando-a ou vendendo-a (HARVEY, 2013).

2.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A ESPECIFICIDADE DA RENDA

Na produção imobiliária a terra e sua capacidade de gerar renda torna-se fundamental para compreender como são construídos os preços dentro desse mercado. Segundo Petrella (2015) no produto imobiliário estão juntos a propriedade privada da terra que possibilita a renda, junto com a atividade de construir que implica a transformação de materiais através da exploração da força de trabalho gerando valor (PETRELLA, 2015 - p.37). Essa particularidade do produto imobiliário (construção + título de propriedade) faz com que a constituição do seu preço e a variação deste tenha especificidades em relação aos outros bens (PETRELLA, 2015; TONE, 2015).

Petrella (2015) explica que o preço do produto imobiliário é formado em parte pelo preço dos materiais, energias e da força de trabalho e em parte pelas rendas, rendas essas que no final irão se incorporar ao produto imobiliário:

Neste sentido, o preço do produto imobiliário decorre em parte do preço dos materiais, energias e da força de trabalho, capitais em busca de valorização, e em parte das rendas da terra que condicionam a produção desses materiais e o construir no canteiro de obras. Estas rendas, portanto, se incorporam no produto imobiliário e devem ser reproduzidas. Elas não decorrem da exploração do trabalho humano, mas sim da mistificação de

uma relação social que lhe dá uma existência, monopolização real, mas não verdadeira. (PETRELLA, 2015 - p.39).

Dessa forma a produção imobiliária se diferencia da produção de mercadorias móveis, no caso dessas a renda da terra também existe e deve ser remunerada, apropriando-se de uma parcela do excedente, ela aparece como uma condição para sua produção, para que ocorra o processo produtivo, após o processo de produção essa mercadoria não mais necessita da terra como suporte e será comercializada fora dela (PETRELLA, 2015). De Paula expõe que no caso das mercadorias em que todos os fatores de produção são reprodutíveis pelo trabalho torna-se plausível considerar que o preço de produção seja a base para os preços de mercado, nesse caso, a diferenciação entre o preço de produção e de mercado se deve a oscilações na relação oferta-demanda. Mas essa suposição (todos os fatores de reprodutíveis pelo trabalho) é demasiado abstrata e simplificada (DE PAULA, 2018 – p.134). Smolka (1979) define a terra como um meio de produção necessário e não reproduzível, em que o trabalho não é elemento constitutivo, levando isso em consideração não é plausível considerar que o preço de produção seja a base para o preço de mercado do produto imobiliário, nem que a relação oferta-demanda seja suficiente para determinar a variação dos preços. Pereira argumenta que “o produto imobiliário tem que ser vendido acima do seu preço de produção para possibilitar o pagamento do lucro médio e também da renda capitalizada” (PEREIRA, 1988 – p.95).

No caso da produção imobiliária além da necessidade da terra como suporte para a atividade de produção, ou seja, a atividade de construir envolvendo matérias primas (cimento, pedra, madeira, areia) transformadas pela força de trabalho, após este processo, a mercadoria resultante continuará fixada na terra em que foi produzida, nessas duas fases a propriedade da terra deverá ser remunerada, portanto haverá renda (PETRELLA,2015).

Assim, na construção, além dos custos referentes aos materiais e trabalhos, devem ser incorporadas as rendas, que aparecem antes da produção, como um custo não produtivo, e ao final da produção, como constituintes do construído, imobilizadas no espaço: o produto imobiliário. (PETRELLA, 2015 - p.41).

Portanto mesmo após o término da produção do imóvel, o produto imobiliário continua sendo capaz de gerar renda, Paulo Cesar Xavier Pereira denomina essa forma de renda como Renda Imobiliária:

A renda imobiliária é a alíquota do preço do aluguel do edifício e corresponde ao pagamento pela utilização da terra, podendo criar diferentes preços de mercado conforme vantagens locacionais, mesmo para edifícios de igual custo de produção. (PEREIRA, 1988 – p.105).

Então, a renda imobiliária que está relacionada ao preço dos aluguéis, permite que mesmo edifícios de custo de produção semelhantes tenham diferentes preços de mercado, pois diferentemente da renda diferencial fundiária³ independe do trabalho de construir e é influenciada pela localização/vantagens locacionais. Pereira argumenta que a renda, contida no preço dos aluguéis, influi no preço da terra e também no preço dos imóveis:

O nosso argumento é que o preço de mercado do edifício varia em função da diferenciação do valor da venda antecipada de seus aluguéis. O preço da terra resulta do montante que atinge a renda enquanto parte do preço do aluguel. É a capitalização dessa renda, parcela do aluguel, que, conformando o preço da terra destinada à construção, compõe o preço de mercado do edifício. Assim, as rendas futuras proporcionadas pela propriedade do edifício conformam o preço de mercado do imóvel e também aparecem como condição prévia para adquirir o direito de construir o próprio edifício. (PEREIRA, 1988 – p.102).

Dessa forma, no setor imobiliário, devido a esta especificidade do amálgama entre a construção mais a propriedade da terra, existe um descolamento entre valor e o preço:

Deste modo, o preço da construção descola-se da construção do preço, que incorpora a arbitrariedade (o capital como árbitro) do descolamento entre valor de construção e preço do construído. O preço decorre da capitalização de rendas que são pressupostas e de valores de uso que respondem (ou não) a necessidades e desejos socialmente reconhecidos. (PETRELLA, 2015 - p.39, grifo nosso).

Ainda de acordo com Petrella (2015), esse descolamento entre valor e preço pode ainda ser acentuado em função da “mistificação social de necessidades e desejos que o produto imobiliário pretende satisfazer”, ou seja, alguma

³ Conforme Pereira, a renda diferencial é “baseada na divergência entre preço de produção individual e social de uma mesma mercadoria” e envolve a exploração do trabalho (PEREIRA, 1988 – p.105).

especialidade/qualidade que seja monopolizável permitindo que mesmo um preço bem acima da média seja realizado, é o que se determina preço de monopólio. Exemplo disso é uma determinada localização com características específicas, como uma praia ou então alguma outra paisagem específica. Conforme Petrella tanto o preço de monopólio pode gerar renda como a renda pode gerar o preço de monopólio (PETRELLA,2015 – p.50).

No produto imobiliário os preços de monopólio e as rendas decorrem da monopolização de vantagens produtiva e de uso. Qualidades específicas que realizam a valorização e a capitalização dos produtos com altos preços de mercado, definidos pelo limite de pagamento. (PETRELLA,2015 – p.51).

Pereira também escreve que em certas condições a própria renda imobiliária pode influenciar o preço da terra, o autor cita como exemplo uma área em que incida o preço de monopólio em função de determinada localização privilegiada, esse preço de monopólio acaba tendo como consequência um aumento do preço da terra nessa determinada região (PEREIRA, 1988 – ps.112 e 113).

Conforme o autor, no setor imobiliário a propriedade da terra, geradora das rendas e a propriedade do capital se relacionam de forma a proporcionar inicialmente lucros extraordinários, que em seguida transformam-se em renda. Como já falado, a localização tem papel fundamental na definição da renda no setor imobiliário, segundo Petrella (2015) as “localizações mais densas e desejadas ou onde há menor oferta de espaço ou de imóveis necessários (a escassez)” (PETRELLA, 2015 - p.46) possuem renda mais elevada sendo que as menos densas e onde a oferta é maior proporcionam rendas mais baixas (PETRELLA, 2015 - p.46).

Assim, para obter lucros extraordinários os capitalistas buscam novas áreas para construir, mas o lucro extraordinário é obtido somente nas primeiras unidades, logo em seguida o lucro extraordinário se transforma em renda nessa determinada região, esse processo tende a se repetir. Neste sentido o capitalista tende a buscar novas localizações favoráveis para obtenção do lucro extraordinário, mas ele mantém uma certa quantidade de ofertas de forma a conservar uma escassez relativa de habitações, permitindo aumentar o preço dos aluguéis e os preços de mercado (PEREIRA, 1988 – p.115).

A particularidade do produto imobiliário em função de sua relação com a terra e as rendas, explicam a tendência dos preços do produto imobiliário a continuamente se elevarem, sobre isso escreve Pereira:

“A transfiguração da renda da terra – fundiária e imobiliária – permite entender a elevação contínua dos preços da propriedade imobiliária. À medida em que na propriedade imobiliária, enquanto monopólio da privatização do espaço, aparece na produção como o direito de construir e reaparece no consumo também como condição prévia para a utilização do edifício, tende a elevar continuamente o preço dos terrenos. Isso porque o valor pressuposto no preço da terra, antes mesmo da construção ser realizada, funda-se na suposição do valor de mercado do preço do edifício, como se já estivesse criado pelo trabalho de construção. Dessa forma, a partir da antecipação do valor de mercado, cria-se um movimento que puxa os preços para cima, mesmo que o valor do edifício através da concorrência e do aumento da produtividade possa ser reduzido.” (PEREIRA, 1988 – p.120).

Desse modo, a mercadoria produto imobiliário, ao amalgamar a propriedade privada da terra, que possibilita a renda, junto com uma mercadoria produzida pelo trabalho (a construção em si), tem seu preço de mercado formado de maneira descolada do seu preço de produção, com as rendas tendo um papel protagonista na formação deste preço. As rendas também são responsáveis por uma tendência de aumento contínuo dos preços, na medida em que ao buscar novas localizações em busca de lucros extraordinários as rendas tendem a aumentar.

Martin O. Smolka destaca o papel do capital incorporador, que busca ter controle de como as rendas fundiárias são criadas e apropriadas (SMOLKA, 1979). Esse capital é definido pelo autor como aquele “que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído” (SMOLKA, 1979, p.13), é o capital que articula os diferentes serviços necessários a produção imobiliária (edificadoras, agentes financeiros, agentes responsáveis pela comercialização, etc). Este capital ao mesmo tempo que busca apropriar-se das rendas fundiárias, procura limitar a capacidade dos proprietários de se apropriarem destas mesmas rendas, e se articula com o Estado de forma a criar vantagens locacionais que aumentem a renda a ser apropriada por ele (SMOLKA, 1979).

3 SETOR IMOBILIÁRIO, PLANEJAMENTO DE CURITIBA E O UBERABA

Neste capítulo busca-se na primeira parte traçar um panorama do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 20 anos, em seguida aborda-se brevemente como se deu o surgimento da tipologia condomínio fechado. Na seção 3.3 aborda-se como se organiza o planejamento urbano de Curitiba e como o empresariado local, principalmente o setor imobiliário, influenciou este planejamento. Por fim na 3.4 faz-se uma breve contextualização do Bairro **Uberaba**.

3.1 CONTEXTO DO SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Conforme Raquel Rolnik, durante a década de 90 a política econômica do Brasil foi marcada por medidas de cunho neoliberal, que incluíram privatizações, reorientação dos gastos do estado, liberalização comercial e financeira, etc (ROLNIK, 2015; CASTRO, 2011). O setor imobiliário também foi alvo de reformas liberalizantes, durante a década de 90 foram tomadas medidas que aumentaram a participação do capital financeiro no setor através da aprovação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997. A criação do SFI introduziu novos meios de financiamento além da criação de novos produtos financeiros como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), criação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), criação de regras para o estabelecimento de companhias securitizadoras de créditos imobiliários e a introdução do regime de alienação fiduciária (ROLNIK, 2015, p.287). O argumento para a introdução destas medidas era de que elas eram importantes para a modernização financeira e reduziram o custo do crédito no setor, com elas buscava-se dinamizar o mercado imobiliário (ROLNIK, 2015). Esse processo representa sinais de uma inserção do mercado imobiliário brasileiro aos circuitos financeirizados da economia mundial, conforme Mariana Fix a atual lógica da mundialização financeira impõe novos parâmetros e temporalidades de acumulação através da abertura comercial, desregulamentação financeira, crescimento da previdência privada, privatizações e transformações dos edifícios em ativos financeiros ou fundos de investimento⁴ (FIX, 2009, p.46). A autora argumenta

⁴ Um edifício se transforma em um ativo financeiro quando seu espaço é vendido em cotas que podem ser negociadas na Bolsa de Valores, ou seja, o Edifício não necessariamente é comprado

que no mundo subdesenvolvido a lógica da mundialização financeira ao se deparar ainda com formas de acumulação que produzem exclusão, aumenta as desigualdades dentro das cidades (FIX, 2009). Contudo Maricato afirma que no Brasil ainda não há uma hegemonia do capital financeiro, capaz de criar capital fictício através do setor imobiliário, no país a relação crédito imobiliário e PIB é de apenas 4 ou 5%, bastante inferior a países como Estados Unidos, Espanha ou Chile onde essa relação já atingiu 50% (MARICATO, 2014, p.74).

No final da década de 90, começam a haver fusões de empresas do setor e ocorre a entrada de grandes fundos de investimento internacionais que se associam a grandes empresas do setor, dentre esses fundos de investimento se destacam a GP investimentos que conforme Rolnik “mobilizou investidores em todo mundo para gerenciar o capital e/ou controlar cinquenta companhias latino-americanas, principalmente brasileiras, dos setores imobiliários e de varejo, e também logística e telecomunicações” (ROLNIK, 2015, p.291). No início dos anos 2000 o governo brasileiro afim de fomentar o setor da construção o concede isenções fiscais, também nesse período várias dessas empresas incorporadoras abrem capital na Bolsa de Valores, conforme Maricato até o ano de 2008 cerca de 25 empresas do mercado imobiliário abriram capital (MARICATO, 2014). Parte do capital injetado nessas incorporadas foi utilizado para aquisição de um grande estoque fundiário, conforme Rolnik, em 2014 de 22 empresas listadas na Bovespa 9 possuíam um estoque de terras de 100 bilhões de reais, representando 620 mil quilômetros quadrados em várias cidades do país, esse movimento pressionou os preços dos terrenos nas principais cidades do país (ROLNIK, 2015, p.292; ARAGÃO, 2014).

O advento da crise hipotecária de 2008 nos Estados Unidos representou um baque para o setor imobiliário brasileiro, este setor que vinha aquecido, viu o preço de suas ações despencar, além da crise de 2008 a falta de experiência em lidar com uma outra faixa de renda, outro tipo de produto, outro ritmo de execução das obras e o aumento do preço dos terrenos são fatores que contribuíram para que as empresas do setor não cumprissem com as expectativas de seus acionistas (ROLNIK, 2015; MARICATO, 2014). Dadas as dificuldades, empresários do setor passaram a fazer lobby junto ao Ministério da Fazenda para a criação de um

programa de subsídios para viabilizar a compra de unidades⁵ que o setor estava pronto para lançar no mercado. Este pacote de subsídios é lançado de maneira bem mais ampla⁶ que o previsto inicialmente pelo setor, e se transforma no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em Março de 2009 (ROLNIK. 2015). O programa previu amplos subsídios para compra de moradias, sendo que o protagonismo para decidir onde e quais materiais usar para a produção foi dado ao setor privado, a lógica do mercado visando maximizar seus lucros levou as empresas a buscar reduzir o custo do solo, para isso buscou-se novas terras distantes das áreas mais consolidadas das cidades, esse movimento, como apontado por Pereira (1998), tem como consequência um aumento dos preços dos imóveis. Aragão também pontua que os objetivos do governo federal ao lançar o programa não levaram em conta a capacidade do setor em produzir novas unidades, e dado o longo período necessário para a produção destas (cerca de 2 anos), isso criou um desequilíbrio entre oferta e demanda, pressionando os preços (ARAGÃO, 2014, p.14). Sobre esse aumento dos preços Maricato escreve:

O aumento dos investimentos em habitação sem a necessária mudança da base fundiária tem acarretado, de forma espetacular, o aumento do preços de terras e imóveis desde o lançamento do PMCMV. Segundo a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), o preço de lançamento do m² de imóveis de dois quartos subiu 25% no primeiro trimestre de 2010 em comparação com o primeiro trimestre de 2009, em São Paulo. Nas periferias de São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Brasília e Fortaleza, os preços dos terrenos dobraram após o lançamento do PMCMV. (MARICATO, 2014, p.78)

De fato, na comparação com Janeiro de 2008, em Novembro de 2012 o preço do m² dos imóveis no país tinha aumentado mais de 300%, aumento muito superior ao custo da construção (IPCC) e do IPCA (ARAGÃO, 2014, p.15).

⁵ As construtoras estavam preparadas para lançar 200 mil novas unidades em 2008 (ROLNIK, 2015, p. 300).

⁶ Quando o PMCMV lançado o governo previa a construção de 1 milhão de unidades (ROLNIK, 2015, p. 301).

3.2 O SURGIMENTO DO CONDOMÍNIO FECHADO

Segundo Caldeira (1997) as cidades brasileiras foram marcadas em seu processo de urbanização até os anos 80 por uma divisão centro periferia, essa divisão consistia nas classes médias e altas ocupando as áreas centrais das cidades providas de infraestrutura enquanto as classes mais pobres ocupavam as regiões periféricas e precárias (CALDEIRA, 1996, p.156). Contudo como aponta Silva (2012) essa configuração tem sido alterada devido a produção de novos espaços de moradia tanto formais quanto informais (SILVA, 2012). No caso dos mercados formais ocorre um movimento das classes médias em direção a áreas mais periféricas, esse movimento ocorre graças ao surgimento de um novo produto imobiliário, as comunidades residenciais fechadas (GOIX, 2006⁷; SPOSITO, 2004a⁸ *apud* SILVA, 2012, p. 90-93). A expansão das comunidades fechadas, denominadas por Caldeira de “enclaves fortificados” ocorre concomitantemente a mudanças na produção de moradia das classes mais baixas com a expansão das favelas e dos cortiços (CALDEIRA, 2000⁹ *apud* SILVA, 2012, p. 82). Os enclaves fortificados possuem as seguintes características: são propriedades privadas de uso coletivo; são fisicamente isoladas por muros ou outros recursos; voltadas para dentro e não para a rua; controladas por sistemas de segurança privados que controlam quem entra e quem sai; são socialmente homogêneas e a própria segregação em relação ao mundo exterior é vendida como status (CALDEIRA, 1996, p.159). Rolnik (2015) argumenta que o modelo enclave fortificado já não é um produto para determinada classe, mas tem se constituído como um modelo urbanístico para toda a sociedade.

⁷ GOIX, R. L. Les gated communities aux États-Unis et em France: une innovation dans le développement périurbain? In: **Hérodote revue de géographie et de géopolitique**. Paris, n. 122, p. 107-137, jul./set. 2006.

⁸ SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. In: **Investigaciones Geográficas**. Distrito Federal México, n. 54, p. 114-139, 2004a. Disponível em: <<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/569/56905408.pdf>>. Acesso em: 16/11/2010.

⁹ CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34: EDUSP, 2000.

Neste sentido Goix (2006¹⁰, apud SILVA, 2012, p. 95-97) e Gottdiener (1997¹¹, apud SILVA, 2012, p. 95-97) escrevem que existe uma relação entre o mercado imobiliário e a reprodução e acumulação do capital, fazendo com que o setor crie constantemente novos produtos de maneira a obter superlucros e dos quais a forma condomínio fechado é representativa.

3.3 CURITIBA E SEU PLANEJAMENTO

Curitiba é uma cidade localizada na Região Sul do Brasil, sendo capital do Estado do Paraná. Conforme estimativa do IBGE, em 2016 a cidade possuía uma população de 1.893.997 habitantes tornando-a a 8ª cidade mais populosa do Brasil. Também é o município sede de uma região metropolitana que concentra uma população de 3.537.894 habitantes tornando-a a 9ª mais populosa do Brasil¹². Acompanhando a conjuntura econômica e urbana do Brasil durante o século XX apresentou expressivo desenvolvimento industrial e crescimento populacional, sobretudo a partir das décadas de 60 e 70. A industrialização, a mecanização da agricultura e a crise do café causaram um grande movimento populacional em direção à cidade (PEREIRA e SILVA, 2007, p.79).

A primeira tentativa de ordenar o espaço urbano de Curitiba foi feita ainda em 1942 por Alfred Agache, contudo esse plano foi implementado apenas parcialmente. É só na década de 60 que o plano que ordenou o espaço da cidade como ele se encontra nos dias atuais vai ser concebido e implementado (OLIVEIRA, 2000). Esse plano (Plano Preliminar de Urbanismo) elaborado pela empresa Serete foi desenvolvido pelo arquiteto Jorge Wilhelm e passou a ser implementado a partir de 1971 estando vigente até os dias atuais (OLIVEIRA, 2000; TEIXEIRA, 2019). Conforme Teixeira as principais características do Plano Serete foram/são:

- 1.Crescimento linear de um centro servido por vias tangenciais de circulação rápida;
- 2.Hierarquia de vias;
- 3.Desenvolvimento preferencial da cidade no sentido Nordeste-Sudoeste;
- 4.Policentrismo e adensamento.

¹⁰ Idem.

¹¹ GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1997.

¹² IBGE divulga as estimativas populacionais dos municípios em 2016. **Agência IBGE Notícias**, 30 ago. 2016.

5. Extensão e adequação das áreas verdes;
6. Caracterização das áreas de domínio de pedestres;
7. Criação de uma paisagem urbana própria; (TEIXEIRA, 2019, p. 88)

Embora incorporasse conceitos do planejamento modernista o plano de Curitiba teve particularidades. Do modernismo incorporou a especialização dos espaços da cidade, mas também absorveu críticas aos pressupostos desse movimento, ao adotar a revitalização, ao invés da destruição de espaços públicos tradicionais, e foi dada ênfase ao transporte público em detrimento do transporte individual (automóvel) (OLIVEIRA, 2000). A ênfase dada ao transporte público se refletiu na criação dos chamados “eixos estruturais”: vias lineares de circulação caracterizadas pela concentração de transporte público além de vias de circulação rápida de automóveis, ao longo desses eixos é permitido um adensamento maior (OLIVEIRA, 2000). Ao longo das décadas que se seguiram esse plano foi implantado por governantes, técnicos e empresários (TEIXEIRA, 2019).

O setor empresarial teve papel protagonista na implementação do Plano, através de suas entidades de classe como a Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário, Sindicato da Indústria da Construção Civil, Federação das Indústrias do Paraná, Associação Comercial do Paraná, Sindicato das Empresas de Transporte, etc, a elite empresarial atuou de forma a influenciar o poder público a adaptar a implementação do plano aos seus interesses, tendo ela mesma ocupado cargos no alto escalão dos órgãos públicos (OLIVEIRA, 2000). O capital imobiliário especificamente, atuou de maneira a influenciar a legislação de uso do solo para seu próprio benefício, gerando consequências negativas para o bem estar urbano como o superadensamento de algumas áreas (OLIVEIRA, 2000). Essa atuação das elites empresariais de forma a influenciar o processo urbano não é uma particularidade de Curitiba, no capitalismo o poder de influenciar a produção do espaço urbano (processo esse que é social/coletivo) é privilégio somente de alguns grupos, enquanto a maior parte da população tem pouco poder sobre os rumos desse processo, os planejadores urbanos também costumeiramente se encontram a serviço do bem privado (HARVEY, 2008; MIRAFTAB, 2016).

Na prática o planejamento de Curitiba não foi eficaz em tornar democrático o espaço da cidade, pelo contrário, acentuou as desigualdades na medida em que não possibilitou o acesso das classes mais baixas às áreas dotadas de infraestrutura urbana. As localizações dotadas de infraestruturas viram o preço da terra e dos

imóveis aumentar e tornaram-se sujeitas a ação do capital imobiliário, enquanto a população mais pobre foi empurrada para áreas de risco ou de preservação ambiental (TEIXEIRA e BEGA, 2018, p.151).

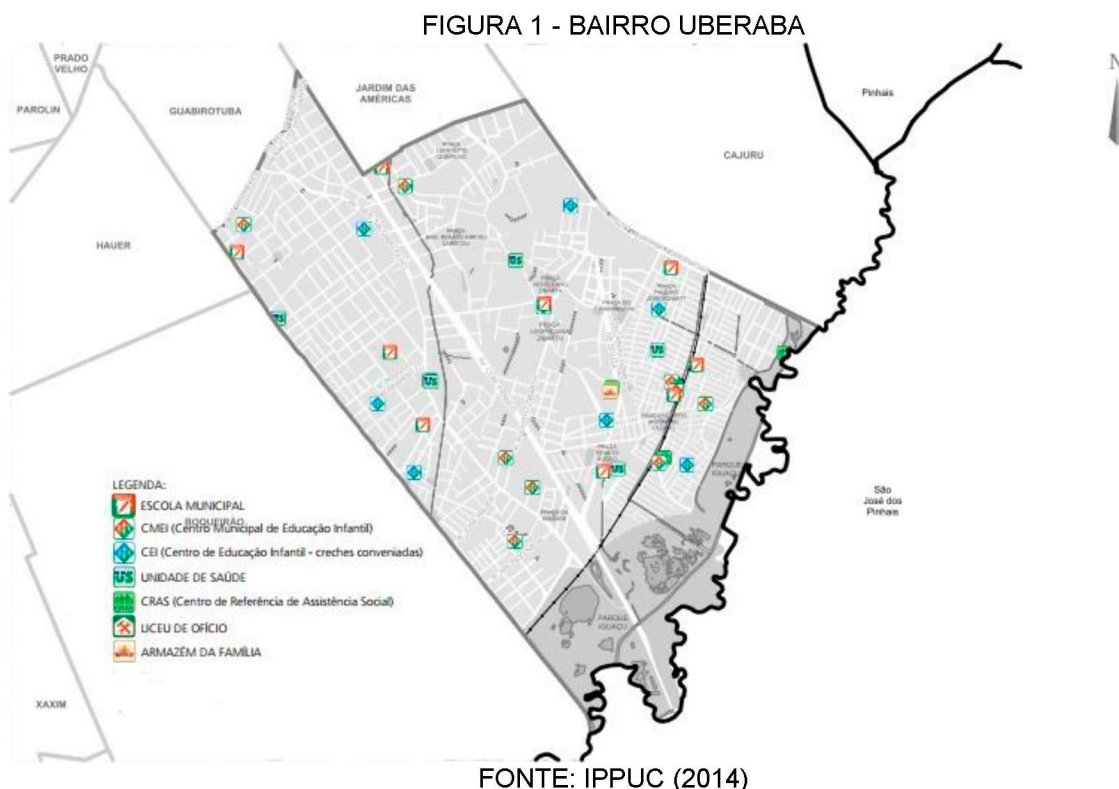
3.4 O BAIRRO UBERABA

O bairro Uberaba está localizado na porção Sudeste da cidade de Curitiba, integrando a Regional Cajuru¹³, sua população estimada em 2016 era de 82.172 habitantes o que o torna o 4º mais populoso da cidade. O bairro tem expressado um elevado crescimento populacional nos últimos anos, cerca de 14% entre 2010 e 2016, bastante superior a taxa de crescimento populacional da cidade que foi de 8,11% no mesmo período. O bairro constitui-se principalmente como residencial de baixa densidade sendo que seu território não é cortado por nenhum dos “eixos estruturais” que caracterizam o planejamento de Curitiba, mas por ele passam a Avenida Comendador Franco, principal via de ligação de Curitiba com seu aeroporto localizado na cidade vizinha de São José dos Pinhais e a Rodovia BR-277, principal via de ligação da cidade com o Litoral do Paraná que serve como limite com o bairro vizinho Cajuru (IPPUC, 2017).

O Uberaba possui um espaço bastante heterogêneo quanto à renda de sua população, há desde setores censitários cuja renda supera 10 salários mínimos até setores onde não passa de 1 salário (IPPUC, 2017). Também no bairro existem formas de moradia que vão desde a tipologia condomínio fechado, passando por áreas de habitação de interesse social, que foram loteadas pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT)¹⁴, até áreas de ocupação irregular (TEIXEIRA, 2019). Os condomínios fechados tendem a se localizar na porção do bairro mais próxima ao bairro vizinho Jardim das Américas, próximos à Av. das Torres, enquanto a área de habitação de interesse social e de ocupação irregular se encontram mais próximas à divisa com a cidade de São José dos Pinhais.

¹³ Curitiba está subdividida em 10 regionais, são elas: Regional Cajuru, Regional Bairro Novo, Regional Boa Vista, Regional Boqueirão, Regional Cic, Regional Matriz, Regional Pinheirinho, Regional Portão, Regional Santa Felicidade e Regional Tatuquara.

¹⁴ A COHAB-CT foi criada em 1965, sendo responsável por planejar, executar e comercializar unidades habitacionais de baixa renda em Curitiba.



A área de habitações de interesse social concentra loteamentos produzidos pela COHAB-CT a partir da década de 80, o maior deles denominado Lotiguassu II, foi lançado na década de 90 (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2016). Próximo da área de Habitação de Interesse Social surgiu no final da década de 90 uma extensa área de ocupação irregular, denominada Bolsão Audi-União (TEIXEIRA e BEGA, 2018).

O conjunto de ocupações irregulares denominado Bolsão Audi-União iniciou-se em 1998, ocupando uma Área de Proteção Ambiental (APA)¹⁵ sujeita a alagamentos na divisa do bairro com a cidade de São José dos Pinhais, a região é formada pelas vilas: Audi, Jardim União/União Reno, União Ferroviária, Icaraí e Alavorada II. Foram os próprios moradores que abriram as ruas e construíram suas próprias casas (TEIXEIRA, 2019). Em 2007 começa um processo de intervenção do poder público na área, são realizadas várias obras, dentre elas: construção de um sistema de contenção de cheias¹⁶, construção de novas moradias, pavimentação de ruas e construção de equipamentos públicos como creches. Essas obras realizadas

¹⁵ Área de Proteção Ambiental do Iguaçu.

¹⁶ A área era sujeita a alagamentos devido a proximidade com o Rio Iguaçu. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2017)

somaram mais de R\$25 milhões e os recursos vieram de diversas fontes¹⁷, quanto à regularização dos imóveis, em 2016 algumas áreas já estavam totalmente regularizadas (caso da Vila União Ferroviária) e outras ainda em processo de regularização (caso da Vila Icarai) (TEIXEIRA, 2019 ; IPPUC, 2016 ; COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2017).

Sobre a produção informal de moradias, Pedro Abramo afirma que ela possui a seguinte sequência, primeiramente ocorre a ocupação individual ou coletiva de um lote, segue-se então a construção de uma moradia precária, em seguida essa/essas moradias vão sendo melhoradas e por último ocorre um desmembramento dessas unidades em frações familiares (ABRAMO, 2001¹⁸ apud PEREIRA e SILVA, p.82). Pereira e Silva afirmam que o preço de imóveis em ocupações irregulares pode diferir bastante das áreas ou bairros vizinhos, mas isso não é uma regra, as autoras também citam um estudo do Banco Mundial que afirma que o título de propriedade sozinho tem pouco efeito nos preços dos terrenos, o fator que possui maior impacto é a presença ou não de infraestrutura, os dois fatores amalgamados também possuem impacto positivo no preço (PEREIRA e SILVA, 2007, p.89). Uma outra particularidade sobre o mercado informal de moradias é que ele é auto-referenciado, ou seja, ele não tem seu preço baseado em outras áreas irregulares ou nos imóveis regulares vizinhos (PEREIRA e SILVA, 2007).

¹⁷ Dentre as fontes de recursos estão o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), Recursos do Gov. Federal, Recursos da Prefeitura, do Programa Habitar Brasil (Banco Interamericano de Desenvolvimento), do Fundo Financeiro para o Desenvolvimento da Bacia do Prata (Fonplata), dentre outras.

¹⁸ ABRAMO, P. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: IX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 2001 Anais... Rio de Janeiro, Anpur.

4 METODOLOGIA

Para analisar os preços no âmbito do mercado formal a metodologia empregada neste trabalho consistiu na busca por anúncios imobiliários no Bairro Uberaba nos classificados do Jornal Gazeta Do Povo. Todo Domingo até Maio de 2017, o jornal publicou um caderno de Classificados com inúmeros anúncios imobiliários na região de Curitiba. Os anúncios foram coletados através da consulta dos microfimes das edições do jornal, estes por sua vez estão disponíveis na Biblioteca Pública do Paraná na divisão de Periódicos. Esses anúncios estão organizados no jornal por bairros e por tipologia, para este trabalho foram levantados entre 2005 e 2015 pelo menos 10 anúncios por ano de imóveis dentro das seguintes tipologias: Imóveis Fora de Condomínio Fechado (ifc) e Imóveis em de Condomínio Fechado (iec). Para os imóveis fora de condomínio fechado foram levantados anúncios que continham preço e m² de casas com 2 e 3 quartos, já para imóveis dentro de condomínio fechado foram considerados anúncios de casas a partir de 2 quartos.

Sobre as amostras coletadas, a de anúncios fora de condomínio foi a mais robusta com 270 anúncios, quanto aos imóveis em condomínio, foi mais difícil encontrar esses anúncios, principalmente contendo o preço, logo essa amostra ficou menor, com 121 anúncios.

Quanto à análise da evolução dos preços na área de ocupação irregular e posteriormente regularizada, os dados do preço dos imóveis foram levantados através de um questionário aplicado pelos participantes do Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional (PDUR)¹⁹. Esse questionário foi aplicado no 2º semestre de 2018 com o objetivo de coletar informações sobre o processo de ocupação da Vila União Ferroviária²⁰ afim de auxiliar as atividades de extensão além de fornecer dados para uma tese de doutorado²¹. Através do Mapa Cadastral da Vila União Ferroviária disponibilizado pelo IPPUC (ANEXO 4) foi possível ter acesso à metragem dos terrenos e confrontar com os preços, isso gerou uma amostra de 24

¹⁹ O PDUR é um projeto de extensão multidisciplinar cujo foco é a investigação, capacitação e intervenção em relação aos problemas urbanos brasileiros.

²⁰ Como já exposto neste trabalho, a Vila União Ferroviária compõe o Bolsão Audi-União.

²¹ A Tese em questão é a de Luiz Belmiro Teixeira, intitulada Da Lama ao Caos: A Urbanização de Curitiba Vista do Bolsão Audi-União (2019).

imóveis. Apesar da amostra relativamente pequena, o que torna a análise limitada, foi possível traçar um perfil da evolução dos preços na vila.

A COHAB-CT também cedeu os valores do preço do m² cobrado dos moradores para regularizar os lotes. Cabe também pontuar que quando se é referido ao preço médio do m² nesses imóveis está sendo utilizado o tamanho dos terrenos e não da construção como nos outros casos, isso se deu em função da dificuldade de descobrir a metragem das casas pois a COHAB-CT não possui esses dados.

Os dados levantados foram todos deflacionados e trazidos para a base Dezembro de 2015, os índices utilizados foram o IPCA e o FIPZAP, sendo que o IPCA foi utilizado em quase todos os casos. A escolha pelo IPCA se deu porque, embora o índice FIPZAP seja exclusivo para imóveis sendo amplamente utilizado para analisar o setor, ele está disponível somente a partir de 2008, o IPCA além de estar disponível em períodos anteriores é o índice oficial para medir a inflação no país. Neste sentido quando se estiver usando o índice FIPZAP neste trabalho isso será especificado.

5 A VARIAÇÃO DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS NO BAIRRO UBERABA

Neste capítulo serão analisados os dados coletados sobre o preço dos imóveis no Bairro Uberaba, a análise está dividida em duas partes: na primeira analisa-se os dados do mercado formal fora e dentro de condomínios; na segunda analisa-se os imóveis da área ocupada e regularizada, embora atualmente os imóveis dessa área estejam legalizados optou-se por referir-se a eles como pertencentes ao mercado informal pois a regularização ocorreu recentemente.

5.1 MERCADO FORMAL

O preço médio do metro quadrado em Curitiba em Dezembro de 2015 foi de R\$5186²², enquanto no Uberaba, considerando-se todos os imóveis levantados excetuando-se os do Bolsão Audi-União, o preço médio do metro quadrado foi de R\$3221,75²³, portanto inferior à média da cidade. Quanto aos imóveis fora de condomínio o pmm² ficou em R\$2969,89, já em condomínios o pmm² ficou em R\$3620,53.

A análise dos preços de imóveis fora de condomínio (ifc) revelou que entre 2005 e 2015 a variação dos preços foi positiva em todos os anos excetuando-se 2015, sendo que em média os preços variaram 10,55% ao ano. A maior variação foi entre o ano de 2007 e 2008 quando os preços tiveram um aumento de 22,77%. Em relação a todo o período analisado, entre 2005 e 2015 o pmm² saltou de R\$1117,03 para R\$3101,88, um aumento real de 163,09%. No ano de 2015 o pmm² caiu 8,6%, esse foi o único ano em que houve uma queda no preço, acompanhando a tendência de Curitiba e do Brasil²⁴ dos últimos anos em que o mercado imobiliário desacelerou, alguns especialistas no setor creditam essa queda nos preços a uma diminuição da demanda dada a conjuntura de crise econômica (GAVRAS, 2018). Em 2010, ano seguinte ao lançamento do **PMCMV** o pmm² aumentou 11,5%, enquanto

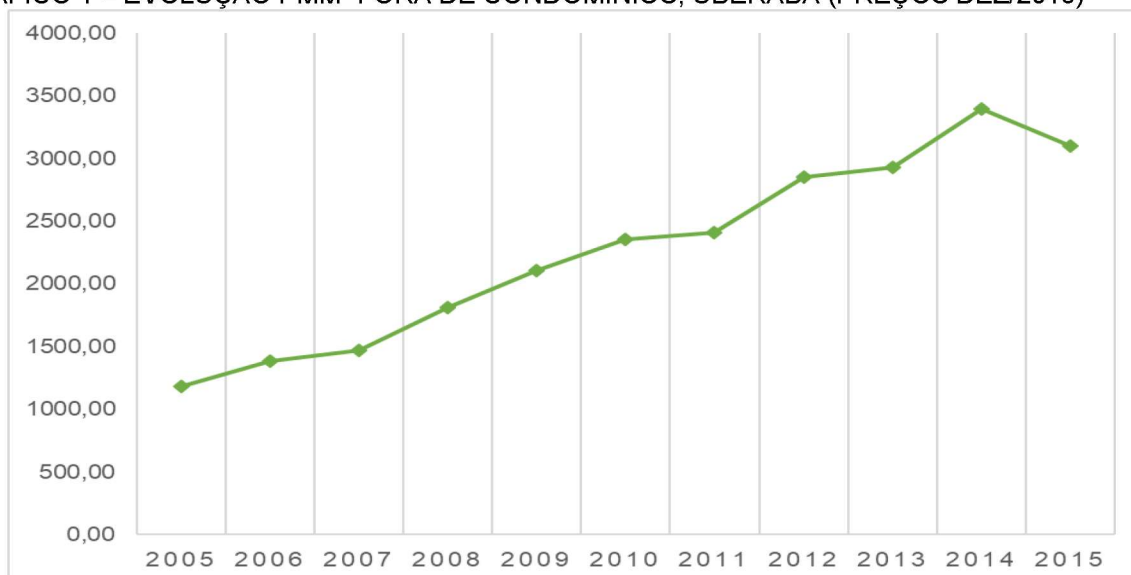
²² Esse valor refere-se ao índice FIPZAP.

²³ Vide citação 21.

²⁴ Em 2015 o aumento do preço dos imóveis nas 20 cidades consideradas pelo índice FIPZAP ficou abaixo da inflação, sendo que em Curitiba houve queda nominal dos preços. O preço dos Imóveis continua em trajetória de queda no país após 2015 (GAVRAS, 2018 ; YAZBEK, 2015).

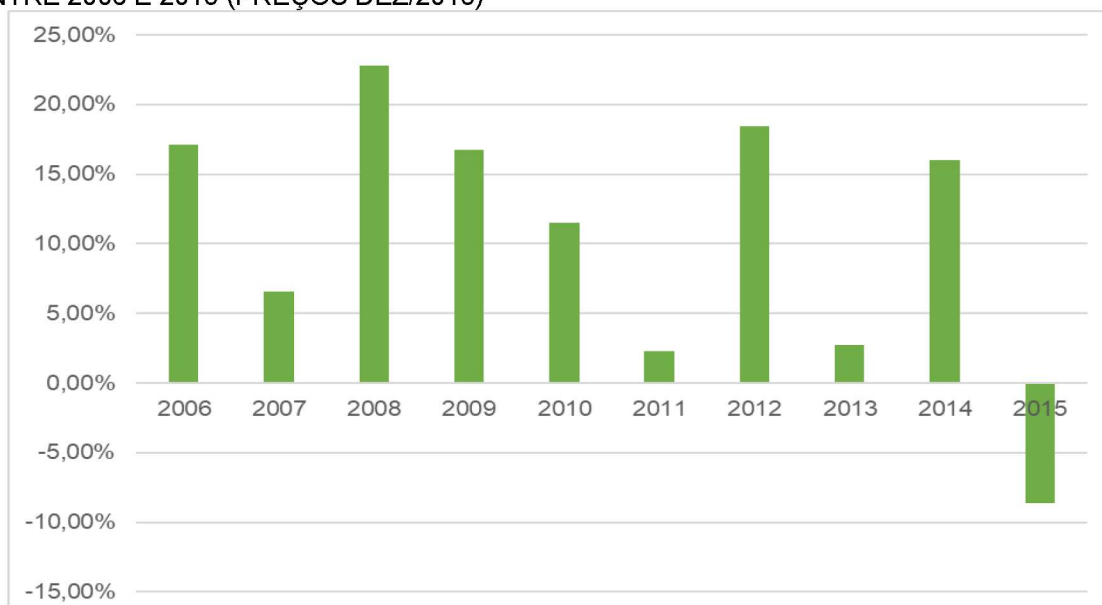
em 2014, quando Curitiba sediou alguns jogos da Copa do Mundo o pmm² no bairro aumentou 16,02%.

GRÁFICO 1 – EVOLUÇÃO PMM² FORA DE CONDOMÍNIOS, UBERABA (PREÇOS DEZ/2015)



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

GRÁFICO 2 - VARIAÇÃO ANUAL DO PMM² FORA DE CONDOMÍNIOS NO BAIRRO UBERABA ENTRE 2006 E 2015 (PREÇOS DEZ/2015)

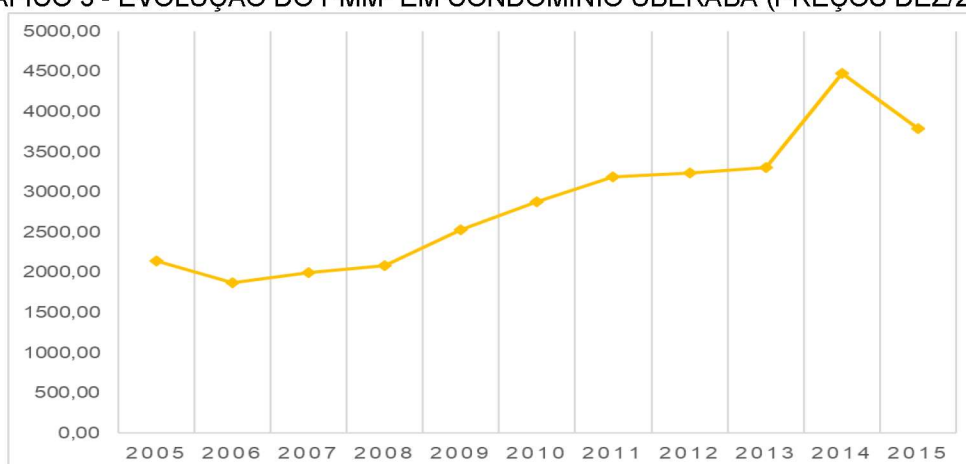


FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

O preço dos imóveis em condomínio embora tenha aumentado no período estudado apresentou uma variação menor, indicando que esse mercado possui uma

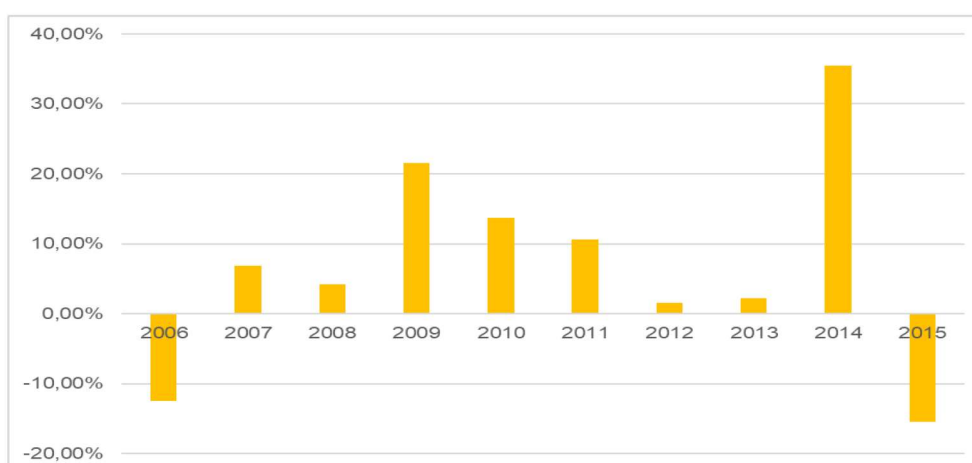
dinâmica que se diferencia um pouco das demais mercadorias do mercado formal e que não está sendo contemplada dadas as limitações deste trabalho. A variação média do pmm² no período analisado foi positiva em 6,81%, sendo que houve queda no preço desses imóveis em 2006 e 2015, em 2014 houve a maior alta nos preços desta tipologia, dada a amostra coletada, os preços aumentaram 35,44% esse ano, enquanto em 2015 houve uma queda de 15,49% no preço. Cabe destacar que em 2015 os preços dos imóveis em condomínio foram em média 76,95% mais altos que em 2005.

GRÁFICO 3 - EVOLUÇÃO DO PMM² EM CONDOMÍNIO UBERABA (PREÇOS DEZ/2015)



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

GRÁFICO 4 - VARIAÇÃO ANUAL DO PMM² EM CONDOMÍNIOS NO BAIRRO UBERABA ENTRE 2006 E 2015 (PREÇOS DEZ/2015)



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

Comparando-se o pmm² entre as duas tipologias (iec e ifc) é possível concluir que no período analisado o preço médio (pm) de um imóvel em condomínio foi em

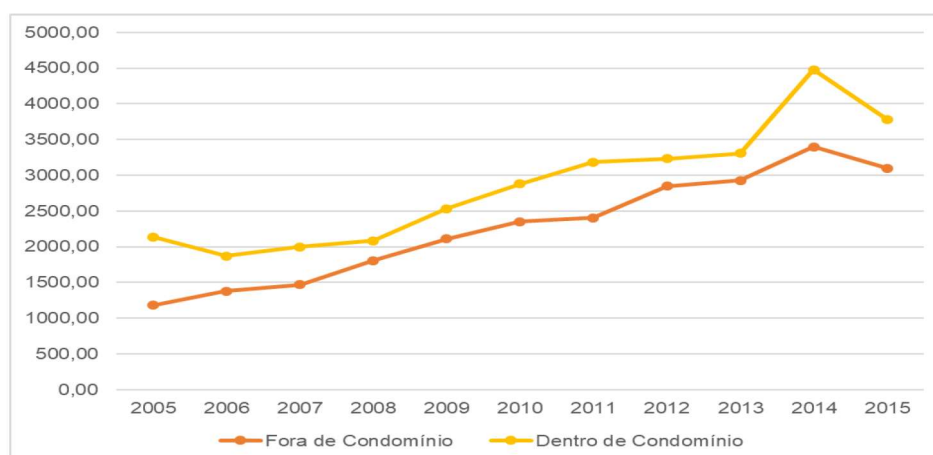
média 140% superior ao imóvel fora, em 2015 o preço médio de um ifc foi de R\$464000²⁵ enquanto que em condomínios o pm foi de R\$616794²⁶.

TABELA 1 - PREÇO MÉDIO ANUAL DOS IMÓVEIS NO UBERABA (BASE DEZ/2015)

Imóveis Fora de Condomínio		Imóveis Dentro de Condomínio		
Ano	Preço Médio (R\$)	Ano	Preço Médio (R\$)	Diferença
2005	172157,9	2005	588501,1	242%
2006	174504,9	2006	552562,3	217%
2007	196315	2007	282765,2	44%
2008	184180,3	2008	627290,7	241%
2009	325247	2009	644204,5	98%
2010	376622,7	2010	504090,9	34%
2011	475832,4	2011	837252,9	76%
2012	327765,9	2012	792242,3	142%
2013	359514,9	2013	960265,2	167%
2014	502200,3	2014	1729347	244%
2015	464002,5	2015	616794,1	33%
		Média		140%

FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO DO PMM² FORA E DENTRO DO CONDOMÍNIO



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados obtidos do jornal Gazeta do Povo (2019).

Através do GRÁFICO 5 é possível perceber como o preço das duas tipologias seguiu uma tendência parecida, de aumento quase contínuo no período analisado, sendo que em 2015 houve uma queda nos preços, essa queda foi maior entre os imóveis em condomínio cujo preço caiu 15,49% neste ano. Conforme já explicitado

²⁵ Desvio Padrão=R\$282948.

²⁶ Desvio Padrão=R\$500995.

neste trabalho, a conjuntura de euforia com o setor até a crise de 2008, o posterior lançamento do PMCMV que aumentou a demanda, bem como a tendência das rendas se elevarem são os fatores levantados neste trabalho que explicam este aumento.

5.2 MERCADO INFORMAL

Dada a amostra reduzida de dados levantados do mercado imobiliário do Bolsão Audi-União, conforme explicitado no Capítulo 4, optou-se por apresentar todos os dados na tabela a seguir:

TABELA 2 - PREÇO DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA ENTRE 1998 E 2018 (PREÇOS DEZ/2015)

Ano de aquisição	Preço (Dez/2015)	Tamanho do Lote (m²)	PM² dos Lotes
1998	1232,53	229,25	5,38
1998	4621,97	202,81	22,79
1998	0	219,26	0,00
1998	0	263,05	0,00
1998	616,26	246,52	2,50
1999	0,00	240,36	0,00
2000	5337,99	242,27	22,03
2001	4213,93	224,50	18,77
2001	2478,79	239,30	10,36
2003	6046,01	95,62	63,23
2003	6046,01	219,81	27,51
2004	4682,49	208,62	22,45
2005	7974,78	243,64	32,73
2006	10309,18	494,90	20,83
2006	15463,77	170,58	90,65
2006	10309,18	90,03	114,51
2007	24673,11	222,78	110,75
2010	23900,66	254,39	93,95
2011	46202,53	170,75	270,59
2012	81071,28	89,65	904,31
2014	71937,47	270,16	266,28
2015	85000,00	207,12	410,39
2018	52854,50	263,3	200,74
2018	61663,59	208,85	295,25
Tamanho médio dos lotes		221,56	

FONTE: Elaborado pelo autor a partir dos dados cedidos pelo PDUR (2018).

A tabela acima apresenta os dados informados pelos moradores da Vila União Ferroviária, nota-se que nos primeiros anos da ocupação o preço pago pelos terrenos/imóveis era quase irrisório, sendo que alguns moradores chegaram a não pagar nenhum preço (representados por 0 na tabela). Como dito anteriormente, inicialmente a área era um local de extração de areia sujeita a alagamentos, nesse sentido podemos considerar que essa terra praticamente não gerava nenhum tipo de renda. Quando as pessoas passaram a ocupar e construir alguma infraestrutura (abertura de ruas por exemplo) além de construir seus barracos, a terra passa a gerar renda, a atividade de construir também cria valor fazendo surgir o produto imobiliário nessa região.

Nos primeiros anos da ocupação o preço do m² foi bastante baixo, não superando R\$100 até 2006, nesse ano considerando os três imóveis levantados, o pmm² foi de R\$75,33 uma pequena fração do preço dos imóveis fora de condomínio no restante do bairro Uberaba, na época o pmm² desses imóveis estava em R\$1380,82. O preço do m² segue subindo nos anos que se seguem, superando os R\$200 a partir de 2011, comparando-se o pm² entre 1998 e 2018 tem-se um aumento gigantesco dos preços, que saltam de um patamar quase nulo de R\$6,13 o m² para R\$248 , um aumento de 3944%. Isso se deveu aos investimentos em infraestrutura feitos pelo poder público a partir de 2007 bem como o próprio processo de regularização fundiária que se iniciou a partir de 2011²⁷ que elevaram a renda, provocando um aumento do preço. A TABELA 3 mostra o preço cobrado pela COHAB-CT para regularização dos lotes:

TABELA 3 - PREÇO M² PRATICADO PELA COHAB-CT PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA

Ano	Preço m²	Preço do m² (Dez/2015)
2011	74,41	98,23
2012	128,69	160,51
2017	165	150,79

FONTE: Elaborado pelo autor a partir de dados cedidos pela COHAB-CT.

²⁷ A aprovação da regularização fundiária da Vila União Ferroviária se deu no final de 2010, conforme consta no Mapa Cadastral da vila. Vide Anexo 4.

A tabela permite concluir que os moradores que adquiriram imóveis na vila nos últimos anos pagaram um preço mais alto que o cobrado pela própria COHAB-CT para regularizar os lotes.

Comparando-se os preços da Vila União Ferroviária com os do mercado formal, levando-se em conta as limitações dessa comparação conforme expostos no capítulo 4, fica evidente a grande diferença entre eles, considerando o pm^2 do imóvel comprado em 2015 o valor do m^2 representou somente 13% do pmm^2 praticado entre os imóveis do mercado formal fora de condomínios.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No sistema Capitalista de produção a propriedade privada da terra gera a renda, que conforme Marx pode ser decomposta em diferentes tipos (Renda Diferencial, Renda Absoluta, Renda de Monopólio), embora este autor tenha formulado sua Teoria da Renda da Terra com base na terra agrícola, atualmente vários autores (como David Harvey e Paulo César Xavier Pereira) buscam traduzir esses conceitos para o contexto urbano, nesse sentido Pereira traz o conceito de Renda Imobiliária como importante determinante do preço da mercadoria produto imobiliário. O produto imobiliário é um tipo de mercadoria bastante particular pois é um amálgama entre a propriedade privada da terra e a atividade de construir que emprega força de trabalho e portanto gera valor, esse amálgama faz com que o preço dessa mercadoria seja influenciado não somente pela relação oferta x demanda mas também por sua capacidade de gerar renda, tanto durante o seu processo de produção quanto após ele, essas rendas podem ser apropriadas por diferentes agentes que vão desde o proprietário de terras até pelo próprio capital conforme destaca Martin Smolka.

Nas últimas duas décadas o mercado imobiliário brasileiro passou por reformas que o introduziram aos circuitos financeiros internacionais, esse processo gerou um aquecimento do setor até a crise de 2008 quando as empresas começam a enfrentar dificuldades e o preço das ações cai, como resposta a essa crise o governo brasileiro cria em 2009 o PMCMV que provoca um novo aquecimento do mercado e um conseqüente aumento na demanda que não foi prontamente acompanhada pela oferta, esse fator aliado a uma tendência do preço da terra continuamente se elevar são os fatores levantados neste trabalho para explicar o aumento do preço dos imóveis.

Cabe pontuar que as razões para a variação do preço dos imóveis não se encerram nas que foram levantadas por este trabalho, a constituição do preço da mercadoria aqui estudada se constitui de um tema bastante complexo e a natureza deste trabalho o torna limitado para investigar todos estes fatores.

A análise do mercado de imóveis no Bairro Uberaba mostra que nos últimos anos o preço esteve em trajetória ascendente em todas as tipologias pesquisadas, sendo que no que foi denominado mercado formal, que incluiu os imóveis fora e

dentro de condomínio, a trajetória dos preços seguiu uma tendência quase contínua de aumento, embora o pmm² em condomínio tenha variado menos (76,95%) que o pmm² fora (163,09%). A partir de 2015 a trajetória é de queda nos preços, em um movimento que acompanha a tendência do restante do país.

Quanto ao mercado informal, a análise tornou-se bastante limitada devido à amostra relativamente pequena, mas de acordo com o estudo feito, o aumento dos preços na Vila União Ferroviária foi bastante expressivo. A explicação trazida por este trabalho foi o fato de inicialmente a região além de não pertencer oficialmente aos seus ocupantes, não contar com nenhum tipo de infraestrutura. Na medida que os investimentos foram sendo feitos tanto pelo poder público quanto pelos próprios moradores além da regularização em si, a renda gerada pelos imóveis foi aumentando e conseqüentemente o preço deles.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, R. P. ; MONTE-MÓR, R. L. M. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. *Revista de Economia Política*, vol 37, nº 2 (147), p. 417-436, abr./jun. 2017. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/rep/v37n2/1809-4538-rep-37-02-00417.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2019.
- ARAGÃO, T. A. Housing Policy and the Restructuring of Real State Sector in Brazil (2003-2013). **Seminário Internacional The Real State/Financial Complex (Refcom)**, Leuven, 2014, mimeo. Disponível em: https://www.academia.edu/37209651/Housing_Policy_and_the_Restructuring_of_Real_Estate_Sector_in_Brazil_2003-2013. Acesso em: 2 dez. 2019.
- CALDEIRA, T. P. R. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. Tradução de: ALMEIDA, H.B. **Novos Estudos**, n.47, mar./1997, p. 155-176.
- CASTRO, L.B. Privatização, Abertura e Desindexação: A Primeira Metade dos Anos 90 (1990-1994). In: CASTRO, L. B.; GIAMBIAGI, F.; HERMANN, J.; VILLELA, A. **Economia Brasileira Contemporânea [1945-2010]**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011. p. 49-72.
- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. – Produção Histórica da COHAB-CT atualizada em Fevereiro de 2016. Disponível em: <http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?secao=80>. Acesso em: 2 dez. 2019.
- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – **Relatório Final de Avaliação Bolsão Audi União**. Curitiba, 2017.
- DE PAULA, P.G. Teoria da Renda Fundiária a partir de Marx e a controvérsia sobre a renda absoluta. **Marx e o Marxismo**, Niterói, v.6, n.10, jan./jun. 2018, p. 127-158. Disponível em: Disponível em: <http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?secao=80>>. Acesso em: 2 dez. 2019.
- FIX, M. Uma Ponte para a Especulação – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. **Caderno CRH**, Salvador, v.22, n.55, jan./abr. 2009, p.41-64. Disponível em: <https://portalseer.ufba.br/index.php/crh/article/view/19002>. Acesso em: 2 dez. 2019.
- GAZETA DO POVO. Pesquisa dos preços de imóveis, entre 2005 e 2015, no Bairro Uberaba em Curitiba, dados obtidos do Caderno de Classificados do Jornal Gazeta do Povo, 2019. Exemplares disponíveis no Setor de Periódicos da Biblioteca Pública do Paraná.
- GAVRAS, D. Preço de venda de imóveis cai 17% em três anos, durante a crise. **Estadão**, 4 janeiro 2018. Economia. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,preco-de-venda-de-imoveis-cai-17-em-tres-anos-durante-a-crise,70002137786>. Acesso em: 2 dez. 2019.

HARVEY, D. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.

HARVEY, D. O Direito à Cidade. Tradução de: PINHEIRO, J. **Lutas Sociais**, São Paulo, n.29, jul./dez. 2012, p. 73-89. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/ls/article/view/18497/13692>. Acesso em: 2 dez. 2019.

IPPUC. **Mapa da Regional Cajuru: Ocupações Irregulares**. Curitiba, 2016. Escala 1:10000.

IPPUC. **Diagnóstico Regional 2017: Regional Cajuru**. Curitiba, 2017.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7ª ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MIRAFTAB, F. Insurgência, Palnejamento e a Perspectiva de um Urbanismo Humano. Tradução de: LIMONAD, E. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife, v.18, n.3, set./dez. 2016, p. 363-377.

MOLLO, M. L. R. A Teoria Marxista do Valor-Trabalho: divergências e convergências. **Crítica Marxista**, n.37, p. 47-66, 2013. Disponível em: https://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/arquivos_biblioteca/artigo297Artigo3.pdf. Acesso em: 2 dez. 2019.

OLIVEIRA, D. **Curitiba e o Mito da Cidade Modelo**. 1ª ed. Curitiba: UFPR, 2014.

PDUR – Programa de Desenvolvimento Urbano e Regional. Levantamento de dados realizado no Bairro Uberaba, no âmbito PDUR, 2018.

PEREIRA, P.C.X. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988

PEREIRA, G. ; SILVA, M. N. Mercado Imobiliário e Estruturação do Espaço na Região Metropolitana de Curitiba. **Cadernos Metrôpole**, n. 18, p. 77-93, 2007.

PETRELLA, G. M. A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário. **Arq.Urb Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, n.13, p. 36-58, 1º semestre/2015. Disponível em: <https://www.usjt.br/arq.urb/numero-13/3-guilherme-petrella.pdf>. Acesso em: 16 jul. 2019.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças**. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, M. N. **A Dinâmica de Produção dos Espaços Informais de Moradia e o Processo de Metropolização em Curitiba**. Tese (Doutorado em Geografia) – Setor

de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/28377>. Acesso em: 16 jul. 2019.

SMOLKA, M. O. Preço da Terra e Valorização Imobiliária Urbana: Esboço para o Enquadramento Conceitual da Questão. **IPEA – Textos para Discussão Interna**, n.12, Rio de Janeiro, dez.1979. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&id=2054. Acesso em: 2 dez. 2019.

TEIXEIRA, L.B. **Da Lama ao Caos: A Urbanização de Curitiba Vista do Bolsão Audi-União**. Tese (Doutorado em Sociologia) – Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2019.

TEIXEIRA, L.B. ; BEGA, M.T.S. Desigualdade Social e o Processo de urbanização de Curitiba: O Caso do Jardim Parque Iguaçu. **Revista Tempo da Ciência**, v.25. n.49, p. 147-161, jan./jun. 2018. Disponível em: <http://e-revista.unioeste.br/index.php/tempodaciencia/article/view/20038/12982>. Acesso em: 16 jul. 2019.

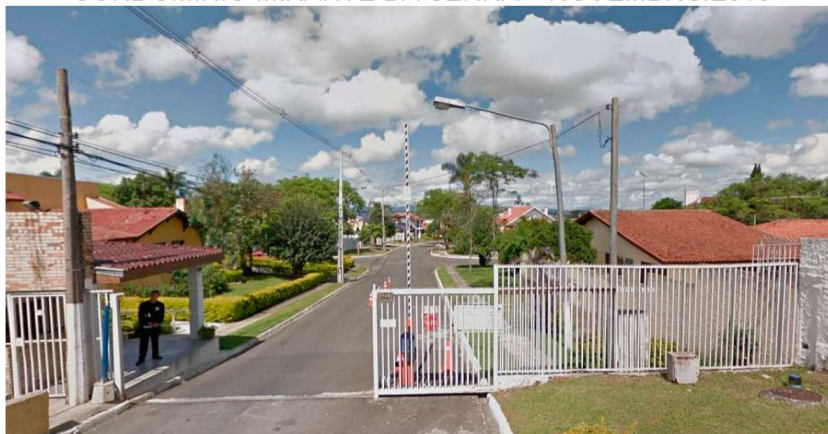
TONE, B. B. **São Paulo Século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. 2015. 150 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08032016-170640/pt-br.php>. Acesso em: 16 jul. 2019.

VILLAÇA, F. **O que Todo cidadão precisa saber sobre habitação**. – São Paulo: Global, 1986.

YAZBEK, P. Preço dos Imóveis em 20 cidades tem queda real em 2015. **Exame**, São Paulo, 4 março 2015. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/preco-dos-imoveis-em-20-cidades-tem-queda-real-em-2015/>. Acesso em: 02/12/2019.

ANEXO 1 – FOTOS DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO NO UBERABA

CONDOMÍNIO MIRANTE DA SERRA – NOVEMBRO/2013



FONTE: GOOGLE STREET VIEW

CONDOMÍNIO VILA PARADISO – FEVEREIRO/2018



AUTOR: EDSON LEANDRO DOS REIS
FONTE: GOOGLE MAPS

CONDOMÍNIO MOSEL VILLE – DEZEMBRO/2016



AUTOR: JEFFERSON INDIANARA CASAS
FONTE: GOOGLE MAPS

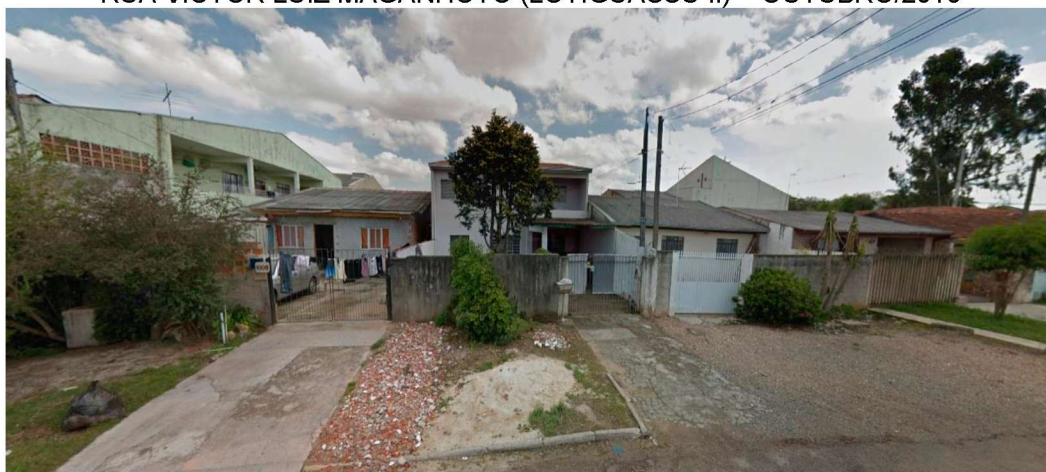
ANEXO 2 – FOTOS DE IMÓVEIS FORA DE COND. NO UBERABA

RUA AUGUSTO ZIBARTH – JUNHO/2014



FONTE: GOOGLE STREET VIEW

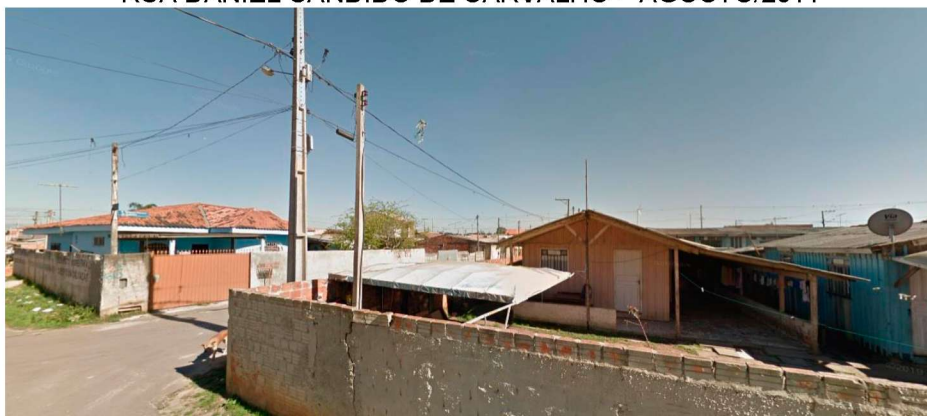
RUA VICTOR LUIZ MAGANHOTO (LOTIGUASSU II) – OUTUBRO/2013



FONTE: GOOGLE STREET VIEW

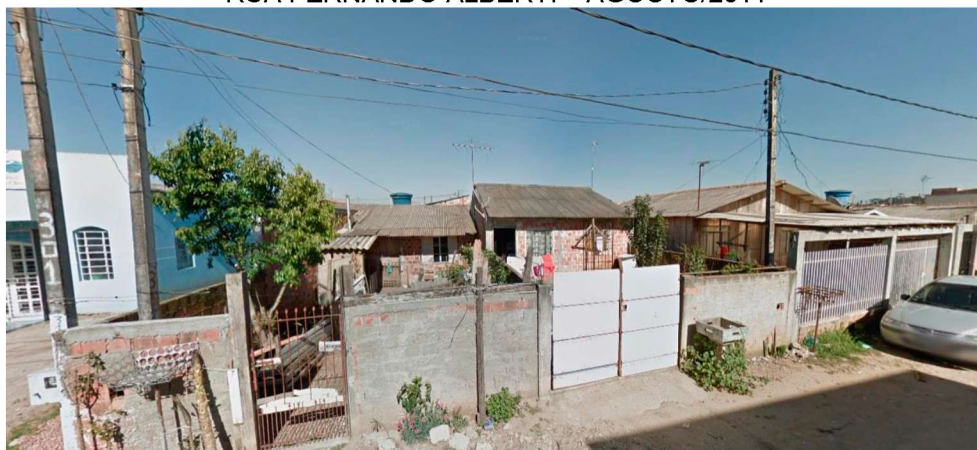
ANEXO 3 – FOTOS DE IMÓVEIS NA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA

RUA DANIEL CÂNDIDO DE CARVALHO – AGOSTO/2011



FONTE: GOOGLE STREET VIEW

RUA FERNANDO ALBERTI – AGOSTO/2011



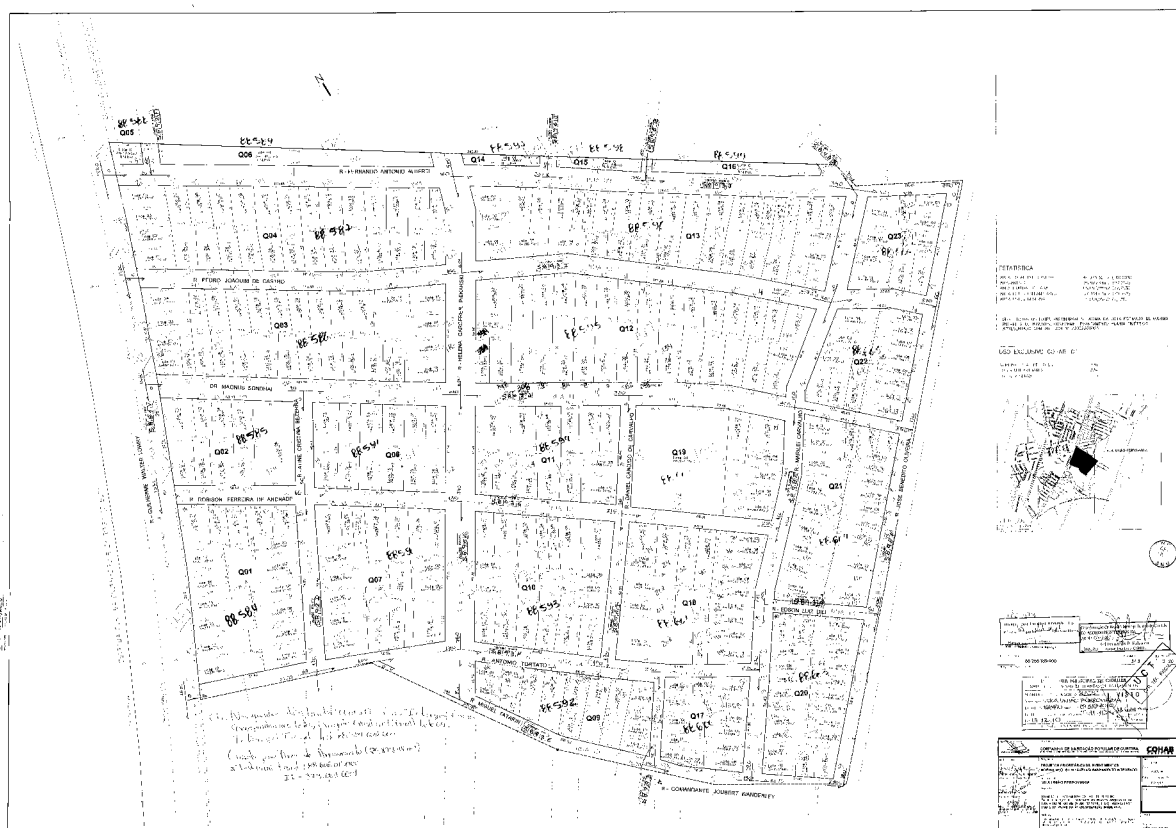
FONTE: GOOGLE STREET VIEW

RUA MAGNUS SONDAHL – JULHO 2018



FONTE: GOOGLE STREET VIEW

ANEXO 4 – MAPA CADASTRAL DA VILA UNIÃO FERROVIÁRIA



FONTE: IPPUC. Disponível em:
<http://ippuc.org.br/mapasinterativos/localizador/default.html#>