

ERIKA SILVANA ROLIM DA SILVA

**PERSPECTIVA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA:
SEGUNDO O PERFIL DA CONSTRUÇÃO CIVIL RESIDENCIAL**

Trabalho de monografia apresentado ao Curso de Ciências Econômicas do Setor de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal do Paraná, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas, orientado pelo Professor Adilson Antônio Volpi.

CURITIBA

2006

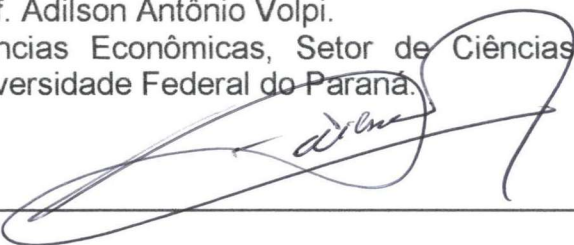
TERMO DE APROVAÇÃO

ERIKA SILVANA ROLIM DA SILVA

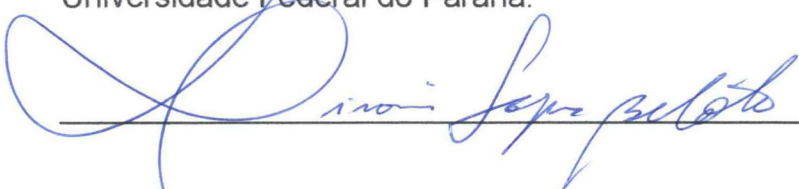
PERSPECTIVA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA:
SEGUNDO O PERFIL DA CONSTRUÇÃO CIVIL RESIDENCIAL

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel no Curso de Graduação em Ciências Econômicas do Setor de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

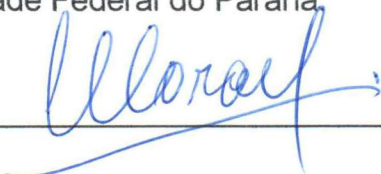
Orientador: Prof. Adilson Antônio Volpi.
Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná.



Membros: Prof. Divonzir Lopes Berloto.
Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná.



Prof. José Moraes Neto.
Ciências Econômicas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná.



Curitiba, 21 de Novembro de 2006.

Dedico este trabalho à toda minha família que em todos os momentos de dificuldades que tive ao longo desse curso, me apoiou, me amou e me serviu de companhia. Deste baú de tesouros desta família, são minha jóias preciosas que tanto amo: minha mãe Maria Elizete, meus irmãos Fernanda, Péricles, Domenike, Albino, Anahí, e aos meus sobrinhos Esther Karolina, Sarah, Arthur, Gabriel e Gabriela, cunhados Santo, Johnny e Karina, além de meu pai Adão Êrcico da Silva que partiu para outra vida deixando saudades.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, á DEUS, criador dos céus e da terra, de todo o universo e principalmente de mim. Graças á Ele tive saúde e condições para o desenvolvimento e conclusão deste curso. Porque dEle, por Ele e para Ele são todas as coisas, inclusive minha vida.

Ao meu pai querido, Adão Ércico da Silva que descansa em paz, por ter me encorajado e ter me dado sua maior herança que eu poderia receber, o conhecimento. E mesmo não estando no meu convívio, tenho certeza que hoje ele estaria feliz e orgulhoso por mais uma realização da etapa da minha vida.

A minha melhor amiga e mãe Maria Ehzete Cardoso Rohm, não tenho palavras para descrever o amor que sinto por ela, e por nunca ter poupado esforços em me educar e oferecer as melhores condições para que eu pudesse estudar, além de todo o afeto e carinho que recebi desde que era um ser muito pequeno até os dias de hoje, me amando, me respeitando e me incentivando a buscar cada dia o melhor para a minha vida. E também por sempre acreditar em mim, enquanto muitos não acreditavam essa sim. É o exemplo de mulher para mim, a melhor mãe do mundo.

Ao meu irmão e segundo pai Péricles Rolim da Silva que amo muito, que muito fez por mim durante o desenvolvimento do meu curso, e por ter se esforçado demasiadamente para que eu pudesse superar grandes dificuldades como a perda de nosso pai. Não tenho nem como retribuir todos os seus esforços, somente mesmo com meu carinho. E em conjunto aproveito para agradecer a sua esposa Karina por ter tido paciência durante um certo período e por me dado carinho, e por suas filhas Esther Karohna e Sarah por me trazerem muitas alegrias, até mesmo por seus simples sorrisos.

A minha irmã Fernanda e seu esposo Johnny por terem me hospedado em um período em que estudei, sempre acreditando em mim e no meu potencial, e também por seus filhos Gabriel e Arthur por muito me alegrarem.

A minha irmã Domenike e seu esposo Santo, por me ajudarem e me distraírem durante alguns períodos estressantes, e por me darem um ombro amigo quando precisei, e também a sua recente filha Gabriela.

Aos meus irmãos mais novos Albino e Anahí, por fazerem parte do tesouro mais precioso que tenho, minha família. E por me apoiarem com palavras de carinho para a continuidade do meu curso e a conclusão do mesmo, pois sempre acreditaram em mim.

Ao meu professor e orientador Adilson Antônio Volpi que me transmitiu conhecimentos valiosos, sempre me dando apoio e motivação para a conclusão deste trabalho.

A todos os professores, colegas de turma e funcionários da Universidade Federal do Paraná, com os quais tive a oportunidade e o prazer de aprender, e por fazerem parte da minha família acadêmica.

E a todos os amigos da história da minha vida, os meus sinceros agradecimentos, vocês estão guardados no meu peito.

SUMÁRIO

LISTA DE GRÁFICOS.....	iv
LISTA DE TABELAS.....	v
LISTA DE FIGURAS.....	vi
LISTA DE ABREVIATURAS.....	vii
LISTA DE ANEXOS.....	viii
RESUMO.....	ix
INTRODUÇÃO.....	1
1 A HISTÓRIA DA ESTRUTURA URBANÍSTICA DE CURITIBA.....	2
1.1 HISTÓRICO.....	2
1.2 A CRIAÇÃO DO IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA.....	5
1.3 A IMPLANTAÇÃO E ESTRATÉGIAS DO IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA.....	6
1.4 ZONEAMENTO E USO DO SOLO.....	7
2 REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES.....	II
2.1 DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE CURITIBA.....	13
2.2 RESULTADOS DA ATUAÇÃO DOS PROGRAMAS E PLANOS DE URBANIZAÇÃO DE CURITIBA.....	20
3. DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CURITIBA...23	
3.1 VARIÁVEIS INFLUENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIOS.....	27
3.1.1 Perfil do Consumidor.....	28
3.1.2 Financiamentos Imobiliários.....	31
3.2 PERFIL IMOBILIÁRIO ATUAL.....	34
CONCLUSÃO.....	40
REFERÊNCIAS.....	43
ANEXOS.....	45

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – POPULAÇÃO E TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL DE CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA COM E SEM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL 1970, 1980, 1991 E 2000.....	15
GRÁFICO 2 – INDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL.....	17
GRÁFICO 3 – INDICE DE CONDIÇÃO DE VIDA.....	18
GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DO PIB PER CAPTA EM REAIS EM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL A PREÇOS CORRENTES DE MERCADO* 1995 – 2000.....	24
GRÁFICO 5 – ESTIMATIVA DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDA, POR CLASSES, EM CURITIBA, 2000.....	29
GRÁFICO 6 – RENDA MÉDIA* DAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES DE CURITIBA, RMC, PARANÁ E BRASIL – 2000.....	31
GRÁFICO 7 – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURITIBA.....	34
GRÁFICO 8 – ALVARÁS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES EM CURITIBA.....	35
GRÁFICO 9 – LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM CURITIBA (VERTICAIS).....	37

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – POPULAÇÃO E TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL DE CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA COM E SEM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL 1970, 1980, 1991 E 2000.....	14
TABELA 2 – VALORES DO INDICE DO DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL E INDICE DE CONDIÇÕES DE VIDA.....	17
TABELA 3 – EVOLUÇÃO DO PIB PER CAPTA EM REAIS EM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL A PREÇOS CORRENTES DE MERCADO* 1995 – 2000.....	24
TABELA 4 – POPULAÇÃO POR BAIRRO EM CURITIBA – 2000 E 2005.....	26
TABELA 5 – CONTRATAÇÕES HABITACIONAIS NO BRASIL ATRAVÉS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.....	32
TABELA 6 – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURITIBA.....	34
TABELA 7 – ALVARÁS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES EM CURITIBA.....	35
TABELA 8 – LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM CURITIBA (VERTICAIS).....	37

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – MAPA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA.....	16
FIGURA 2 – MAPA DA SATISFAÇÃO DA QUALIDADE DE VIDA POR BAIRRO EM CURITIBA.....	19

LISTA DE ABREVIATURAS

CIC – CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA;

FGTS – FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO;

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA;

ICV – INDICE DE CONDIÇÕES DE VIDA;

IDH-M – INDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL;

IPARDES – INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL;

IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA;

PIB – PRODUTO INTERNO BRUTO;

RMC – REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA;

SINDUSCON/PR – SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO PARANÁ.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1 – ENTREVISTA AS CONSTRUTORAS – PERGUNTAS.....	46
ANEXO 2 – ENTREVISTA A CONTRUTORA A – RESPOSTA.....	47
ANEXO 3 – ENTREVISTA A CONTRUTORA B – RESPOSTA.....	49
ANEXO 4 – ENTREVISTA A CONTRUTORA C – RESPOSTA.....	53
ANEXO 5 – REPORTAGEM COM GUIDO MANTEGA – FOLHA DE SÃO PAULO.....	55

RESUMO

Este trabalho tem como proposta analisar variáveis e dados da cidade de Curitiba, e também de seu mercado Imobiliário. O mercado imobiliário de Curitiba é analisado através do histórico da cidade e de dados obtidos através do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná, juntamente com variáveis como a Evolução do Produto Interno Bruto Per Capta da cidade, Renda da população, Financiamentos Imobiliários, entre outras. Verificou-se através desta qual a tendência a se seguir no mercado imobiliário curitibano. Conclui-se que o mercado imobiliário de Curitiba está aquecido, em função de todo o desenvolvimento regional da cidade, com excelentes perspectivas para os próximos períodos.

Palavras-Chave: Mercado Imobiliário, Construção Civil, Desenvolvimento Regional de Curitiba, Urbanização.

INTRODUÇÃO

A industrialização ocorrida no Paraná na década de mil novecentos e setenta contribuiu muito para a urbanização de suas cidades, inclusive a da cidade de Curitiba.

A implantação de indústrias na região metropolitana de Curitiba desencadeou um crescimento relevante no cenário imobiliário da Cidade, para tanto, diversos projetos foram desenvolvidos e ainda muitos outros estão em andamento para que sejam usados como ferramenta no processo de ordenar o crescimento da cidade.

O principal projeto ou ferramenta utilizado para ordenar e desenvolver o crescimento da cidade foi o lançamento do plano diretor da cidade, e da implantação do principal órgão para coordenar tudo isso, o IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba.

Tal instituto foi formado por um grupo de arquitetos, engenheiros, economistas, sociólogos e administradores públicos, iniciando um processo de transformação da estrutura física, econômica, social e cultural que consolidou a cidade de Curitiba até os dias de hoje.

Seu principal desafio era e é até hoje de transformar os planos que estão no papel em realidade. E seu objetivo foi de coordenar o processo de planejamento e monitoramento urbano da cidade, conduzindo um desenvolvimento sustentável.

E isso vem a contribuir com um dos setores que tem mais ligação com o instituto, o setor de construção civil.

Conforme a cidade vai crescendo e se desenvolvendo, acaba também crescendo e desenvolvendo diversos setores, inclusive pode-se observar o de construção civil, para abrigar ou suportar a expansão populacional da cidade.

A questão da ocupação do território em geral na cidade de Curitiba, deve ser analisada a partir do seu processo de ocupação, passando pelas questões sociais, chegando até a verificar as causas dos problemas de ordem habitacional.

Através deste documento será retratada a realidade do passado, presente e qual será a provável demanda do mercado imobiliário na cidade de Curitiba para os próximos períodos.

1 A HISTÓRIA DA ESTRUTURA URBANÍSTICA DE CURITIBA

1.1 HISTÓRICO

Em 1853 Curitiba foi escolhida para ser capital do Paraná, que desde essa época começou a se preocupar no planejamento, pois a cidade com o passar do tempo teve um crescimento populacional rápido. E em 1895 Curitiba teve seu primeiro Código de Posturas. Oito anos após, em 1903, se iniciou o processo de planejamento do uso do solo, revisado em 1930. E isso foi importante para o desenvolvimento da cidade, porque se percebe através da abordagem de Economia Regional e Urbana de CLEMENTE (1994), que “O crescimento das cidades constitui questão particularmente interessante para a economia regional e urbana, sobretudo porque a formação de enormes centros urbanos significa também a concentração de gigantescos problemas...”.

Segundo o IPPUC (1991), quando Theodócio Jorge Atherino assumiu o cargo de diretor de urbanismo da Prefeitura de Curitiba, ele se empenhou em reestruturar o plano urbanístico da cidade, a começar pelas Avenidas Perimetrais da cidade, já previstas no planejamento do uso do solo.

Então, ficou evidente que a falta de execução de quase todas as Avenidas Perimetrais previstas, sendo que na maioria das partes, ainda não haviam sido desapropriadas as faixas de domínio público, traria em consequência a sua execução na íntegra.

O Engenheiro Urbanístico Prestes Maia, conforme o IPPUC (1991) recomendou que se estabelecesse um conjunto de vias Diametral-Radiais:

“O traçado geométrico para as vias públicas não era satisfatório, deixava muito a desejar pelas obstruções, dificuldades de transposição, falta de continuidade e de outros requisitos que permitissem a circulação desembaraçada dos automóveis e a segurança dos pedestres”.

Logo se percebeu, principalmente nesta fase que, o departamento de urbanismo da prefeitura tinha suas determinadas funções no que se referia ao transporte e que compreende o seguinte: não basta que o cidadão tenha habitação próxima ao serviço ou que resida próximo dos locais freqüentados por ele, de fato, é preciso, além disso, que sejam previstas articulações, vias de conexões com as principais modalidades de transportes e, sobretudo as rodovias, porém estas não devem cruzar a área densamente povoada do núcleo urbano, e sim, recomenda-se que se percorram as vias de contorno.

Por tanto, era fundamental que tivesse um Plano Diretor Urbanístico adequado a Curitiba para que a capital paranaense pudesse se transformar em uma cidade com segurança e planejamento, adequando-se as contingências locais.

É importante tal planejamento, pois segundo CLEMENTE (1994):

“...o ato de planejar tem significado amplo e refere-se ao conjunto de atividades de estudo e previsão que servem para a tomada de decisão... esse conceito de espaço como conteúdo de plano dá origem ao de região de planejamento.”

O planejamento urbano de Curitiba referente ao período de 1965 a 1975 tem uma história anterior e que fala da existência do Plano Agache (o urbanista Alfredo Agache esteve no Brasil realizando planos para diversas cidades entre as quais Curitiba em 1942).

Entre 1961 e 1965, na administração governamental paranaense de Ney Braga é que sua capital, Curitiba, teve uma inovação na área de planejamento urbano ao implantar a um órgão específico de urbanismo a tarefa de controle de zoneamento, fiscalização das edificações e definição do uso do solo. Este instituto teve a característica de um órgão público voltado a praticar questões que organizasse o crescimento da cidade e que trouxesse uma certa condição de vida aos habitantes da mesma.

O zoneamento sob a lei nº. 2.828/66 acabou estabelecendo setores estruturais, com áreas comerciais e de prestação de serviços, expandindo-se, definindo zonas residenciais e reservando áreas para a expansão urbana.

E com a falta de um plano urbanístico oficial, poderia comprometer o futuro da cidade. Então em 1964, foi criado por meio de um concurso o Plano Preliminar de Urbanismo em Curitiba, com o propósito de trazer melhorias a condição de vida da população.

Um ano após, 1965, foi criado o IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, com o intuito de acompanhar e executar os planos propostos à cidade, dos quais seria elaborar uma hierarquia para o sistema viário, o zoneamento do uso do solo, a regulamentação dos loteamentos, a renovação urbana, a preservação e restauração dos setores históricos tradicionais e a oferta de serviços públicos e equipamentos comunitários. Conforme CLEMENTE (1987) mesmo explica:

“Ao planejamento cabe somente descobrir e equacionar oportunidades de investimento público e privado durante o crescimento e, quiçá, vasculhar oportunidades nos mercados inter-regional e internacional para iniciar ou acelerar o processo de crescimento”.

O IPPUC então, acaba desenvolvendo projetos que a partir da década de 70, traz alguns tipos de revolução, das quais seria a física, econômica, cultural e social. O Plano Diretor de Urbanismo então, começa a ser efetivamente implementado nos anos 70.

Ao invés de intervir na estrutura da cidade, talvez provocando transformações urbanas, o IPPUC procurou resolver os problemas com um enfoque global da cidade, respeitando a escala, a história e a cultura da cidade. Pois “o processo de desenvolvimento em si, é visto como impenetrável, possuindo trajetória própria e relativamente autônoma, além de ser específico a certas regiões” CLEMENTE (1994).

A partir de 1980 cresce a participação popular e a cidade se volta as ações sociais, dividida em “administrações regionais” e a prefeitura fica mais próxima do cidadão, expandindo assim os equipamentos sociais, exigindo um melhor planejamento como por exemplo, a criação da Tarifa Social Única que dá suporte à implantação da Rede Integrada de Transporte.

O patrimônio cultural ganha importante instrumento: a Lei do Solo Criado ou Lei de Zoneamento, como verá adiante.

1.2 A CRIAÇÃO DO IPPUC - INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA

Conforme verificado anteriormente, havia a exigência de um plano de urbanismo que apresentasse um embasamento sócio-econômico consistente. E de um modo geral, os planos urbanistas eram planos de organização da cidade, de ordenação do espaço, mas sem nenhum compromisso com a base sócio-econômica da cidade.

Através disso e da constatação de que, os planos urbanísticos por melhores que fossem, ficavam na maioria das vezes engavetada, nasceu à idéia da criação de um órgão de acompanhamento e implantação do planejamento de Curitiba.

Criado então o IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA em 1965, através da lei Municipal nº. 2660/65, inicialmente com assessoria e vinculada ao então prefeito Ivo Azura Pereira.

O IPPUC formado por um grupo de arquitetos, engenheiros, economistas, sociólogos e administradores públicos, iniciou o processo de transformação da estrutura física, econômica, social e cultural que consolidou a cidade de Curitiba até os dias de hoje.

O principal desafio do IPPUC era e é até hoje transformar planos que estão no papel em realidade, ou seja, em planos de implantações; transformar idéias em obras, estudos em diretrizes e projetos em soluções.

Segundo o IPPUC (1991), o arquiteto Almir Fernandes:

“A grande descoberta da cidade de Curitiba é a que: o plano diretor é para mudar permanente mesmo é só o IPPUC.”

O próprio IPPUC descreve que: “basicamente três características podem marcar o formato de um órgão como o IPPUC. Primeira é que a pesquisa e o planejamento estejam colados, a segunda e que dada a estrutura administrativa, este

organismo seja da administração indireta e, seja, no caso uma autarquia, para que não fique envolvido nas atribuições e nas atribuições de toda máquina administrativa.”

Por fim, não se incorporaram as funções do departamento de urbanismo ao IPPUC, foi acertado somente especializar o IPPUC em pesquisa e planejamento que são atividades refinadas, pois a cidade deve ser planejada de certa forma que num determinado espaço as pessoas estejam conscientes de estarem praticando algo muito sério e comprometedor.

1.3 A IMPLANTAÇÃO E ESTRATÉGIAS DO IPPUC – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA

O IPPUC teve uma grande contribuição sobre a criação e o desenvolvimento da região metropolitana de Curitiba. No ano de 1966, após um ano de sua criação, ele foi organizado e já nos anos de 1967 e 1968 iniciou os primeiros projetos com relação a região metropolitana, que no dizer de Jaime Lerner, segundo o IPPUC (1991):

“Com olhos que procuram o que medir e o que contar. Olhos que especulam sobre o que vai mudar e crescer. Olhos que perscrutam o horizonte em busca de espaço”. O IPPUC procura acompanhar as aspirações da população.”

O IPPUC tem como missão em sua instituição de coordenar o processo de planejamento e monitoramento urbano da cidade, tentando compatibilizar as ações do município aos da Região Metropolitana, e conduzindo um desenvolvimento sustentável, pois “o desenvolvimento de uma região tende a estimular o desenvolvimento das regiões vizinhas...” CLEMENTE (1994).

Então, para isso, o instituto elabora pesquisas, planos, projeto, programas, capta recursos para implantação de programas dos órgãos da administração direta e indireta da Prefeitura Municipal de Curitiba, buscando a excelência em um planejamento urbano, e ordenando o crescimento da cidade com a distribuição adequada das atividades urbana. Tende também a criar soluções integradas, visando

melhores condições sociais e econômicas da população, a organizar as políticas e diretrizes setoriais que interfiram na estrutura urbana do município e da RMC – Região Metropolitana de Curitiba.

Conforme o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba:

“Além da função básica de pesquisa e planejamento, o IPPUC também fica ou é responsável por coordenar as ações do Plano de Governo Municipal, coordenar a elaboração e acompanhar a implantação do Plano de Obras, produzir, agregar e analisar informações no que se refere a indicadores sociais, produzir e coordenar a execução de projetos de arquitetura, comunicação visual e mobiliário urbano, coordenar a integração das diretrizes locais de planejamento às diretrizes metropolitanas, disseminar as práticas desenvolvidas em Curitiba, através da participação em eventos nacionais e internacionais e através de visitas e cooperação técnica com instituições, cidades e países de todo o mundo.”

1.4 ZONEAMENTO E USO DO SOLO

Com a prática do planejamento urbano, acredita-se que a ocupação do uso do solo nas cidades pode ser induzido, coibidos e/ou disciplinados.

Então, assim que definido o Zoneamento, com normas gerais de uso e ocupação para cada região, os parâmetros devem ser monitorados de maneira constante a evolução da cidade.

Por fim, a tarefa de monitoramento e crescimento urbano destina-se ao IPPUC, conforme visto nos capítulos anteriores.

O Instituto acaba então, propondo disciplina, com estímulos ou desestímulos à ocupação no solo, de acordo com o planejamento integrado da cidade. Já o zoneamento e o uso do solo é mais do que disciplinador da ocupação urbana, é usado como agente indutor e promotor do processo de desenvolvimento da cidade.

No ano de 1966 o Plano Diretor de Curitiba, juntamente com o desenvolvimento do IPPUC, alterou em determinados sentidos o crescimento da cidade, fazendo com que houvesse uma expansão planejada tanto dos investimentos

públicos, quanto dos investimentos privados. A cidade, através de todos os órgãos e leis criados na época, acabou se moldando.

A seguir, as leis criadas pelo IPPUC:

A Lei nº. 2.828/66 acabou delimitando a Zona Central, impondo regras ao seu crescimento, o limitando e, estabelecendo setores estruturais, como áreas comerciais e de prestação de serviços, residências e áreas para expansão urbana.

Em 1969 foi revisado o zoneamento implantado pelo Plano Diretor com a Lei nº. 3.503, com a definição de zonas tanto para expansão urbana, como as residenciais e comerciais.

Em 1971 a lei nº. 3.943 acabou por regulamentar o uso dos solos e do sistema viário, ou seja, do sistema de transporte. E ainda neste ano, foi baixado o decreto 1.160 delimitando a área do setor histórico de Curitiba.

Com o objetivo de integrar os problemas de mobilidade ou deslocamento dos habitantes e/ou automóveis, foi feito o planejamento do sistema viário na cidade, conciliando as perspectivas humanas a uma visão global. A estrutura do sistema viário, acabou induzindo de certa forma o crescimento linear da cidade.

Nova revisão aconteceu em 1972, através da Lei nº. 4.199, que procurava adequar mais uma vez a expansão urbana às diretrizes do modelo linear de crescimento. Os eixos de estrutura, foram equipados com toda a infra-estrutura urbana necessária e dotados de um sistema de transporte de massa capaz de atender a demanda da época e a futura.

Em 1974 com o surgimento da Cidade Industrial de Curitiba – CIC, em uma zona de expansão urbana e para que a integração espacial da CIC estivesse segura com o sistema viário urbano, foram criados os “setores especiais conectores”.

Logo no próximo ano, em 1975 uma lei limitava tanto o crescimento, quanto a ocupação de zonas periféricas residenciais, incentivando a ocupação em regiões próximas as zonas já estruturadas.

Em 1980 foram criados os “Setores Especiais de Habitação de Interesse Social”, com o interesse de integrar os programas habitacionais com critérios já organizados pela cidade de Curitiba.

Em 1982, com o intuito de preservar o patrimônio histórico, cultural e arquitetônico de Curitiba, foi criada a lei nº. 6.337, que propunha transferir o que poderia ser construído em edificações com valor histórico, cultural ou arquitetônico da cidade, para outras regiões.

Em 1991, foi criada então a Lei nº. 7.841, com o mesmo princípio da Lei do Solo Criado, tendo em vista implantar Programas Habitacionais de Interesse Social. Este tipo de programa visa construir a mais em determinadas regiões pré-estabelecidas, com a compra do solo com recursos advindos do Fundo Municipal de Habitação, subsidiando assim a construção da habitação popular. Dois anos após (1993), cria-se o Decreto 380 para as Unidades de Interesse Especial de Preservação, usando a Lei do Solo Criado para restaurar três edificações históricas na cidade, como a Universidade Federal do Paraná, a Catedral Metropolitana de Curitiba e a Sociedade Garibaldi.

E neste mesmo ano, é criada a Lei nº. 8.353, com o intuito de se preservar áreas verdes da cidade.

Os Decretos 571 e 572 criados em 1998, desenvolve o Setor Especial Linhão do Emprego.

Em 2000 foi criada a Lei nº. 9.800/2000, que segundo o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba:

“As principais alterações introduzidas pela nova lei incluem a criação de um eixo de integração e desenvolvimento metropolitano - a BR-116 - e de novos eixos de adensamento; a implantação de um Anel de Conservação Sanitário-Ambiental e de novas áreas de preservação; a consolidação das diretrizes de gestão metropolitana e o estímulo à expansão de atividades geradoras de emprego e renda. Com a nova Lei de Zonamento, a Lei do Solo Criado, utilizada para incentivar o desenvolvimento nas áreas de habitação popular e preservação do patrimônio histórico, foi ampliada, criando uma nova modalidade ligada à área ambiental e instituindo um Fundo Municipal de Áreas Verdes. Os recursos arrecadados vão financiar projetos ambientais. O instrumento de transferência de potencial construtivo, que era usado com a finalidade única de incentivar os proprietários de imóveis históricos a preservarem suas edificações, foi estendido às áreas verdes. O objetivo é beneficiar quem tem propriedade com cobertura de

vegetação natural. Os proprietários de áreas com estas características, ao invés de restrições para ocupação de seus terrenos, passam a ter o incentivo de transferência de potencial construtivo, que pode ser utilizado em outras regiões da cidade, como os novos eixos de adensamento e a BR-116.”

Tal lei traz a maior reformulação nas diretrizes de crescimento da cidade e adequando a cidade para a realidade que se surgia: a metropolização.

A fase da metropolização era um fato de curso natural através do seu desenvolvimento, pois conforme CLEMENTE (1987), “o crescimento regional é basicamente um processo natural e espontâneo e pode se espalhar pelas regiões vizinhas, quando atingindo certo estágio, pela oportunidade destas regiões ofertarem matérias-primas ou outros recursos necessários á continuidade do crescimento da região mais desenvolvida”. Ou seja, a região continua crescendo, mas com o seu devido planejamento.

2. REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES

As cidades não param de crescer, principalmente porque a população rural acaba indo para os espaços urbanos, com um único objetivo de buscar melhorar suas condições e/ou qualidade de vida, e por fim, acabam chegando aos grandes centros sem nenhuma condição de trabalho, moradia ou fonte de renda. Este fato faz com que agrave ainda mais o problema de habitação, pois a oferta de emprego não consegue atender a demanda populacional concentrado nestes centros.

E engana-se quem pensa que o principal responsável pela produção do espaço urbano seja talvez um instituto, como o IPPUC, ou até mesmo órgãos públicos, que realizam obras de infra-estrutura – recapamento asfáltico, expansão da rede de água e esgoto, arborização, entre outras – e cria os conjuntos habitacionais. Vários outros agentes atuam na expansão da área urbana. Entre os mais importantes, estão os proprietários de terras, os incorporadores imobiliários, a indústria de construção civil, o capital financeiro e os sem-teto. A produção do espaço urbano é resultado da relação política entre esse e seus agentes, pois a maior parte do espaço urbano geralmente é destinada à moradia. A produção das unidades habitacionais pode se relacionar a dois tipos distintos: o do mercado imobiliário e o da autoconstrução, trazendo assim a propriedade privada da terra.

O proprietário monopolista da terra, adquirindo uma quantidade de terra vazia, provavelmente ele espera que a valorize após principalmente à implantação de alguns sistemas como o de água, esgoto, energia, asfalto e até mesmo do transporte ao seu redor. Após tais implantações a região acaba se valorizando, então o proprietário da terra pode se beneficiar, loteando tal área e colocando-a à venda. Portanto, é o proprietário de terras que controla os preços dos terrenos.

Diferentemente do mercado oligopolizado, que segundo CLEMENTE (1987):

“Quando o mercado é oligopolizado, a política de preços das firmas é largamente influenciada pelas reações esperadas dos competidores. mas o modelo de concorrência monopolística não considera essa influência, pois admite que as firmas seriam suficientemente pequenas.”

É importante se saber, que as melhorias urbanas são realizadas pelo poder público com recursos pagos pelos cidadãos por meio dos impostos, então quanto maior for a área de terras vazias aguardando a valorização, maior é a exclusão da população de baixa renda do mercado imobiliário. Aqueles que pretendem comprar um terreno ou um imóvel mais barato, são obrigados a se dirigir para lugares cada vez mais distantes da área central da cidade.

O incorporador imobiliário é o “agente” que se associa ao proprietário de terras para implantar um loteamento. É preciso aprovar o projeto na prefeitura, desmatar e terraplenar a área, abrir ruas e definir lotes, colocar guias e sarjetas, tudo isso com o auxílio do poder público local.

A venda dos lotes pode ficar sob os cuidados das corretoras de imóveis ou imobiliárias, que ganham uma porcentagem por cada negociação fechada, completando o circuito do mercado imobiliário.

A partir desse ciclo capitalista que se entra o capital financeiro, pois participando desse círculo quem tem direito para comprar o imóvel? Então, é aí que entra em cena os bancos públicos e privados que possuem linhas de financiamento para a obtenção da casa própria. Nesse caso, as pessoas precisam demonstrar que possuem renda suficiente para honrar a dívida que será paga de forma parcelada. É claro que o valor final do imóvel fica bem acima do preço do mercado para a compra a vista, pois o custo do dinheiro emprestado é incorporado ao cálculo das prestações, resultando no lucro do banco.

Outra forma de o capital financeiro participar do mercado imobiliário é financiando as indústrias da construção civil, que nos últimos dias, tem sido lançado um novo pacote de financiamento pelo governo federal, conforme podemos citar uma reportagem interessante em São Paulo do Ministro da Fazenda, MANTEGA, Guido (10/09/06):

“O financiamento direto das construtoras, por meio de recursos de fundos federais e orçamentários, deve ser a medida de maior impacto do “pacote imobiliário” que o governo pretende anunciar a partir de terça-feira que vem. Isto é, o crédito com origem em recursos públicos não financiará apenas os compradores individuais

mas também as construtoras, que ofereciam imóveis a família de baixa renda (até três salários mínimos).”

Trata-se de empresas de diferentes portes, que produzem moradia como em uma linha de produção. Quando maior a quantidade de unidades habitacionais produzidas, mais viável é a produção padronizada e em série, baixando os custos do material de construção, do projeto, do preço do terreno e da mão-de-obra.

O poder público municipal também participa do circuito do mercado imobiliário. É ele quem aprova os projetos de loteamento e realizam as obras de infraestrutura que valoriza de diferentes maneiras os lugares baixos da cidade.

A prefeitura, assim como o governo do estado, também se utiliza linhas de financiamento para a construção de conjuntos habitacionais. Nesse caso, empresas da construção civil são selecionadas em concorrência pública para a realização da obra. A escolha da área desses conjuntos habitacionais acelera o processo de valorização das terras urbanas, alterando o preço dos terrenos, dos imóveis e dos aluguéis.

2.1 DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE CURITIBA

O Estado do Paraná, como todo o Brasil foi sendo povoado aos poucos, conforme se verifica nas histórias brasileiras e como Curitiba é a capital do Paraná, provavelmente foi uma das primeiras cidades a ser povoada no Estado. E naturalmente as primeiras residências e comércios na cidade foram instalados onde hoje é o centro de Curitiba.

Pode associar a essa mudança econômica, ligando á modernização agrícola e ao surgimento de um parque industrial dinâmico, sobretudo na RMC - Região Metropolitana de Curitiba.

Curitiba, apresentou um crescimento populacional bem maior em relação ao restante do Brasil tanto nas décadas de 70, 80 e 90 crescendo 5,34%, 2,29% e 2,34 ao ano, enquanto o Brasil crescia 2,48%, 1,93% e 1,36% ao ano, respectivamente. Com esse crescimento, a princípio a população começou a se instalar nas regiões ao redor

do centro, onde era mais acessível o preço do terreno, passando logo em seguida em meados da década de 80, a ocupar parte da periferia urbana (onde o bairro Boqueirão – região sudoeste - torna-se mais populoso). Já na década de 90, a taxa de crescimento anual de Curitiba passou para 2,11%, enquanto o Brasil crescia 1,62.

Pode-se verificar também que além do grande crescimento de Curitiba, a RMC também apresentou um elevado crescimento na década de 70 de 5,54%, na década de 80 de 4,04% e na década de 90 de 4,37, conforme podemos verificar na tabela abaixo:

TABELA 1 – POPULAÇÃO E TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL DE CURITIBA. REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA COM E SEM CURITIBA. PARANÁ E BRASIL 1970, 1980, 1991 E 2000.

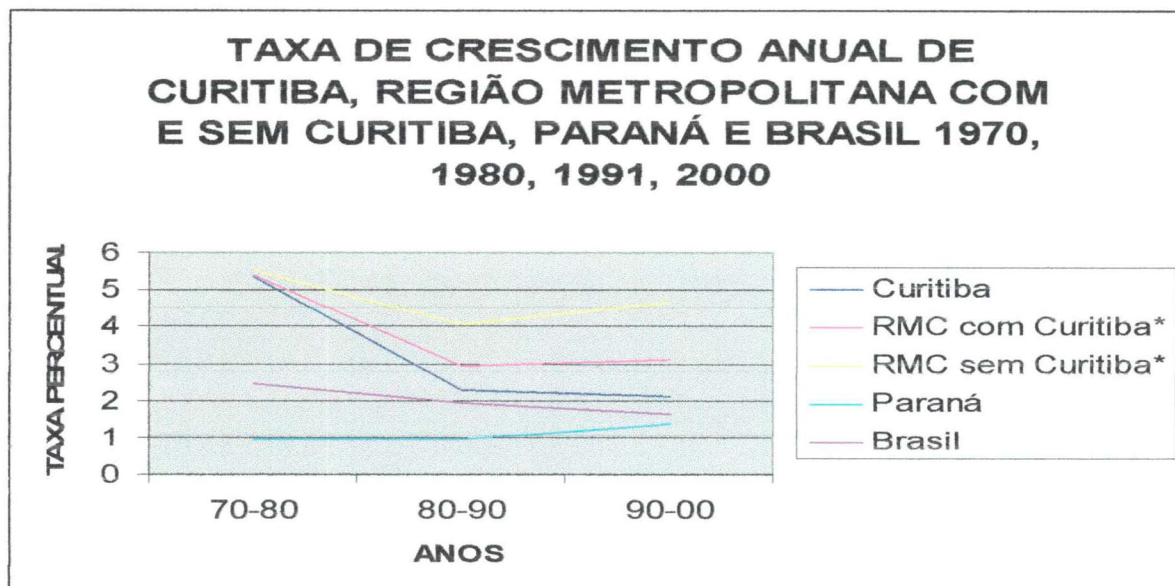
Local	População						
	1970	Taxa ⁽¹⁾	1980	Taxa ⁽¹⁾	1991	Taxa ⁽¹⁾	2000
Curitiba	609.026	5,34	1.024.975	2,29	1.315.035	2,11	1.587.315
RMC com Curitiba*	901.959	5,41	1.527.129	2,94	2.099.558	3,12	2.768.394
RMC sem Curitiba*	292.933	5,54	507.354	4,04	784.523	4,65	1.181.079
Paraná	6.929.868	0,97	7.629.392	0,93	8.448.713	1,38	9.563.458
Brasil	93.139.037	2,48	119.002.706	1,93	146.825.475	1,62	169.799.170

Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1970 a 2000 (Características da População e dos Domicílios – Resultados do Universo).

Notas: (1) Taxa Média Geométrica de Incremento Anual, representa a evolução anual do período.

* Foi incluído na RMC o município de Lapa, incorporado em 2002.

GRÁFICO 1 – POPULAÇÃO E TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL DE CURITIBA, REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA COM E SEM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL 1970, 1980, 1991 E 2000.



Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1970 a 2000 (Características da População e dos Domicílios – Resultados do Universo).

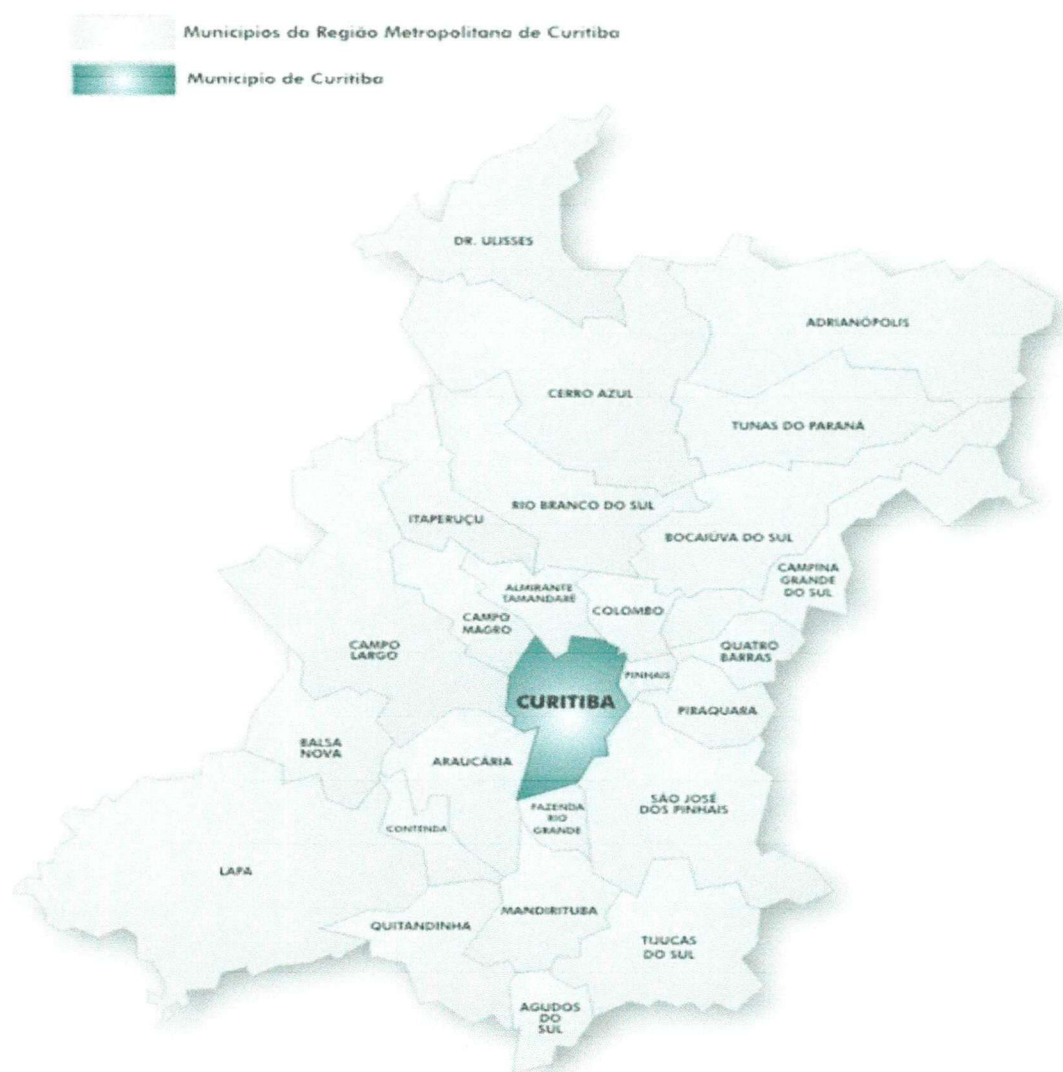
É importante observar que a RMC excluindo-se Curitiba, demonstra um crescimento maior do que na própria cidade de Curitiba (conforme se verifica no gráfico), ou seja, o crescimento tem sido maior com a ocupação dos municípios aos redores de Curitiba, resultando num transbordamento populacional aos mesmos

São José dos Pinhais, Pinhais, Colombo, Almirante Tamandaré, Campo Magro, Campo Largo, Araucária, Fazenda Rio Grande, Lapa, entre outros participam dos municípios que constituem a RMC – Região Metropolitana de Curitiba, estando ao redor da cidade de Curitiba conforme a figura 1 a seguir:

FIGURA 1 – MAPA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA.

REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

LOCALIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS - Desenho sem escala



Fonte: <http://www.curitibasa.com.br>

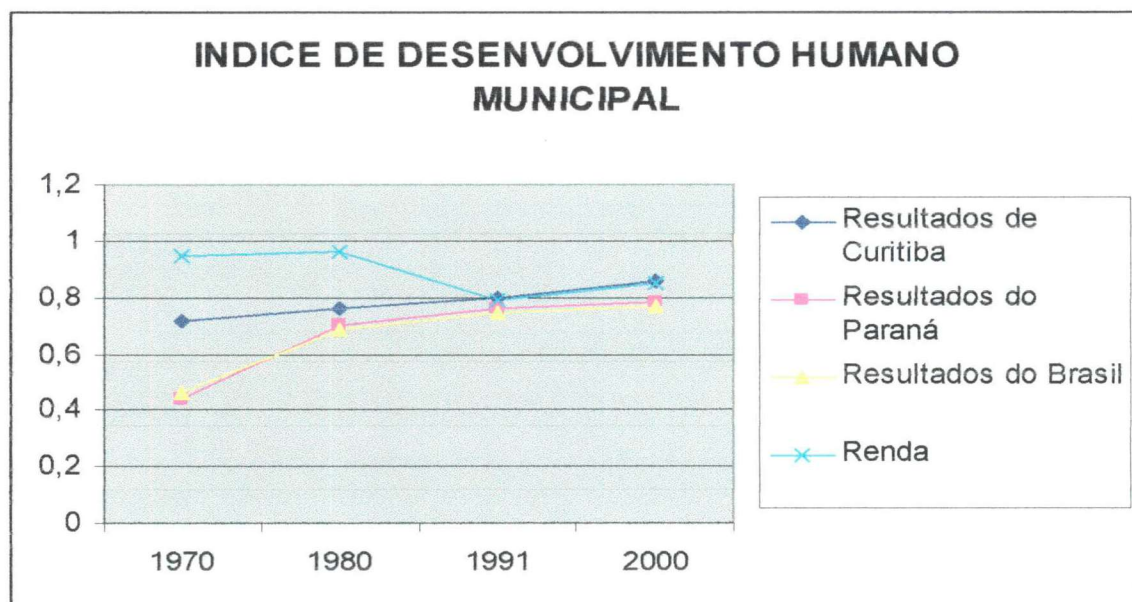
Com todo esse crescimento, conforme se vê nos gráficos á seguir, Curitiba ao longo das décadas tem apresentado um aumento no IDH-M – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal de 0,713 em 1970 para 0,856 em 2000, e o ICV – Índice de Condições de Vida de 0,708 em 1970 para 0,835 em 1991, o que se pode presumir que, em função de todo o planejamento que Curitiba vem se preocupando em ter ao longo dos tempos, a condição de vida populacional tem melhorado significativamente.

TABELA 2 – VALORES DO ÍNDICE DO DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL E ÍNDICE DE CONDIÇÕES DE VIDA.

Medidores Utilizados pela ONU	Valores dos Índices e dos Medidores						
	IDM-H				ICV		
	1970	1980	1991	2000	1970	1980	1991
Resultados de Curitiba	0,713	0,760	0,799	0,856	0,708	0,771	0,835
Resultados do Paraná	0,440	0,700	0,760	0,786	0,520	0,675	0,753
Resultados do Brasil	0,462	0,685	0,742	0,764	0,532	0,655	0,723

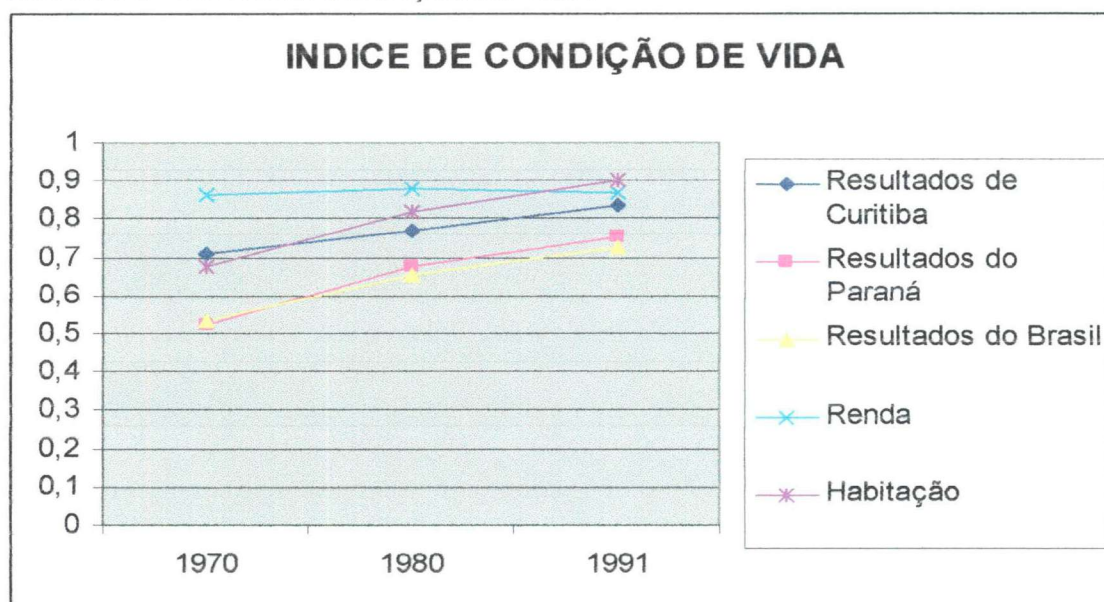
Fonte: PNUD, IPEA, FJP – Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil; IPPUC – Banco de Dados.
Elaboração: IPPUC/Banco de Dados.

GRÁFICO 2 – ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO HUMANO MUNICIPAL.



Fonte: PNUD, IPEA, FJP – Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil; IPPUC – Banco de Dados.

GRÁFICO 3 – ÍNDICE DE CONDIÇÃO DE VIDA.



Fonte: PNUD, IPEA, FJP – Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil; IPPUC – Banco de Dados.

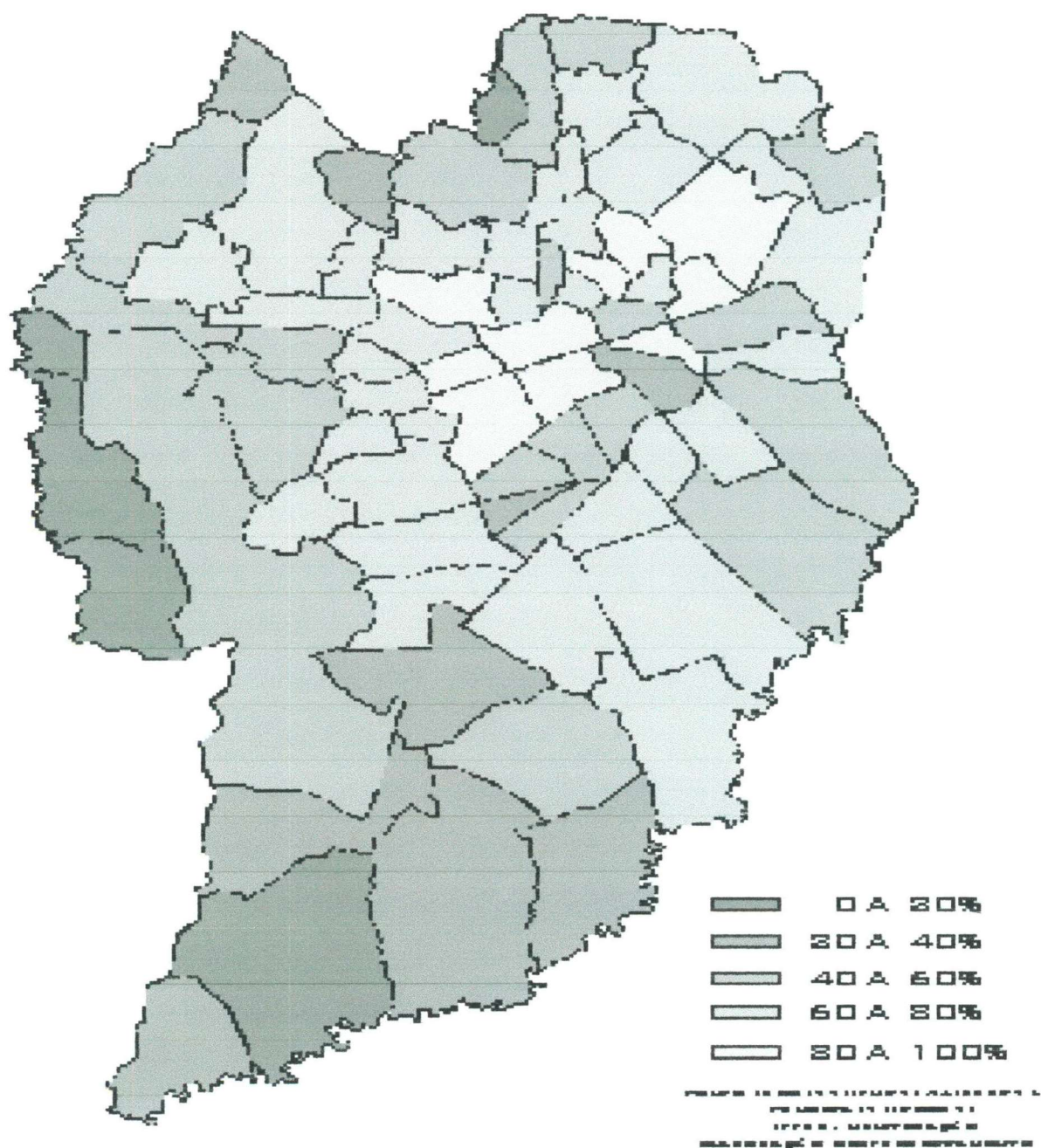
Embora o Brasil e o Paraná tenham apresentado uma significativa melhora de seus índices (o Brasil IDH-M de 0,462 em 1970 para 0,764 em 2000 e ICV de 0,532 em 1970 para 0,723 em 1991, e o Paraná IDH-M de 0,440 em 1970 para 0,786 em 2000 e ICV de 0,520 em 1970 e 0,753 em 1991), ainda assim Curitiba se mostra bem à frente tanto em Condições de Vida, quanto em Desenvolvimento Humano Municipal.

O que é de extremamente importância para a cidade e a destaca em relação a muitas outras cidades do país, pois conforme Ruffino-Neto (1992), citando Minayo:

“qualidade de vida é ver o homem, ser simultaneamente biológico-social, dentro de sua sociedade e analisar: condições materiais, condições primárias e fundamentais da vida humana; as forças materiais de produção e transformações das condições materiais; qual o modo de produção estrutura global e regionais (econômica, jurídica, política e ideológica) e a formação social (divisão de trabalho, desenvolvimento de forças produtivas, relações sociais de produção, classes sociais básicas e luta de classes), formas de produção, circulação e consumo de bens, população, migrações, o Estado, o desenvolvimento da sociedade civil, relações nacionais e internacionais de comércio e produção e dominação, formas de consistência real, o modo de vida.”

Abaixo pode-se observar na FIGURA 2, a condição de vida por bairro em Curitiba:

FIGURA 2 – MAPA DA SATISFAÇÃO DA CONDIÇÃO DE VIDA POR BAIRRO EM CURITIBA.



Fonte: IPPUC

2.2 RESULTADOS DA ATUAÇÃO DOS PROGRAMAS E PLANOS DE URBANIZAÇÃO DE CURITIBA

A cidade de Curitiba teve um crescimento acelerado – conforme pode-se observar nos dados apresentados no capítulo 1 deste trabalho, o que exigiu dela soluções não só da área de planejamento e transporte, mas como de moradia. Então, conforme a PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, foram organizados e implantados conjuntos habitacionais em locais distantes da estrutura formal da cidade, e construídos pequenos núcleos habitacionais, com unidades diferenciadas e inseridas na paisagem da cidade.

A necessidade de um suporte econômico para a cidade provocou a criação da Cidade Industrial de Curitiba – CIC, que primeiramente foi montada para atender plantas industriais, mas logo em seguida, foi implantada uma certa infra-estrutura adequada para a moradia e o lazer para atender os moradores que começavam a chegar na região, ou em busca de uma oportunidade de trabalho, ou já com o trabalho se iniciando, conforme a PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

Para a preservação da própria Curitiba, tanto de sua história como de sua identidade, o IPPUC procurou ter um cuidado especial, antes de propor implantações ou alterações em todos os sistemas ligados as melhorias da cidade, desde o sistema viário, como o de uso do solo, entre outros.

A partir do Plano de Educação, elaborado em 1968 pelo IPPUC, a área Sócio-Econômica do instituto tem monitorado sistematicamente o comportamento da oferta e demanda dos serviços essenciais, para melhor atender a população. Pois o planejamento obedece três parâmetros básicos: facilidade de acesso, oferta adequada e absorção da demanda.

Curitiba hoje tem de extensão 432 km², e praticamente toda a região ocupada, conforme a PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, o que faz com que a Prefeitura da cidade tenha de certa forma um planejamento para se adequar ao máximo a visão metropolitana, objetivando manter ou até mesmo aumentar a condição de vida dos habitantes da cidade.

Isso tem uma importância muito grande, pois enquanto diversas cidades estão procurando se organizar e/ou implantar seus determinados Plano Diretor, Curitiba já está a frente principalmente com serviços como transporte ou coletas de lixo.

Todos esses planos de planejamento urbano e a preocupação da própria cidade em se organizar, segundo o IPPUC, foi muito mais por uma questão da construção de uma cidade humana do que a construção urbana, com um principal objetivo de executar um desenvolvimento sustentável para a cidade.

E percebe-se que até hoje o planejamento urbano da cidade do IPPUC, acaba se integrando com a prefeitura de forma a continuar organizando toda a região ao redor da cidade, e também da própria cidade de Curitiba.

A questão do transporte da cidade também foi um fato que sempre preocupou sua administração. Curitiba hoje tem um dos melhores tipos de transporte em relação ao restante do país, através de seus terminais de ônibus, e os diferentes tipos de ônibus coletadores e alimentadores para melhor atender a população. Conforme a PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2002):

“O conceito de Transporte utilizado em Curitiba agrega também benefícios de preservação ambiental, com a redução do consumo de energia, a diminuição dos índices de poluição atmosférica e o descongestionamento de tráfego das áreas centrais.”

Ou seja, Curitiba além de ter toda a sua preocupação em planejamento urbano se preocupava também, e se preocupa até hoje com as questões relacionadas com o meio ambiente, além das questões sociais, com a melhoria do tempo do usuário e com a economia em termos de passagem de ônibus, pois “...o que permite ao usuário o deslocamento de um ponto a outro da cidade, servindo-se de mais de um tipo de linha de ônibus e pagando uma tarifa única – a Tarifa Social Única – onde os deslocamentos menores subsidiam os mais longos.” PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2002).

Em Curitiba, segundo dados encontrados no site da PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, está a ser implantado também, o sistema de metrô

elevado, que desde a administração do prefeito Cássio Taniguchi pretendia implantar e desenvolver na cidade, porém o projeto não saiu do papel ainda. Com tal tipo de transporte, a prefeitura da cidade, faz questão de enfatizar que:

“Serão 13 quilômetros de um dos sistemas de transporte de massa mais modernos do País. Conhecido como metrô elevado, um dos sistemas em estudo para Curitiba tem como pista colunas de concreto por onde trafegam trens com alta capacidade de transporte. A BR-116 vai se transformar num espaço único na cidade, uma bela avenida, com paisagismo e um novo zoneamento, que vai marcar uma nova era em Curitiba. Com este sistema inédito no Brasil, a Prefeitura está estudando sistemas não poluentes, que utilizam energia elétrica como combustível e que possam ser implantados na cidade sem grandes transtornos para a vida dos cidadãos.”

Conforme as informações da própria prefeitura, este sistema de transporte iria melhorar a condição de vida dos habitantes da cidade, proporcionando uma melhor maximização do tempo de utilização do transporte pelo usuário, além de se utilizar de sistemas não poluentes, que é de extrema importância para o meio ambiente, e segundo CLEMENTE (1994) “as espécies vivas e o meio físico em que vive a Humanidade possuem valor por si mesmos...”

E em relação ao meio ambiente CLEMENTE (1994), tem todo um cuidado ao abordar a importância que se dá no contexto dessa preservação:

“Cresce rapidamente a preocupação com a Natureza devido a um consenso cada vez mais generalizado de que a humanidade estará se conduzindo para uma situação irreversível de penúria se continuar indiscriminadamente utilizando matérias-primas e energia e lançando ao Meio Ambiente toda espécie de efluentes sólidos, líquidos e gasosos.”

Então, com tal desenvolvimento do transporte, com certeza traria um desenvolvimento maior ao redor da região por qual passaria o mesmo, trazendo uma melhoria na condição de vida da população.

3. DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CURITIBA

Conforme verificado nos capítulos anteriores, e pela própria história da cidade de Curitiba, pode-se presumir que com todo o crescimento e desenvolvimento da cidade e da região, houve também um desenvolvimento em todos os setores da mesma, em função da instalação de indústrias e comércio na cidade, e principalmente o da construção civil para abrigar o crescimento da população.

A cidade de Curitiba, como sendo capital, era somente um pólo fornecedor de serviços ao interior do Estado. A partir de 1973, com a implantação da Cidade Industrial, a cidade teve uma alteração tanto no ritmo de crescimento econômico, quanto no perfil produtivo.

O crescimento da economia curitibana, da região metropolitana de Curitiba e paranaense, teve um grande avanço ao longo das décadas, que segundo CLEMENTE (1994) :

“essas áreas são tipicamente constituídas por um grande pólo urbano que concentra atividades industriais, comerciais e de serviços, em torno do qual gravitam centros muito menores cuja população aufera renda e realiza despesas quase exclusivamente no grande centro.”

Observa-se logo mais, na tabela abaixo que o crescimento do PIB per capita tanto em Curitiba, quanto na Região Metropolitana de Curitiba e no Paraná cresceram proporcionalmente um em relação aos outros durante todos esses anos. Com tal crescimento, a cidade acaba garantindo um desenvolvimento regional maior e melhor.

A partir de 1995, verifica-se que o PIB per capita em R\$ (reais) em Curitiba, era de enorme diferença em comparado ao Estado do Paraná e do Brasil. Chegando em 2000 a ter uma diferença de quase 60% de Curitiba para o Brasil proporcionalmente, conforme a tabela abaixo:

TABELA 3 – EVOLUÇÃO DO PIB PER CAPTA EM REAIS EM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL A PREÇOS CORRENTES DE MERCADO* 1995 – 2000.

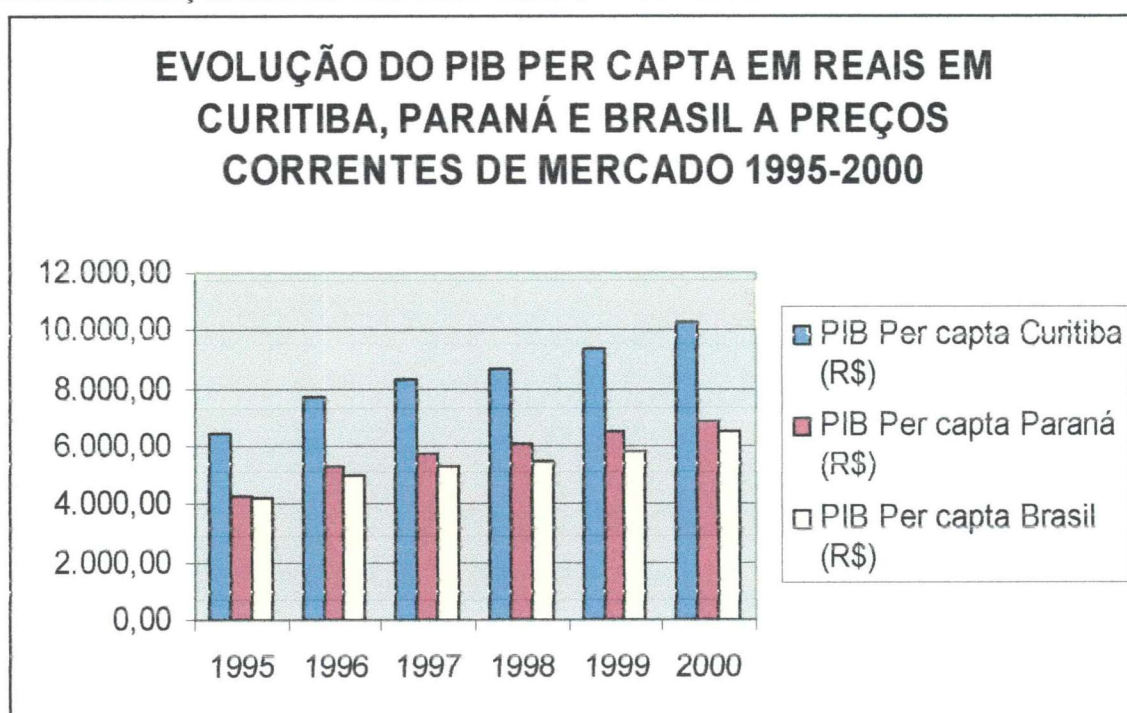
Ano	PIB Per capta Curitiba (R\$)	PIB Per capta Paraná (R\$)	PIB Per capta Brasil (R\$)
1995	6.412,47	4.307,00	4.160,00
1996	7.681,61	5.287,00	4.946,00
1997	8.328,52	5.707,00	5.327,00
1998	8.649,20	6.063,00	5.518,00
1999	9.302,09	6.513,00	5.800,00
2000	10.275,21	6.882,00	6.473,00

Fonte: CIC/Gerência de Informações, IBGE/IPARDES.

Elaboração: CIC/Gerência de Informações, IPPUC/Banco de Dados.

Nota: * Preços Correntes de Mercado: Preços calculados na época, sem atualização monetária.

GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DO PIB PER CAPTA EM REAIS EM CURITIBA, PARANÁ E BRASIL A PREÇOS CORRENTES DE MERCADO* 1995 – 2000.



Fonte: CIC/Gerência de Informações, IBGE/IPARDES.

Pelo próprio gráfico, se vê que o Paraná é mais desenvolvido que o Brasil em geral, e Curitiba é mais desenvolvida que o Paraná em relação ao crescimento do PIB, conforme verifica-se pela própria evolução de cada um deles no gráfico acima.

Em função do déficit habitacional, informado em entrevista com as CONSTRUTORAS, e com o desenvolvimento do setor da construção civil, as próprias construtoras até hoje correm contra o tempo para tentar atender ao público,

pois o setor imobiliário é bastante vasto em Curitiba, sendo que o mercado consumidor é o que subsidia tal setor.

Um dos grandes desafios deste setor é ter que produzir conforme as condições de compra do mercado, então quem participa do mercado, deve ficar atendo á isso. Contudo, existem diversas variáveis influentes no mercado imobiliário, das quais algumas são estudadas aqui, que as construtoras devem compreender antes mesmo de se lançar no mercado, ou de lançar um projeto neste. Principalmente por que este ramo é muito sensível ás oscilações da política econômica.

Para se lançar nesse mercado, segundo a CONSTRUTORA “A”, é importante saber que:

“Neste ramo, existem nichos de mercado dominados por estas e aquelas construtoras. Cabe ao empreendedor escolher um nicho dentro do qual ele possa competir, baseado no porte de sua empresa, qualificação técnica superior (o que poderia te levar a competir com empresas muito maiores, porém com sucesso), uma vez que o teu produto seria mais bem aceito. Existem alguns destes nichos que são principais dentro do ramo, como a construção de sobrados triplex (que, pode-se dizer, é a grande vedete da construção civil em Curitiba), que não te exige um porte tão grande, a construção de prédios comerciais ou residências, que aí sim exige um grande porte, devido aos aportes financeiros necessários, e os loteamentos, que na verdade não implicam em construção civil diretamente, mas sim em urbanização e pavimentação. Cada construtora acaba dedicando 80 a 90% do seu potencial atuando num destes ramos especificamente. De todos estes, o mais lucrativo segundo algumas construtoras é o de urbanização, devido ao grande potencial contido na especulação imobiliária.”

Provavelmente com essas informações, ficaria mais suscetível entrar no mercado imobiliário em si.

Outra coisa a se verificar também, é o desenvolvimento por bairros em Curitiba, como se pode observar na tabela abaixo:

TABELA 4 – POPULAÇÃO POR BAIRRO EM CURITIBA – 2000 E 2005.

Bairro	População		Bairro	População	
	2000	2005		2000	2005
Abranches	11.165	12.365	Jardim Botânico	6.153	6.814
Água Verde	49.866	55.225	Jardim das Américas	13.966	15.467
Alú	11.148	12.346	Jardim Social	6.085	6.739
Alto Boqueirão	51.155	56.653	Juvevê	11.281	12.493
Alto da Glória	5.588	6.189	Lamenha Pequena	701	776
Alto da Rua XV	8.683	9.616	Lindóia	8.343	9.240
Atuba	12.632	13.990	Mercês	14.089	15.603
Augusta	3.617	4.006	Mossunguê	5.628	6.233
Bacacheri	23.106	25.589	Novo Mundo	42.999	47.620
Bairro Alto	42.033	46.550	Orleans	7.260	8.040
Barreirinha	17.021	18.850	Parolin	11.982	13.270
Batei	11.778	13.044	Pilarzinho	27.907	30.906
Bigorrihlo	27.127	30.042	Pinheirinho	49.689	55.029
Boa Vista	29.391	32.550	Portão	40.735	45.113
Bom Retiro	5.633	6.238	Prado Velho	7.084	7.845
Boqueirão	68.495	75.856	Rebouças	15.618	17.296
Butiatuvinha	10.759	11.915	Riviera	203	225
Cabral	11.720	12.980	Santa Cândida	27.870	30.865
Cachoeira	7.738	8.570	Santa Felicidade	25.209	27.918
Cajuru	89.784	99.433	Santa Quitéria	11.720	12.980
Campina Siqueira	7.108	7.872	Santo Inácio	6.037	6.686
Campo Comprido	21.638	23.963	São Braz	2.311	25.604
Campo de Santana	7.335	8.123	São Francisco	6.435	7.127
Capão da Imbúia	20.976	23.230	São João	2.950	3.267
Capão Raso	34.376	38.070	São Lourenço	5.556	6.153
Cascatinha	2.061	2.282	São Miguel	4.911	5.439
Caximba	2.475	2.741	Seminário	7.395	8.190
Centro	32.623	36.129	Sítio Cercado	102.410	113.416
Centro Cívico	4.767	5.279	Taboão	2.668	2.955
Cidade Industrial	157.461	174.383	Tarumã	7.045	7.802
Cristo Rei	13.325	14.757	Tatuquara	36.339	40.244
Fanny	7.866	8.711	Tingui	11.564	12.807
Fazendinha	26.122	28.929	Uberaba	60.338	66.823
Ganclinho	7.325	8.112	Umbará	14.595	16.164
Guabirota	10.678	11.826	Vila Izabel	10.949	12.126
Guaira	14.268	15.801	Vista Alegre	9.930	10.997
Hauer	13.851	15.340	Xaxim	54.691	60.569
Hugo Lange	3.167	3.507	Total de Curitiba	1.587.315	1.757.904

Fontes: IBGE – Estimativa Populacional para os municípios brasileiros em 01/07/2005, IPPUC – Banco de Dados.

Através dessa tabela, observa-se o crescimento populacional dos bairros com destaque ao Sítio Cercado com um crescimento populacional de aproximadamente 13 mil de 2000 para 2005 e a Cidade Industrial que teve um crescimento populacional nesse mesmo período de aproximadamente 17 mil habitantes e São Braz de aproximadamente 26 mil.

A cidade num todo teve seu crescimento proporcional, porém esses dois bairros são o que apresenta maior relevância em tal crescimento, e a tendência é de um provável crescimento nessa mesma região para os próximos anos.

Além de outras regiões como o Xaxim, Uberaba, Tatuquara, Portão, Pinheirinho, Novo Mundo e Alto Boqueirão que apresentaram um crescimento de aproximadamente 5 mil habitantes, e o Cajuru e Boqueirão com crescimento de aproximadamente 10 mil habitantes.

3.1 VARIÁVEIS INFLUENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para a escolha dos nichos de mercado na construção civil, é importante se observar algumas variáveis, que serão expostas nesse capítulo, para que as empresas atuantes nesta área tenha uma base relevante aos seus investimentos.

Em entrevista a uma construtora, constatou-se que a principal fonte de pesquisa de construção para atender a demanda, por exemplo, são consultas às imobiliárias que possuem o maior histórico de vendas em Curitiba. Além também de variáveis que expliquem o perfil do consumidor, financiamentos imobiliários e dados anteriores deste mesmo setor, verificando qual sua tendência.

Baseado nas orientações repassadas, segundo a CONSTRUTORA “A”:

“Geralmente é definido parte do conceito dos projetos com itens como tipo de acabamento, esquadrias, cores, distribuição dos espaços, acesso, localização, etc. Na verdade, existe um grande número de combinações de fatores que podem levar a algumas opções de produto final para investir.”

Ou seja, para se entrar no mercado imobiliário, deve-se verificar as variáveis já citadas anteriormente, e para se chegar a uma opção de um produto final para investir é importante levar em conta dados do aspecto físico do imóvel.

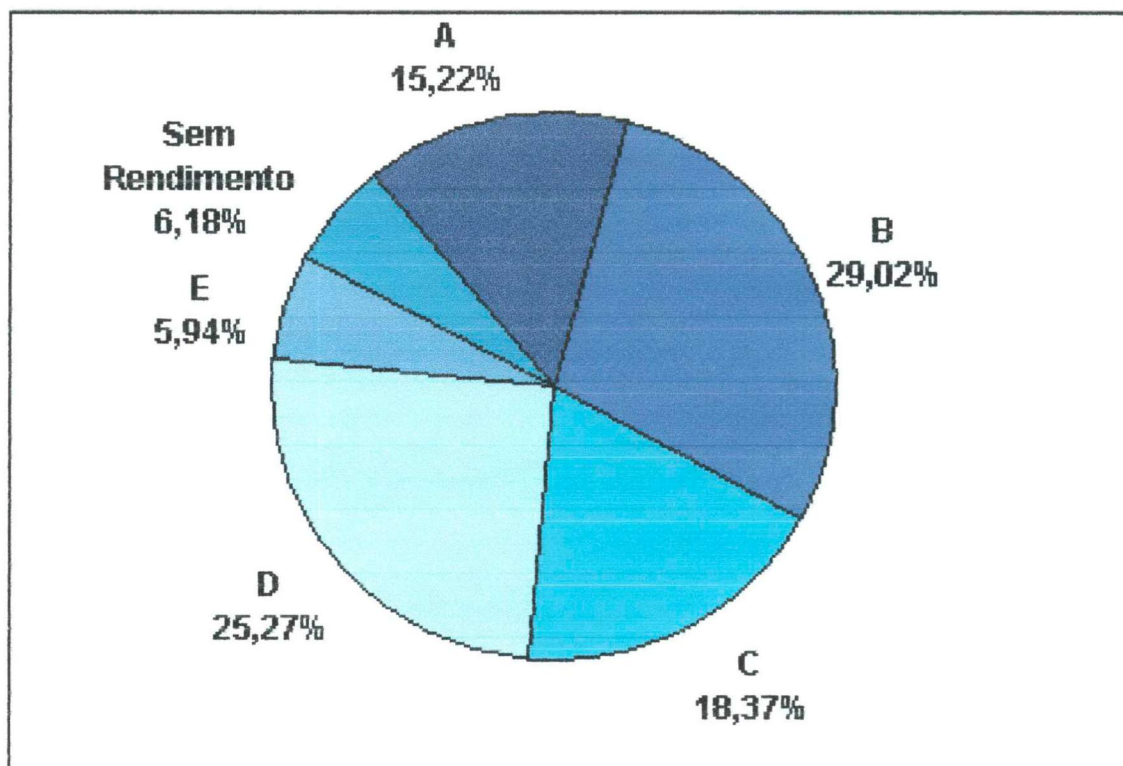
Outras variáveis também podem ser analisadas para o investimento nesse setor, como por exemplo o déficit habitacional entre outras, que inclusive não foram incluídas nesse trabalho por questões temporais.

3.1.1 Perfil do consumidor

Em se tratando do mercado imobiliário neste trabalho, a análise do perfil do consumidor é o da classe média, em função dos tipos de investimentos analisados.

Todas as classes, tanto baixa, média, quanto alta, possuem com certeza sua lucratividade, e percebe-se que em todas as regiões, a classe baixa a teria uma demanda maior, em função de haver uma quantidade maior da população de baixa renda, que não é o caso do deste estudo. Este estudo volta-se a classe média a alta em Curitiba.

GRÁFICO 5 – ESTIMATIVA DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDA, POR CLASSES, EM CURITIBA, 2000.



FONTE: IBGE-Censo Demográfico 2000/IPPUC-Banco de Dados
 ELABORAÇÃO: Curitiba S.A./Diretoria de Desenvolvimento Econômico/GFEI

Cabe ressaltar que a Classe A: mais de 15 salários mínimos; a Classe B: mais de 5 a 15 salários mínimos; a Classe C: mais de 3 a 5 salários mínimos; a Classe D: mais de 1 a 3 salários mínimos e a Classe E: até 1 salário mínimo.

Portanto, as classes média e alta, fazem parte de quase 45% da população de Curitiba, e a classe média é a que tem maior participação da renda da cidade.

É importante se observar também que o fator “governo” ou suas políticas econômicas, são importantes na renda do consumidor, isto é, se o governo adotar uma política que afete ou melhore a renda do consumidor, este terá um desempenho financeiro melhor ou pior para os diversos setores.

Além da renda do consumidor, o que conta é a escolha que o próprio irá fazer na hora de adquirir um bem imóvel, como por exemplo a região, e o que contém nela ou em seu redor, como por exemplo o comércio, o transporte ou uma via principal próxima, parques, entre outros.

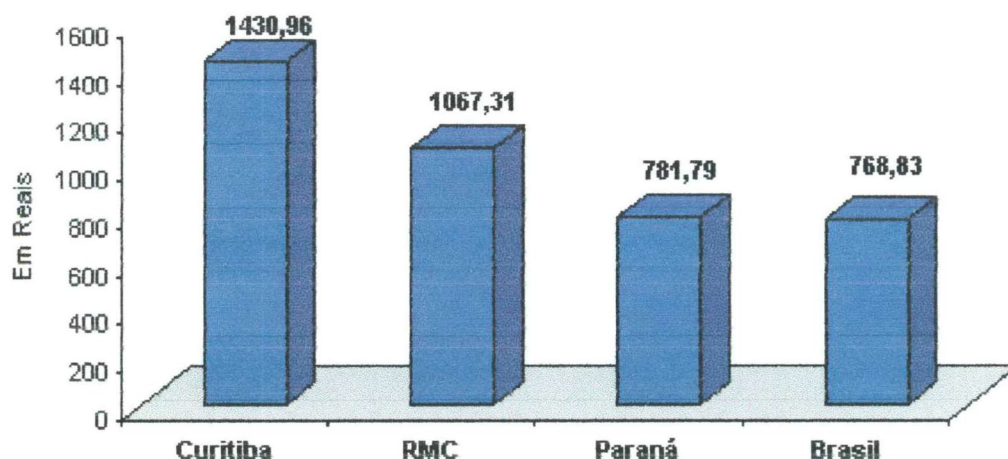
Para a classe média, o transporte e o comércio local não são fatores que pode influenciar na decisão da compra de imóvel, principalmente pela facilidade de já ter um veículo para se locomover a outros lugares. Somente o comércio primordial como padarias, lojas de conveniências e postos de gasolina como por exemplo.

Esta classe é de certa forma exigente às suas preferências, diferentemente da classe baixa que geralmente para a aquisição de um imóvel se utiliza do principal fator que a influencia: ter uma moradia, e não necessariamente um conforto e segurança (fator importantíssimo para a classe média). Que segundo PINDICK (1994):

“a demanda habitacional dependerá da faixa etária e do status da família que esteja tomando a decisão de aquisição. Uma forma de avaliar a demanda habitacional seria pelo estabelecimento de uma relação entre o número de ambientes por moradia para cada família (quantidade demandada), o preço estimado para cada ambiente adicional em uma moradia, e a renda familiar. Em geral, as elasticidades mostram que o tamanho das moradias que os consumidores demandam (medindo-se pelo número de ambientes) é relativamente insensível a diferenças tanto de renda como de preço. Entretanto, as diferenças entre os subgrupos de população são importantes”.

Em Curitiba, a renda do consumidor está bem acima ao da Região Metropolitana de Curitiba, e principalmente ao do Paraná e do Brasil, o que anima o setor a investir na classe média e alta. Veja abaixo:

GRÁFICO 6 – RENDA MÉDIA* DAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES DE CURITIBA, RMC, PARANÁ E BRASIL – 2000.



FONTE: IBGE - Censo Demográfico 2000 (Características da População e dos Domicílios)

Em Curitiba a renda média das pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes é de R\$ 1.430,96, bem acima da renda média da Região Metropolitana de Curitiba que é de R\$ 1.067,31, e praticamente o dobro da renda média do Paraná e do Brasil, R\$ 781,79; R\$ 768,83 respectivamente.

3.1.2 Financiamentos imobiliários

A casa própria, supondo que as famílias possuem uma renda que seja suficiente para a compra, é por excelência um investimento a longo prazo. Além do componente renda, o aumento da oferta de crédito imobiliário é definitivo para atrair interessados ao setor.

Segundo FORTUNA, Eduardo existem diversos “produtos de financiamento imobiliário”, são eles:

- Carta de Crédito FGTS Individual: que permite a aquisição de imóveis por famílias de até 12 salários mínimos;
- Construcard: que permite que o cliente adquira materiais de construção, através de um cartão de crédito fornecido pela Caixa Econômica Federal, em lojas conveniadas;
- Financiamento de Imóveis na Planta e/ou Construção – Recursos FGTS: que permite que as famílias com renda de até 18 salários mínimos por mês adquiram através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, imóveis na planta ou em construção, em empreendimentos aprovados pela Caixa Econômica Federal;
- Carta de Crédito Caixa – Letra Hipotecária – Longa – Residencial: que permite que o imóvel seja adquirido na modalidade de reforma ou ampliação;
- Carta de Crédito Caixa – Letra Hipotecária – Longa – Comercial: que permite a aquisição de imóveis por comerciantes, profissionais liberais, micros, pequenos e médios empresários;
- Linhas de Financiamento: que são três linhas destinada as famílias com renda acima de 12 salários mínimos, com limitação de aquisição de imóveis de R\$180 mil com a avaliação máxima de R\$300 mil. A primeira é para a compra do imóvel na planta, e prevê a liberação durante o decorrer da obra; A segunda é para a construção do imóvel, que também prevê a liberação durante o decorrer da obra; E a terceira é para a aquisição do imóvel novo, sendo liberado o valor no ato da compra.

Existem também outras alternativas como o título de capitalização com sorteio de residências; o consórcio de imóveis, ou até mesmo a poupança programada.

Ao disponibilizar todos esses recursos para financiamento, o governo através da Caixa Econômica Federal, aumenta ano a ano seu volume de financiamento, conforme pode-se verificar na tabela abaixo:

TABELA 5 – CONTRATAÇÕES HABITACIONAIS NO BRASIL ATRAVÉS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Contratações Habitacionais				
	2006 (1º Sem)	2005	2004	2003
Valores Contratados*	7.374.754	8.057.138	5.462.222	4.639.493
Unidades Habitacionais*	350.358	380.294	339.803	289.173

Fonte: Caixa Econômica Federal

* Valores em R\$ Mil / Quantidades em Unidades

No que se refere aos financiamentos, percebe-se que a contratação no primeiro semestre de 2006 chega próximo ao valor total das contratações no ano de 2005, que por sua vez chegava quase ao dobro dos “valores contratos” em 2003. Assim também como as unidades habitacionais financiadas no primeiro semestre de 2006, chega próximo ao valor das unidades financiadas em 2005, ultrapassando os anos de 2004 e 2003, praticamente batendo recordes históricos.

O governo através de seus programas de financiamento, com suas políticas tende a trazer uma melhoria para a população, em forma de financiamento. Neste ano a uma entrevista ao jornal Folha de São Paulo, o Ministro da Fazenda Guido Mantega, afirma em relação ao mercado imobiliário, o seguinte:

“O mercado já está crescendo bem, o que precisamos fazer é colocar lenha na fogueira”.

Ou seja, a tendência é trazer melhorias de alguma forma a estimular ainda mais o crescimento do mercado. Essa afirmação ele fez quando estava falando de que o “governo vai financiar as construtoras”, que segundo a Folha de São Paulo:

“O financiamento direto das construtoras, por meio de recursos de fundos federais e orçamentários, deve ser a medida de maior impacto do “pacote imobiliário” que o governo pretende anunciar... isto é, o crédito com origem em recursos públicos não financiaria apenas os compradores individuais mas também as construtoras, que ofereceriam imóveis a famílias de baixa renda (até três salários mínimos).”

Com essas e outras medidas, o governo estimula o crescimento do mercado imobiliário brasileiro, que acaba rendendo também ao mercado curitibano.

O financiamento de imóveis em Curitiba, ainda é o recurso mais utilizado pela classe média, segundo a Caixa Econômica Federal.

3.2 PERFIL IMOBILIÁRIO ATUAL

O mercado imobiliário atual de Curitiba, sinaliza para boas perspectivas para o próximo ano devido ao reaquecimento gradual no mercado em 2006, com o número de lançamentos e alvarás para novas construções.

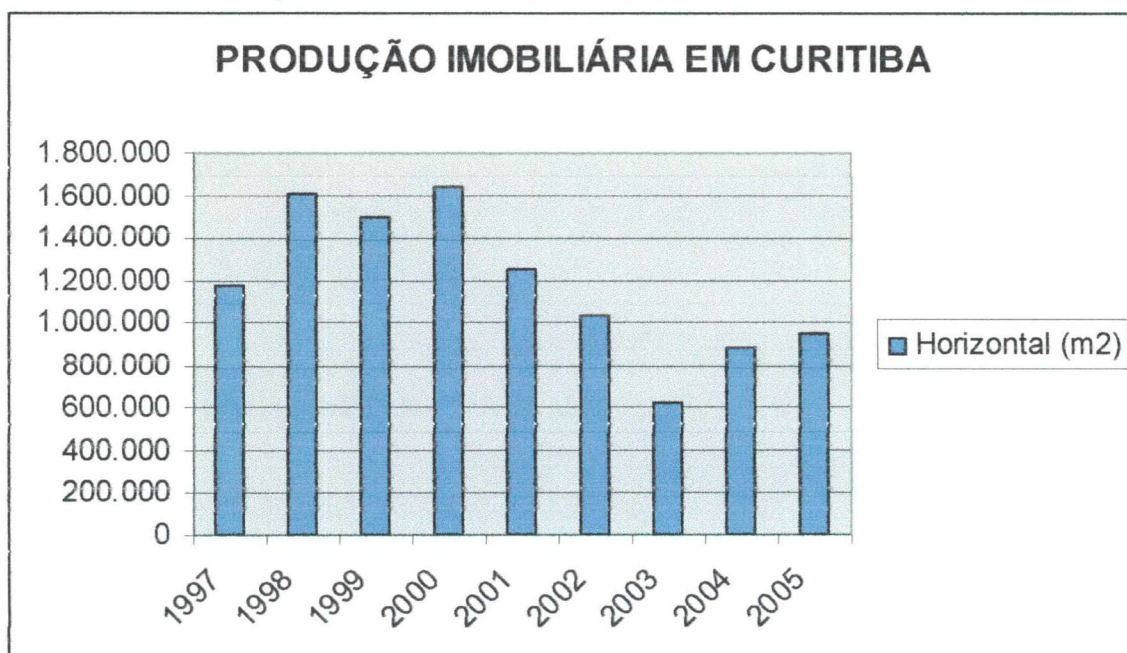
No ano de 2005 a produção imobiliária atingiu aproximadamente 949 mil m², apontando um reaquecimento depois de registrar um desempenho de três anos abaixo da média. O volume produzido em 2005 é 7% maior do que o registrado no ano anterior (produção de 884.563 m²), conforme verifica-se na tabela abaixo:

TABELA 6 – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURITIBA.

Produção Imobiliária em Curitiba	
Ano	Horizontal (m ²)
1997	1.178.856
1998	1.607.398
1999	1.503.108
2000	1.638.692
2001	1.254.761
2002	1.034.309
2003	620.980
2004	884.563
2005	948.955

Fonte: Sinduscon/PR

GRÁFICO 7 – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURITIBA.



Fonte: Sinduscon/PR

Este é um sinal positivo de recuperação apresentando a intenção de construir, ou seja, dos alvarás para novas construções em Curitiba.

Da ampliação dos investimentos na construção imobiliária para todos os segmentos de renda, especialmente para a moradia popular é o volume liberado para novas construções em 2005 chegou a 1,8 milhão de metros quadrados, aumento de 12% em relação ao ano anterior, abaixo na tabela:

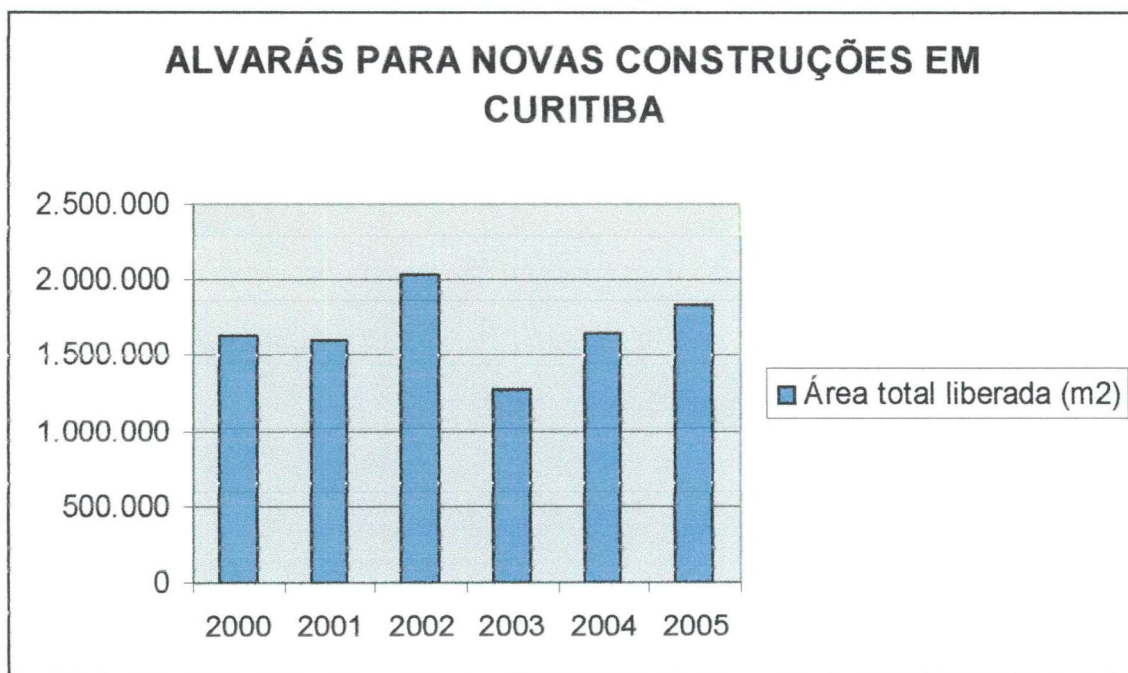
TABELA 7 – ALVARÁS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES EM CURITIBA.

Alvarás Para Novas Construções em Curitiba		
Ano	Área total liberada (m ²)	Total de unidades*
2000	1.625.783	10.564
2001	1.605.602	9.246
2002	2.028.816	11.325
2003	1.278.110	7.646
2004	1.640.257	8.772
2005	1.839.179	13.182

Fonte: Sinduscon/PR

* Residencial e não residencial

GRÁFICO 8 – ALVARÁS PARA NOVAS CONSTRUÇÕES EM CURITIBA.



Fonte: Sinduscon/PR

* Residencial e não residencial

Do total de 13.182 unidades liberadas para novas construções em 2005, 11.384 são destinadas para uso residencial, ou seja, 86% do total liberado, segundo o SINDUSCON/PR.

Do total de unidades residenciais liberadas, 6.699 (59%) serão construídas em imóveis com até 3 pavimentos. Outras 3.228 unidades (28%) serão construídas em imóveis com 4 a 8 pavimentos. E 1.457 unidades (13%) em empreendimentos com mais de 8 pavimentos.

Do total residencial, 3.665 unidades são moradias populares com área média de 40 a 50 metros quadrados, localizados no Sítio Cercado (1.819 unidades), Campo Santana (517), Cachoeira (429) e outros bairros.

Observa-se então nesta tabela, que por exemplo de 2003 para 2004 o total de unidades chega a praticamente 200%, porém a área total liberada não dobrou, apenas teve um crescimento também, mas menor chegando em média a 150%. Ou seja, os lançamentos de imóveis continua acontecendo na cidade, e com uma proporção grande em relação aos anos anteriores, mas os imóveis de Curitiba estão cada vez menores.

A maior concentração de alvarás para construção de não residenciais está no Centro de Curitiba, Bacacheri, Cidade Industrial e Batel.

O número de lançamentos imobiliários é um firme indicador do gradual reaquecimento da construção civil. A pesquisa realizada pelo IPEQ tem como base informações somente de empreendimentos verticais lançados para venda.

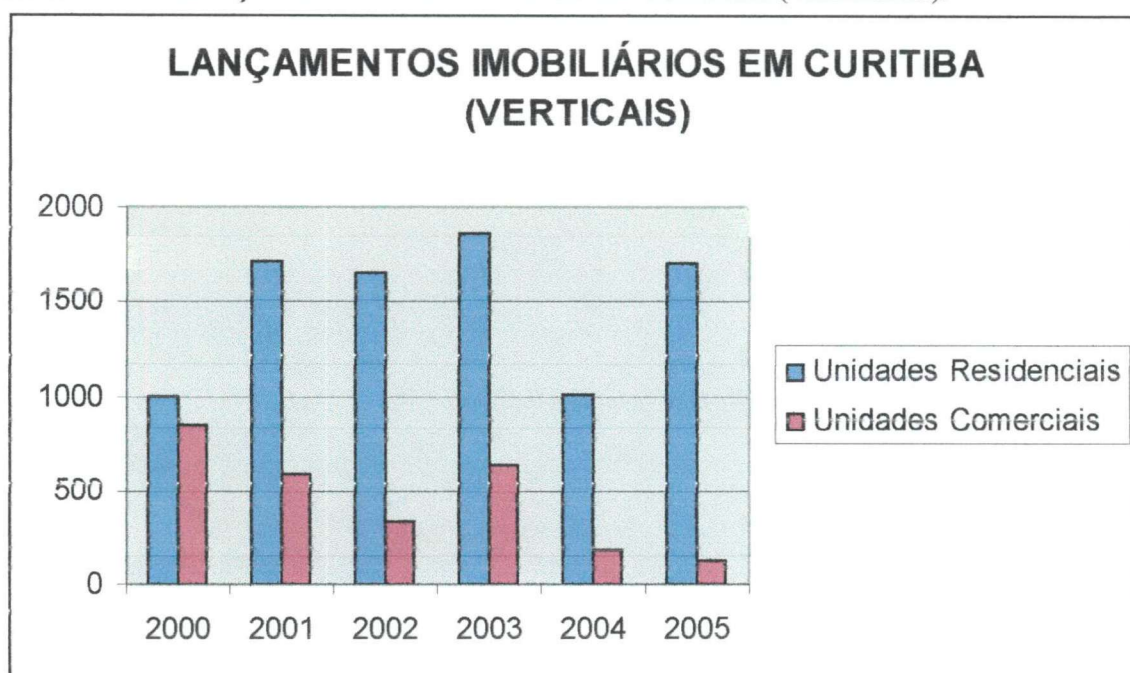
O número de unidades lançadas em 2005 (1.838) é 54% maior do que o total lançado em todo o ano de 2004 (1.196 unidades).

O número total de unidades lançadas é de 1.838 e desse total, 1.708 são unidades residenciais e 130 são unidades comerciais.

TABELA 8 – LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM CURITIBA (VERTICAIS).

Lançamentos Imobiliários em Curitiba (Verticais)			
Ano	Unidades Residenciais	Unidades Comerciais	Total
2000	991	842	1.833
2001	1.711	590	2.301
2002	1.650	338	1.988
2003	1.860	633	2.493
2004	1.006	190	1.196
2005	1.708	130	1.838

Fonte: SINDUSCON/PR

GRÁFICO 9 – LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM CURITIBA (VERTICAIS).

Fonte: SINDUSCON/PR

Através do gráfico acima, verifica-se que a produção de unidades residenciais é bem maior do que a produção de unidades comerciais. Embora em 2000 elas estivessem bem próximas em termos de unidade, em 2005 a disparidade é muito grande.

Segundo o próprio SINDUSCON/PR, 50% das unidades residenciais são de imóveis com três dormitórios. São 25 empreendimentos e estão localizados principalmente nos bairros do Ahú, Cabral, Água Verde, Mossunguê (Ecoville), Batel e outros. Com áreas entre 100 até 288 metros quadrados.

Quinze por cento das unidades residenciais são imóveis com quatro dormitórios. Há 16 empreendimentos que foram lançados principalmente no Batel, Juvevê e Cabral. Imóveis com área que variam entre 260 até 670 metros quadrados de área total.

Ou seja, 65% das unidades residenciais são para atender a população de classe média e alta, e mais provavelmente um pouco acima de 50% voltado à classe média (conforme o tamanho dos apartamentos).

Através de contatos com construtoras e imobiliárias, conclui-se que há uma escassez de imóveis em Curitiba e região.

O setor de construção de certa forma pode se afirmar que foi pego de surpresa por que não imaginava-se que a cidade cresceria de forma tão acelerada num curto espaço de tempo. Sob os conceitos das necessidades habitacionais, pode-se citar parte do trabalho da Fundação João Pinheiro:

“a necessidade de construção de novas moradias, seja em função de reposição do estoque de domicílios existentes, seja em função do incremento desse estoque, detectada em um determinado momento. O conceito de moradias inadequadas reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, não relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações, e sim a especificidades internas de um estoque dado.”

O sucesso do setor imobiliário é algo cada vez mais desafiador diante de uma concorrência cada vez maior. Os imóveis continuam sendo uma boa opção de investimento seguro, porém, atualmente eles concorrem com vários outros tipos de bens e aplicações ou até mesmo de itens supérfluos, agora mais acessíveis com a globalização.

É por isso que há espaço para improvisações quando pensa se em lançar novos empreendimentos. O perfil imobiliário de uma metrópole possibilita um acompanhamento da evolução do mercado imobiliário, indicando as tendências do setor.

Um outro detalhe importante que o setor analisa na hora de construir para vender é a busca uma relação ótima entre área do terreno e a construção nele, porque

não adianta ter um terreno excelente, numa localização excelente, grande demais para venda, porque terá que diluir o custo do terreno, que em média é de 25% a 30% do custo final da obra, segundo CONSTRUTORA “B”, tomando a unidade muito cara para venda.

Questões de natureza econômica são fundamentais para o desenvolvimento da área habitacional, ou seja, a participação dos gastos com moradia e a relação de posse, uma vez que a moradia se constitui no princípio mais importante de uma família e são especialmente relevantes para orientar o planejamento habitacional, quer privado ou governamental.

CONCLUSÃO

Nessa monografia foi procurado mostrar o histórico da cidade de Curitiba acompanhando seu crescimento e desenvolvimento, além da análise de diversos dados e variáveis para a complementação do estudo, e a verificação da Perspectiva no Mercado Imobiliário de Curitiba: Segundo o Perfil da Construção Civil Residencial.

O desenvolvimento de Curitiba e região deu-se principalmente em função da instalação de indústrias, o que desencadeou um crescimento relevante no cenário mobiliário de Curitiba.

Com tal crescimento, Curitiba desde os primórdios, preocupou-se em crescer planejadamente. Então, já no final do século XIX e início do século XX a Cidade iniciou o processo de planejamento do uso do solo, implantando seu Plano Diretor logo em seguida.

Isso foi de fundamental importância para o desenvolvimento da cidade, pois enquanto hoje muitas cidades brasileiras ainda tentam criar seus Planos Diretores, Curitiba já tem o seu há muito tempo. O que foi de grande importância para o desenvolvimento da cidade desde o início até os dias atuais e que deu a Curitiba uma condição de vida, e uma renda acima da média paranaense e brasileira, conforme pode-se ver nos capítulos 2.1 e 3.1.1.

Tal desenvolvimento regional foi possível através da criação do INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, o IPPUC.

Com todo esse desenvolvimento, os setores da cidade acabaram se desenvolvendo também, inclusive o de construção civil. Pode-se acompanhar o desenvolvimento do PIB per capita curitibano que de 1995 para 2000 cresceu quase 70%, e que este tem um desenvolvimento bem maior que o restante do Paraná e do Brasil.

Este setor volta a se aquecer em comparação aos dois últimos anos, principalmente em função dos números apresentados no capítulo 3.2. Considerando que Alvarás para Novas Construções em Curitiba é a variável que mostra o que será

construído na cidade nos próximos períodos, esta retomou seu crescimento a partir de 2003.

Acredita-se que para os próximos períodos, a Perspectiva no Mercado Imobiliário em Curitiba seja de aumentar a produção, pois com a elevação dos números apresentados pelas variáveis como o PIB per capita, da Produção Imobiliária, dos Lançamentos Imobiliários e dos Alvarás Para Novas Construções nos últimos anos, percebe-se também um crescimento considerável no volume de financiamentos apresentado pelo banco Caixa Econômica Federal. Que de 2003 para 2005, ou seja, apenas dois anos, o volume de financiamentos dobrou, e só no primeiro semestre de 2006 o número já chegava bem próximo ao da quantidade de valores contratados no ano de 2005.

Isso é resultado das facilidades que o Governo vem dando para que mais pessoas no Brasil possam adquirir a casa própria, e sair do aluguel.

Curitiba é uma cidade que tem uma renda bem acima da média brasileira e paranaense, o que chega a praticamente ao dobro destas duas últimas. Isso anima o setor a investir para diversas classes, mas principalmente para as classes média e alta.

Conforme a entrevista com as construtoras, conclui-se que o mercado de Curitiba é oligopolista, pois nele existe diversos tipos de construtoras, tanto de grande, médio e pequeno porte.

Uma coisa interessante a se observar é que, por onde passa o desenvolvimento viário, ou seja, de transporte da cidade, acontece ali um desenvolvimento ainda maior da região em função das forças de aglomeração e desaglomeração. O que com certeza, quanto mais próximos ao transporte, mais aglomerado fica.

Então, provavelmente se o projeto de metrô elevado de Curitiba se realizasse na íntegra, com certeza haveria um crescimento considerável na região por qual passaria.

Outras variáveis também podem ser analisadas para o investimento nesse setor, como por exemplo o déficit habitacional entre outras, que inclusive não foram incluídas nesse trabalho por questões temporais.

Conclui-se então que a Perspectiva no Mercado Imobiliário de Curitiba: Segundo o Perfil da Construção Civil Residencial é de um reaquecimento em seu setor, com um provável crescimento para os próximos períodos.

REFERÊNCIAS

- CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Disponível em « [http:// www .caixa.gov.br/](http://www.caixa.gov.br/) » . Acesso em 15 Ago 2006.
- CLEMENTE, Ademar. Economia Regional e Urbana. São Paulo: Editora Atlas S.A., 1994.
- CLEMENTE, Ademar. Economia Regional: Introdução à Economia do Espaço Geográfico. Curitiba: Editora da UFPR, 1987.
- CONHEÇA O METRO ELEVADO. Disponível em: «http://www.curitiba.pr.gov.br/pmc/a_cidade/Solucoes/Transporte/metro.html» Acesso em 09 ago 2006.
- CURITIBA S. A. Disponível em: «<http://www.curitibasa.com.br>» Acesso em 27 set 2006.
- FORTUNA, Eduardo. Mercado Financeiro: Produtos e Serviços. Rio de Janeiro: Sermograf, 2002.
- FREIRE, Vinicius Torres; BARROS, Guilherme. Governo vai financiar as construtoras. Folha de São Paulo. 10 set 2006. Disponível em: «<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u110888.shtml>» Acesso 28 set 2006.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Centro de Estatística e Informações. Déficit Habitacional no Brasil 2000. Belo Horizonte, 2001.
- IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em « [http:// www .caixa.gov.br/](http://www.caixa.gov.br/) ». Acesso em 15 Ago 2006.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA.
Memória da Curitiba Urbana – Planejamento Urbano: Concepção & Prática. Curitiba:
IPPUC, 1991.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA.
Disponível em: «<http://www.ippuc.org.br/>» Acesso em 02.set.2006.

IPEA – INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMIA APLICADA. Disponível em «
<http://www.caixa.gov.br/>». Acesso em 15 Ago 2006.

PINDICK, R. S. Microeconomia. São Paulo: M. Books, 1994. ↗

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. **Curitiba na Prática**. Curitiba. IPPUC,
2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. Disponível em
«<http://www.curitiba.pr.gov.br/>»

SINDUSCON/PR – SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO
ESTADO DO PARANÁ. Disponível em «<http://www.sinduscon-pr.com.br/>». Acesso
em 02 Ago 2006.

ANEXOS

ANEXO 1 – ENTREVISTA AS CONSTRUTORAS – PERGUNTAS

- Qual a pesquisa que utiliza para construir? Existe alguma pesquisa de tendência para construção?
- Quais os fatores mais importantes levados em consideração na construção de um empreendimento?
- Quem faz os projetos econômicos?
- Qual o tipo de compra de imóvel mais freqüente?
- Quais os bairros mais preferidos? Por quê?
- Quais os fatores de decisão para a compra de um imóvel?
- Quais as variáveis determinantes para a produção? Demanda? Custo? Ou alguma outra?
- Onde vocês captam o principal sinal de perspectiva imobiliária de Curitiba?
- O que vocês acham do mercado? É monopolista, uma única empresa grande que toma grande parte do mercado? Oligopolista, com empresas grandes que tomam grande parte do mercado?
- Ainda em relação ao mercado, como ele tem se comportado, no ponto de vista de vocês? Com déficit, superávit, ou atendendo 100% a demanda?
- Quais as perspectivas das construtoras para o próximo ano?
- A produção imobiliária feita pela construtora, é terceirizada, ou não?

ANEXO 2 – ENTREVISTA A CONTRUTORA A – RESPOSTA

Quanto à escolha do nicho de mercado para a construção civil

Obviamente, neste ramo, existem nichos de mercado dominados por estas e aquelas construtoras. Cabe ao empreendedor escolher um nicho dentro do qual ele possa competir, baseado no porte de sua empresa, qualificação técnica superior (o que poderia te levar a competir com empresas muito maiores, porém com sucesso), uma vez que o teu produto seria mais bem aceito. Existem alguns deste nichos que são principais dentro do ramo, como a construção de sobrados triplex (que, pode-se dizer, é a grande vedete da construção civil em Curitiba), que não te exige um porte tão grande, a construção de prédios comerciais ou residenciais, que aí sim exige um grande porte, devido aos aportes financeiros necessários, e os loteamentos, que na verdade não implicam em construção civil diretamente, mas sim em urbanização e pavimentação. Cada construtora acaba dedicando 80 a 90% do seu potencial atuando num destes ramos especificamente. De todos estes, o mais lucrativo é o de urbanização, devido ao grande potencial contido na especulação imobiliária (note que esta prática está, em parte, sendo inibida em Curitiba, devido a uma nova característica do IPTU - IPTU progressivo no tempo - pesquise sobre isto se achar conveniente).

Quanto à definição dos clientes/tipo de produto

A principal fonte de pesquisa para construção, no nosso caso por exemplo, são consultas às imobiliárias que detêm a carteira do tipo de empreendimento ao qual você se propõe. Nós procuramos algumas das imobiliárias que possuem o maior histórico de vendas de sobrados em Curitiba, e também as que mais têm sobrados à venda. Baseado nas orientações deles foi que definimos parte do conceito do projeto para os nossos sobrados, geralmente é definido parte do conceito dos projetos com itens como tipo de acabamento, esquadrias, cores, distribuição dos espaços, acesso, localização, etc. Na verdade, existe um grande número de combinações de fatores que podem te levar a algumas opções de produto final para investir. Repare que você pode deliberadamente escolher a faixa de renda que você quer atender. Quando tratamos de

construção civil tendemos a enxergar a população de classe média / média-alta, mas atender a população de baixa renda pode ser um investimento lucrativo se você tiver vocação para isso. Depois de escolher a localização, você começa a procurar o terreno. Aí há certos fatores como insolação, se fica de frente para uma rua barulhenta você procurará um outro terreno próximo que não sofra muita poluição sonora, e outros fatores técnicos que podemos te explicar se você achar conveniente. Depois de escolhido o terreno, começamos a esboçar algumas opções de projeto que sejam adequados ao tipo do terreno, e ao perfil do comprador que escolheria aquela região para morar. Uma vez feito isso discutimos as opções com a imobiliária, escutamos suas orientações e corrigimos o que acharmos conveniente. É fácil conseguir as orientações de uma imobiliária contanto que você utilize os serviços da mesma para a venda do produto final.

Outros itens como escolha das cores, aparência do telhado, janelas, bay windows, etc, seguem basicamente uma receita, que são agradáveis e amenas ao mesmo tempo, para atrair o cliente. Na verdade Érika, o assunto é extenso.

Um outro detalhe: na hora de construir para vender você busca uma relação ótima entre área do terreno e a construção nele, porque não te adianta ter um terreno excelente, numa localização excelente, grande demais, se você pretende ou pode apenas construir algumas unidades para venda, porque terá que diluir o custo do terreno, que em média é de 25% a 30% do custo final da obra, tornando a unidade muito cara para venda.

ANEXO 3 – ENTREVISTA A CONTRUTORA B – RESPOSTA

- Qual a pesquisa que utiliza para construir? Existe alguma pesquisa de tendência para construção?

Não existe pesquisa formal (registrada) a respeito das tendências para a construção civil. Existe o senso comum dos construtores que, digamos, não precisa ser nada muito elaborado, não há muitas minúcias para se estabelecer uma tendência a seguir. Observe sempre que há a questão do público alvo, neste caso.

- Quais os fatores mais importantes levados em consideração na construção de um empreendimento?

Localização, área verde adjacente ao lote, infra-estrutura urbana (energia, água a esgoto, comunicações, pavimentação, calçamento, etc.), equipamentos urbanos (hospitais, escolas, postos de saúde, etc.), criminalidade na vizinhança (este é um fator de influência relativa: como se constrói muito em regime de condomínio fechado, pode-se às vezes ignorar este fator), etc.

- Quem faz os projetos econômicos?

Quando ele existe, a própria diretoria da empresa. Normalmente embasada nos conhecimentos de um bom orçamentista, e no corpo de arquitetos e engenheiros.

- Qual o tipo de compra de imóvel mais freqüente?

Sobrados triplex (onde o sótão é utilizado como um ático: é aprovada a planta do empreendimento na prefeitura, onde o sótão é declarado como área não computável na construção - para isso ele deve ter no máximo um terço da área da projeção da residência - sendo que sobre ele não incorrem impostos como IPTU, ou outras taxas da prefeitura, e sendo que em áreas não computáveis, você pode extravasar os limites de construção do terreno).

- Quais os bairros mais preferidos? Por quê?

Região nobre do Pilarzinho, o Cabral como um todo, a parte do Bacacheri perto do Clube Duque de Caxias e perto do Parque Bacacheri, o Barigui, Bigorriho - Champagnat, Ecoville, Jd. Social, etc. Você deve ter montado na sua cabeça uma imagem de memória, e já deve dar pra perceber as semelhanças óbvias entre eles. Muita área verde e comércio consolidado. No caso do Ecoville, como é um bairro de alto padrão, não há a necessidade de comércio vicinal, pois as famílias habitantes da região utilizam-se de carro p/ tudo. Há a necessidade apenas de algumas coisas imediatas, como panificadora, locadora, posto de gasolina, loja de conveniências, etc.

- Quais os fatores de decisão para a compra de um imóvel?

Os mesmos da resposta à sua segunda pergunta. Mais a aparência do imóvel, cores utilizadas na fachada, se os cômodos comportam a mobília que o futuro comprador já tem, se há cômodos suficientes para a família toda, ou se haverá cômodos suficientes, num futuro próximo.

- Quais as variáveis determinantes para a produção? Demanda? Custo? Ou alguma outra?

A demanda ainda é grande em Curitiba. O maior fator é o custo. Saber manipular a verba disponível é crucial, já que são aportes grandes para a compra de material de construção e pagamento de quadro de funcionários. Sem contar os impostos, taxas e faturas a pagar. É preciso construir rápido para não dar vaza a uma carga excessiva de tributações, e ter que repassar este valor no custo do imóvel.

Também é importante se ter a busca uma relação ótima entre área do terreno e a construção nele, porque não adianta ter um terreno excelente, numa localização excelente, grande demais para venda, porque terá que diluir o custo do terreno, que em média é de 25% a 30% do custo final da obra, tomando a unidade muito cara para venda.

- Onde vocês captam o principal sinal de perspectiva imobiliária de Curitiba?

Simple observações de campo, e alguns debates com corretores imobiliários.

- O que vocês acham do mercado? É monopolista, uma única empresa grande que toma grande parte do mercado? Oligopolista, com empresas grandes que tomam grande parte do mercado?

É relativo, dependendo do seu público alvo. Pode-se dizer que a maioria das construtores de que você ouve falar são de grande porte. Mas cada uma atua numa área mais ou menos específica. O mercado acaba sendo Oligopolista na medida em que determinadas construtoras possuem o cacife para realizar determinadas obras, enquanto outras não. Uma empresa pequena não possui equipamento, capital ativo disponível, pessoal e estrutura administrativa para construir um grande edifício, por exemplo. Neste caso, digamos, é prudente deixar o prato grande para quem come mais. A analogia é boba, mas é eloqüente o suficiente para ilustrar o caso.

- Ainda em relação ao mercado, como ele tem se comportado, no ponto de vista de vocês? Com déficit, superávit, ou atendendo 100% a demanda?

No regime de condomínios fechados, com superávit. A quantidade de lotes ou construções disponíveis ainda é maior do que a demanda. Mas isso não quer dizer que falte gente procurando residência. No regime de sobrados triplex (realmente, isso tem movimentado a construção civil de habitações unifamiliares de uma forma impressionante), atende a 100% da demanda. No mercado de casas populares, acredito que com déficit. Existem apenas duas construtoras grandes cujo foco são as habitações populares (não comparar com as soluções da COHAB ou COHAPAR, são residências de menor custo, mas não no mesmo padrão).

Porém, aqui vai um fato, como observação:

Não existe, pode-se dizer, um mercado de residências de alto e altíssimo padrão: o que existe é um mercado de loteamentos e condomínios fechados nesses padrões. Quem tem verba suficiente para comprar uma casa de alto padrão vai preferir construí-la a seu gosto. Cabe escolher o condomínio ou lote. A não ser é claro no caso de apartamentos. Caso você não saiba, uma prática nova aqui em Curitiba é o "condomínio de condomínios", ou um imenso lote onde algumas construtoras grandes dividem a área para que cada uma construa um edifício de médio-grande porte. Ver o

condomínio COMPLEXO GRACIOSA , no Cabral (com edifícios das construtoras Thá, MTM, Castevel, entre outras). Isso sim é bem provável que seja uma nova tendência de mercado.

Somente quem compra edificações prontas, a despeito da observação que fiz no final do primeiro parágrafo, são as classes de baixa renda até média alta.

- Quais as perspectivas das construtoras para o próximo ano?

Infelizmente isso eu não posso te responder. Construção civil é uma caixa de surpresas DE VERDADE. Obviamente, se você apresentar esta mesma pergunta a alguém mais experiente, ele poderá te responder devido ao que sente do "ambiente" naquele dado momento. Tudo o que nós podemos prever é que no período do verão, frequentemente, o mercado cai consideravelmente, seja para empreiteiros, construtores, os donos do capital, enfim, todos os elos da cadeia envolvida. Isso pelas mesmas razões muitos outros mercados caem (compare com o automobilístico): os consumidores já utilizaram seu dinheiro em diversas outras coisas em virtude das férias da estação. E isso para construção em geral.

ANEXO 4 – ENTREVISTA A CONTRUTORA C – RESPOSTA

1. Antes de iniciar um empreendimento consultamos "O Mercado Imobiliário e Números", que é publicado pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. Utilizamos esse folheto para avaliarmos a região onde devemos investir e o tipo de imóvel que o mercado está vendendo ou necessitando. Não existe pesquisa específica de tendências, o que existe é uma avaliação buscando identificar o tipo do produto, a região, a procura e a velocidade de venda dos imóveis.

2. Geralmente procuramos atender as necessidades do mercado, ou seja, direcionamos os empreendimentos em função da procura do mercado.

3. Projetos Econômicos: Antes da implantação de um empreendimento fazemos um estudo de viabilidade.

4. Tipo de Compra: Grande parte dos imóveis vendidos estão na faixa de valores entre R\$80000 e R\$150000, que são sobrados ou apartamentos de 2 ou 3 quartos e a venda geralmente é feita com uma entrada de mais ou menos 40% e o saldo financiado direto com a construtora ou através de instituição financeira.

5. Bairro: De preferência onde já temos a marca fixada, na região oeste de Curitiba (Campo Comprido, Ecoville, Mossungue, Orleans, Birigui e outros). Outro fator analisado é a taxa de crescimento dos bairros.

6. Fatores: tipo do imóvel, localização, preço, condições de pagamento, construtora/segurança.

7. O que determina o tamanho de um empreendimento é o que o mercado pode absorver ou comprar do produto, o investimento e o potencial do mercado.

8. Com nossa equipe de vendas e informação do mercado imobiliário.

9. Sinal-a procura de imóveis pelos possíveis compradores.

10. O mercado imobiliário de Curitiba não é monopolista. É oligopolista para determinados tipos de imóveis, como apartamentos de alto padrão onde contamos com no máximo 5 construtoras.

Lotes em condomínio fechado com no máximo 10 empreendedores.

Apartamentos 3 quartos já com um número maior de construtoras, 20 sobrados residencias com muitas construtoras médias ou pequenas.

11.O mercado imobiliário é bastante grande,portanto é importante estarmos atentos e aproveitar as oportunidades.Atualmente existe um déficit habitacional, porém é uma questão de poder de compra do mercado consumidor.Temos que produzir conforme as condições de compra do mercado.

12.Esperamos continuar crescendo no próximo ano, sempre com segurança, e aproveitando as oportunidades do mercado imobiliário.

ANEXO 5 – REPORTAGEM COM GUIDO MANTEGA – FOLHA DE SÃO PAULO

<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91ul10888.shtml>

10/09/2006 - 09h42 acesso em 28/09/2006 18h10

Governo vai financiar as construtoras

Publicidade

VINICIUS TORRES FREIRE
 GUILHERME BARROS
 da Folha de S.Paulo

O financiamento direto das construtoras, por meio de recursos de fundos federais e orçamentários, deve ser a medida de maior impacto do "pacote imobiliário" que o governo pretende anunciar a partir de terça-feira que vem. Isto é, o crédito com origem em recursos públicos não financiará apenas os compradores individuais mas também as construtoras, que ofereceriam imóveis a famílias de baixa renda (até três salários mínimos). O dinheiro sairia do Orçamento (do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), do FGTS e do FAT. O total dos recursos para o financiamento direto a construtoras e incorporadoras de imóveis populares ainda não está bem definido. O governo trabalha com o total de R\$ 5 bilhões. "O mercado já está crescendo bem, o que precisamos fazer é colocar lenha na fogueira", diz Guido Mantega (Fazenda). Mas as empresas estimam que a quantidade de lenha seria maior. Os sindicatos da indústria da construção civil esperam contar com até R\$ 10 bilhões para o ano que vem.

Segundo Mantega, também está quase definida a redução dos impostos de alguns produtos utilizados no acabamento de residências. "Vai haver, sim, medidas de

desoneração, mas não pode ser uma desoneração aleatória, geral, desoneração ampla, geral e irrestrita, pois aí você quebra o país", argumenta Mantega, que estuda descontos de impostos como IPI e Cofins para produtos como caixas-d'água, chuveiros, vidros e outros materiais de acabamento. Parte do incremento dos recursos para o financiamento direto das construtoras e incorporadoras ocorreria no FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), que conta com verbas orçamentárias, do FGTS e do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador). Outros recursos viriam da concessão de maior liberdade para a Caixa Econômica remanejar recursos do FGTS. Também será autorizada a concessão de crédito consignado para a compra de imóveis, com desconto em folha de pagamento, e a possibilidade de bancos oferecerem financiamentos não corrigidos pela TR, a Taxa Referencial. O governo vai criar o sistema de juros prefixados no Sistema Financeiro da Habitação: a dívida para a compra da casa própria seria corrigida por uma taxa fixa. Tal providência tem, a princípio, mais impacto sobre os bancos, que passariam a ter o direito de incluir tais créditos na fatia dos recursos da caderneta de poupança que obrigatoriamente têm de dirigir ao crédito imobiliário.

Cadastro de informações

A criação de um cadastro único de informações sobre imóveis também está em discussão com o setor privado. O cadastro único reduziria custos de transação relativos à obtenção das certidões que comprovam a inexistência de obstáculos legais para a negociação do imóvel (ex.: dívidas do vendedor e penhora do imóvel). A portabilidade do financiamento imobiliário, o direito de o devedor renegociar seu crédito com uma instituição que cobre juros menores, ainda está sendo estudada e não sai já.

Mantega também pretende fazer o setor de produção de insumos para a construção civil melhorar a qualidade e o preço de seus produtos. Diz haver uma linha de crédito do BNDES muito barata (6% ao ano) para a inovação tecnológica no setor que não é utilizada.

Outra reivindicação do setor que está sendo atendida é a inclusão das empresas de construção civil na Lei Geral da Micro e Pequena Empresa.

Também, segundo Mantega, será criado um portal na internet que identificaria os interessados em comprar uma casa e seu perfil financeiro, informação que seria repassada aos bancos. Um banco de dados de preços de imóveis também está em estudo. Ficam para depois mudanças relativas à lei de ocupação e uso do solo e aquelas que aperfeiçoam os mecanismos de devolução de imóveis financiados sob regime de alienação fiduciária.