

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EXPANSÃO URBANA  
RECENTE DE GUARAPUAVA-PR**

**JOSELI MARIA SILVA**

**PROF. ORIENTADOR: ROBERTO LOBATO CORRÊA.**

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO**

**ÁREA DE CONCENTRAÇÃO:  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO**

**FLORIANÓPOLIS (SC)**

**1995**

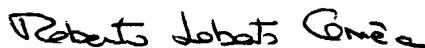
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava-PR.

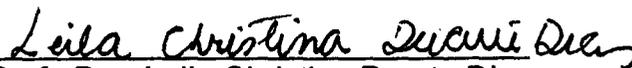
Joseli Maria Silva

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Geografia, Área de concentração: Desenvolvimento Regional e Urbano, do Departamento de Geociências do Centro de Filosofia e Ciências Humanas da UFSC, em cumprimento parcial dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia.

APROVADA PELA COMISSÃO EXAMINADORA: EM 10/11/95



Prof.MSc. Roberto Lobato Corrêa  
Orientador



Profa.Dra. Leila Christina Duarte Dias

  
Prof.Dr. Augusto Cesar Zeferino

Florianópolis - SC  
Novembro/95

## **DEDICATÓRIA**

À Marília e Vinícius, meus grandes  
companheiros, pela luta que tivemos juntos,  
pelo tempo roubado da nossa convivência e pela  
promessa da construção de um grande futuro  
amplamente compartilhado que está no ar...

## AGRADECIMENTOS

Durante o processo de pesquisa muitas pessoas acabam sendo envolvidas direta ou indiretamente numa teia tão grande de contribuições que fica difícil enumerar todas as pessoas que participaram da construção deste trabalho. Dentro destas contribuições, existem distinções significativas que devem ser registradas; aquelas que são dadas a nível formal, fazendo parte da função de algumas pessoas ou instituições e outras que são realizadas de maneira tão especial, que o trabalho passa a ser construído à imagem destas contribuições. Às pessoas que fizeram parte do último grupo de contribuições gostaria de fazer um registro especial de minha gratidão.

Aos companheiros da trajetória da realização deste estudo, em que as experiências partilhadas resultaram num saldo positivo para toda a vida. O Ivan, Edson e Edna que escutaram com tanta paciência minhas dúvidas, leram os rascunhos, auxiliaram nas discussões, criticaram e me estimularam. O Adê pela ajuda na elaboração da cartografia final. O querido amigo Lu, essencial em todo o levantamento de dados na Prefeitura Municipal de Guarapuava e na sistematização das informações. A Si, pela força nas traduções dos textos em inglês. A Doró e Dona Olga, ao Gustavo e Sr. Garcia, pela hospedagem em Guarapuava nos difíceis meses de trabalho de campo.

Às pessoas que se tornaram a condição essencial de toda a produção deste trabalho. Minha mãe, pela colaboração de forma concreta, substituindo tantas vezes minhas funções junto aos meus filhos, dando-lhes o carinho e suporte emocional durante os períodos de ausência para a realização deste trabalho, com entusiasmo e confiança da superação dos meus limites. Ao meu amigo Ari, pelo despertar do interesse nos estudos urbanos, pelo crédito na minha capacidade, pela oferta da primeira oportunidade profissional, onde defini minha linha de atuação dentro de determinada concepção do planejamento urbano, que acabou resultando no tema escolhido para o presente estudo. Ao Roberto, meu cúmplice neste trabalho, pela orientação séria e competente. Mais do que a brilhante orientação,

agradeço a amizade oferecida a cada encontro, a dedicação e o auxílio a cada obstáculo a superar, o carinho nos momentos de dúvida e angústia, o estímulo para prosseguir, o crédito na minha capacidade de trabalho, o envolvimento e vibração em cada conquista feita, que repercutiram não apenas no meu crescimento intelectual, mas nas minhas posturas pessoais em relação ao mundo. Estas conquistas também contemplaram a minha família que certamente agradece pelo feliz encontro que a vida nos proporcionou.

A esses amigos tão queridos, parceiros na construção deste trabalho que se confundiu com um período muito feliz de minha vida, quero agradecer-lhes dizendo que tudo que fiz foi resultado do "nós", vejo-os em cada parte deste trabalho que lhes pertence também, afinal, tudo que sou devo à vida e às grandes relações que tivemos a coragem de construir, aprender e desfrutar com tanto prazer.

## SUMÁRIO

<b>ÍNDICE.....</b>	<b>i</b>
<b>ÍNDICE DE MAPAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>ÍNDICE DE QUADROS.....</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>vi</b>
<b>RESUMO.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I - VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EXPANSÃO URBANA.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II - O PROCESSO DE PESQUISA.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO III - GUARAPUAVA: A REGIÃO E A CIDADE.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO IV - O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA PERIFERIA E DA CIDADE.....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTULO V - OS AGENTES DO PROCESSO DE CRESCIMENTO.....</b>	<b>101</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>145</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>151</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>163</b>

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I - VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EXPANSÃO URBANA ....</b>	<b>5</b>
1-A Terra Urbana e sua Valorização.....	6
2-A Propriedade Privada e o Mercado Fundiário.....	13
2.1- Os proprietários fundiários e seus interesses.....	15
2.2- As práticas dos proprietários fundiários.....	17
Notas do Capítulo I.....	25
<b>CAPÍTULO II - O PROCESSO DE PESQUISA.....</b>	<b>27</b>
1- Os Questionamentos.....	28
2- Os Procedimentos.....	35
3- Os Limites da Pesquisa.....	40
Notas do Capítulo II.....	43
<b>CAPÍTULO III - GUARAPUAVA: A REGIÃO E A CIDADE.....</b>	<b>44</b>
1-A Região: A Ocupação dos Espaços Campestres do Terceiro Planalto Paranaense e a Sociedade Campeira.....	44
1.1- A instalação das fazendas de gado.....	46
1.2-A extração das reservas vegetais dos espaços florestais.....	49
2-A Região: As Transformações do Sistema Produtivo da Agricultura e a Nova Ordem na Organização do Espaço Regional.....	53
2.1- Os fluxos migratórios.....	55
2.2-A modernização do sistema produtivo.....	59
3- A Cidade: Origem e Evolução.....	62
3.1- A cidade como apêndice da organização do espaço produtivo.....	63

3.2- A cidade no comando da organização do espaço produtivo.....	69
Notas do Capítulo III.....	74
<b>CAPÍTULO IV - O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA PERIFERIA E DA CIDADE.....</b>	<b>76</b>
1- O Lento Crescimento em Mancha de Óleo (1819-1940).....	77
2- A Expansão Recente do Espaço Urbano e a Ruptura do Espaço Agrário.....	81
2.1- O grande crescimento sem contiguidade espacial (1940 - 1970).....	85
2.2- A continuidade do crescimento e a ocupação dos vazios urbanos ( 1970 - 1988).....	90
2.3- A inflexão do padrão de crescimento e a densificação dos loteamentos (após 1988).....	96
Notas do Capítulo IV.....	99
<b>CAPÍTULO V - OS AGENTES DO PROCESSO DE CRESCIMENTO.....</b>	<b>101</b>
1- Perfil e Ações dos Agentes Privados Locais.....	101
1.1- O loteador individual.....	102
1.2- O papel das imobiliárias.....	114
2- O Papel do Estado no Mercado de Terras em Guarapuava.....	119
2.1- Práticas não espaciais: ação normativa e fiscalizadora.....	120
2.2- Práticas espaciais: distribuição de serviços, infraestrutura e conjuntos residenciais.....	125
3-As Práticas dos Agentes e as Implicações na Configuração Urbana Atual.....	132
3.1- A existência dos vazios, baixa densidade periférica e a verticalização da área central.....	133
3.2- A valorização diferencial da terra urbana e a expansão da pobreza.....	134
Notas do Capítulo V.....	142

<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>145</b>
<b>BIBLIOGRAFIA GERAL.....</b>	<b>151</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>163</b>
ANEXO 1- Relação dos Loteamentos de Guarapuava.....	163
ANEXO 2- Relação das pessoas entrevistadas.....	170
ANEXO 3- Roteiro de entrevista dirigida realizada com os proprietários fundiários.....	174
ANEXO 4- Roteiro de entrevista dirigida realizada com as imobiliárias.....	176
ANEXO 5- Roteiro de entrevista dirigida realizada com os administradores municipais.....	178
ANEXO 6- Roteiro de entrevista dirigida realizada com o Instituto Ambiental do Paraná.....	179
ANEXO 7- Roteiro de entrevista dirigida realizada com a COHAPAR.....	180
ANEXO 8- Roteiro de entrevista dirigida realizada com as Concessionárias de Serviço Público.....	181

## ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1 - Localização de Guarapuava.....	46A
MAPA 2 - Evolução do parcelamento do solo desde sua fundação até 1940.....	78A
MAPA 3 - Evolução do parcelamento do solo na década de 40.....	88A
MAPA 4 - Evolução do parcelamento do solo na década de 50.....	88B
MAPA 5 - Evolução do parcelamento do solo na década de 60.....	88C
MAPA 6 - Evolução do parcelamento do solo na década de 70.....	94A
MAPA 7 - Evolução do parcelamento do solo na década de 80.....	95A
MAPA 8 - Evolução do parcelamento do solo na década de 90.....	96A
MAPA 9 - Densidade de ocupação por quadra em Guarapuava em 1994.....	130A
MAPA 10 - Loteamentos pesquisados.....	135A
MAPA 11 - Infraestrutura existente em Guarapuava em 1994.....	135B
MAPA 12 - Uso do solo predominante em Guarapuava em 1994.....	135C

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO I - Seleção dos Loteamentos Pesquisados.....	37
QUADRO II - Dinâmica Demográfica do Município de Guarapuava.....	72
QUADRO III - Crescimento da Área Loteada em Guarapuava.....	83
QUADRO IV - Relação dos Conjuntos Residenciais Promovidos pela Companhia de Habitação do Paraná em Guarapuava.....	127
QUADRO V - Distribuição do Preço da Terra Urbana em Guarapuava.....	136

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA I- Gráfico da evolução da área loteada em Guarapuava.....	84
--	----

## RESUMO

Este trabalho privilegia a valorização fundiária, associada ao rápido crescimento recente da área urbana de Guarapuava-PR, suas relações com as transformações do espaço regional e as relações estabelecidas entre os agentes sociais locais e, entre estes e a terra urbana, no processo de crescimento da cidade.

A área urbana de Guarapuava apresentou um crescimento bastante lento, desde sua fundação no início do século XIX, até meados do séc. XX. O longo período de estagnação do crescimento está associado à fraca inserção regional na economia nacional e seu isolamento físico em relação aos centros produtivos do país. No entanto, o avanço da agricultura moderna, ocorrida após 1950 no território paranaense, modificou as relações de produção e instituiu nova ordem na configuração desse espaço, no qual o antigo sistema da sociedade tradicional campeira deu lugar ao moderno sistema produtivo associado à expansão do capitalismo nacional.

A reestruturação do espaço regional e sua integração com outros centros produtores trouxeram reflexos locais, modificando o padrão de crescimento do espaço urbano que passou a desempenhar importante papel de suporte a nível regional, alojando novas atividades comerciais e financeiras decorrentes da nova ordem de desenvolvimento. Novos valores foram atribuídos à terra urbana, antigas funções do espaço urbano foram superadas, o sistema de valores da sociedade local e seu modo de viver foram transformados, acarretando investimentos no mercado fundiário da cidade.

Em síntese, este estudo explora as modificações das relações sócio-econômicas e espaciais estabelecidas durante este período e que estão presentes na estruturação do espaço interno de Guarapuava, bem como nos limites que a cidade atingiu.

## ABSTRACT

This study gives special importance to the increasing value of the land associated with the rapid growth of the urban area of Guarapuava-PR in recent years, its relationship to the transformations in regional space, as well as the relations established among the local social agents, and among these, the urban land itself in the process of the city's growth.

The urban area of Guarapuava has shown a very slow growth, from the time of its founding in the early nineteenth century, up to the mid-twentieth century. This stagnation in growth is associated with its lack of integration into the national economy and its geographical isolation from the country's production centers. The advance in agriculture, which began in Paraná in the fifties, has modified production relations and has given rise to a new order in the configuration of that space, in which the former system of the traditional rural society gave way to the modern system of production associated with the expansion of national capitalism.

The restoration of regional space and its integration with other centers of production have brought local repercussions, modifying the growth rate in urban areas, which have come to play an important supporting role on the regional level, providing space for new business and financial activities, resulting from the new order of development. New values have been attributed to urban land, the former functions of urban space have become outmoded, the local system of social values and the way of life have been transformed, bringing about investments in the urban real estate market.

This study explores the modifications in socio-economic and spatial relations that have occurred over this period and that are present in the structuring both of Guarapuava's internal space, and of areas around the limits the city has reached.

## INTRODUÇÃO

A análise e a elaboração de propostas para resolução dos problemas relativos à habitação e ao acesso à terra urbana estão, em grande parte, pautadas na urgência de intervenção no círculo vicioso da expansão urbana, aumento das demandas sociais e ociosidade dos serviços urbanos instalados. Para tanto, as propostas tem avançado no sentido de limitar o direito de propriedade da terra urbana, inibir os mecanismos de valorização imobiliária e apropriação dos benefícios públicos pelos agentes privados do processo de produção da cidade.

A urgência da necessidade destas intervenções ficou clara durante a realização do Fórum Nacional da Reforma Urbana no período da vigência da Assembléia Nacional Constituinte, instalada em 1987. As propostas resultaram num concenso em torno da emenda que foi encaminhada ao Congresso Nacional, subscrita por cerca de 250 mil eleitores com objetivo de combater a lógica da exclusão social e a ampliar à todos os cidadãos o direito à cidade. Apesar dos resultados obtidos estarem muito aquém das expectativas populares, a conquista do direito jurídico do estabelecimento da função social da terra urbana na constituição de 1988 é um reflexo da pressão popular naquele momento histórico.

O desenvolvimento das reivindicações dos movimentos populares no que diz respeito ao acesso de todos os cidadãos à terra urbana foi acompanhado de grande produção científica que contribuiu para a compreensão do processo de produção do espaço urbano e ajudou a traçar uma política urbana mais abrangente que promovesse maior justiça social. No entanto, ainda são raras as experiências concretas que ocorreram à nível municipal na tentativa de interferir nas perversidades do processo de valorização imobiliária da cidade e que contemplam os objetivos que inspiraram a luta dos movimentos populares. Deste modo, precisamos aproveitar a conquista legal daquele momento histórico, que trouxe consigo a renovação do compromisso da realização de trabalhos que abordem a temática da produção

do espaço urbano em diversos contextos sociais, identificando a lógica de cada mercado imobiliário para que possamos conduzir cada vez melhor o avanço de nossas alternativas de ação.

Temos consciência que a intervenção em apenas uma variável que é resultante de todo um contexto, não provoca a mudança necessária, pois constantemente esbarramos nos limites de ordem estrutural. No entanto, o conhecimento de nossa realidade só é possível se analisarmos cada variável de maneira isolada do contexto geral. Neste sentido, a geografia contribui de maneira notável na medida que revela o espaço à sociedade que o constitui, desfazendo a carga de neutralidade e abstração dos fatores que resultam na estruturação da cidade. Assim, a produção do espaço urbano é identificada através das ações concretas de seus atores sociais, explicitando a responsabilidade da sociedade nos resultados concretos da paisagem urbana e revelando o papel de cada agente neste processo. Portanto, a compreensão da relação entre espaço e sociedade, induz a cobrança de atitudes que possibilitem as correções urgentes da situação atual em que encontra-se grande parte da população urbana.

Assim, a partir da consciência do compromisso social e da necessidade de contribuição científica para a discussão dos problemas da estruturação do espaço urbano se propôs o estudo da Valorização Fundiária e Expansão Recente do Espaço Urbano de Guarapuava-PR. Este estudo é uma análise do crescimento do espaço urbano de uma cidade de porte médio, originada do desenvolvimento da economia tropeira paranaense no século XIX, que modificou totalmente seu padrão de crescimento à partir das transformações do sistema produtivo baseado na modernização da agricultura. Explicamos a expansão recente da cidade, resgatando os fatores externos expressivos de ordem econômica e social que influenciaram no processo de estruturação do espaço urbano local, privilegiando a identificação dos agentes e suas ações na configuração deste espaço. A estruturação da apresentação do estudo obedece a ordem que se segue.

Na primeira parte deste trabalho exploramos teoricamente sobre o processo de expansão urbana através da incorporação de novas áreas à cidade, por considerarmos que

este é o ponto principal para a compreensão da configuração adquirida pela cidade capitalista através do seu processo histórico. Enfatizamos o dinamismo da estruturação interna do espaço urbano através da captação da renda da terra pelos vários agentes que atuam sobre ela, centrando nossa discussão na concepção da terra como mercadoria e a teia de relações e interesses específicos de cada grupo social em torno dela. Assim, identificamos os segmentos sociais que detêm maior poder sobre essa mercadoria e que vão determinar sua utilização e meios para sua valorização, direcionando suas ações em função de interesses próprios, determinando um conjunto de fatores que atribuem uma valorização diferenciada da terra urbana refletida na configuração espacial da cidade.

No capítulo seguinte, apresentamos os caminhos que percorremos para solver a problemática evidenciada em torno do rápido crescimento recente de Guarapuava. Descrevemos a lógica interna do processo de investigação, atendo-nos às fases mais significativas do processo real de pesquisa. Inicialmente versamos sobre os questionamentos que deram rumo às nossas reflexões. Em seguida descrevemos as formas operacionais que viabilizaram o levantamento de informações que subsidiaram as respostas e, por fim, indicamos os limites de nossa pesquisa.

No terceiro capítulo realizamos uma reconstituição das relações históricas mais significativas da região de Guarapuava, buscando uma visão evolutiva da ocupação do território, sua base econômica e seus desdobramentos sociais a fim de fornecer subsídios para a compreensão do processo de organização do espaço urbano de Guarapuava. Discutimos as características deste espaço através da sua trajetória histórica e de cada momento de transformação do processo produtivo. Evidenciamos dentro desta trajetória, a análise do núcleo urbano, sua origem e evolução, destacando os fatores explicativos e as razões que suscitaram as transformações da função e da forma do espaço urbano local.

No quarto capítulo analisamos a transformação do papel desempenhado pelo núcleo urbano juntamente com as transformações econômico-sociais da região e a alteração de sua forma. Descrevemos a forma urbana adquirida a cada momento de inflexão do padrão de expansão da área loteada em Guarapuava, indentificando os processos específicos que

promoveram a espacialização do crescimento, a atuação da forma resultante sobre o padrão de reprodução da área loteada, bem como a transformação da relação estabelecida entre a sociedade e a terra urbana.

Finalmente, no quinto capítulo nos dedicamos à análise das relações estabelecidas entre os agentes produtores do espaço urbano e, entre eles e a terra, compreendendo a forma adquirida pela atual estrutura urbana através da identificação dos agentes que estiveram presentes e atuaram no processo de crescimento da cidade, desvendando seu comportamento, suas interrelações, suas estratégias e objetivos em cada fase do processo de crescimento e valorização fundiária de Guarapuava.

Apresentamos, portanto, as linhas gerais da trajetória de construção deste trabalho que é uma contribuição para a compreensão mais ampla da sociedade e do espaço urbano no Brasil.

## CAPÍTULO I

### VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EXPANSÃO URBANA

A análise da expansão urbana através da incorporação de novas áreas à cidade é considerada como ponto principal para a compreensão da configuração adquirida pela cidade capitalista através do seu processo histórico. Por esta via de análise podemos determinar, a cada momento do processo de expansão, o dinamismo da estruturação interna do espaço urbano e o mecanismo básico dessa produção que é a captação da renda da terra pelos vários agentes que atuam sobre ela.

É sobretudo no espaço urbano que a terra, elemento vital à existência do homem, deixa de ser apenas o suporte para a produção capitalista e condição de vida para o homem, tornando-se também mercadoria. É em torno dessa mercadoria que se desencadeia uma teia de relações, muitas vezes contraditórias e conflitantes face aos interesses específicos de cada grupo social. No entanto, são os segmentos sociais que detêm maior poder sobre essa mercadoria que vão determinar sua utilização e meios para sua valorização, direcionando suas ações em função de interesses próprios.

Podemos afirmar, portanto, que é o direito da propriedade privada do solo urbano que confere, aos detentores deste, o papel principal na determinação da configuração da cidade capitalista.

No presente capítulo iremos discorrer sobre a concepção da natureza social da produção do espaço urbano, discutindo o espaço como mercadoria e o proprietário fundiário e seus interesses que, através de suas ações, determinam um conjunto de fatores que atribuem uma valorização diferenciada da terra urbana refletida na configuração espacial da cidade.

## 1-A Terra Urbana e sua Valorização

A forma espacial que assume a cidade capitalista revela tanto as características do desenvolvimento das atividades produtivas, como também as contradições inerentes à formação econômico-social, já que esta ganha concretude no espaço. A cidade é o lugar onde as forças produtivas atingem seu maior nível de desenvolvimento e complexidade. Assim, os processos de urbanização refletem a dinâmica da acumulação e concentração do capital através da intensificação das atividades econômicas no espaço urbano e reproduzem a aglomeração necessitando cada vez mais de espaço.

Segundo Harvey o espaço urbano é "... construído pelo homem à sua própria imagem, apropriado, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo"(1). Para atender às exigências do aumento das atividades produtivas e da demanda de espaço para a reprodução da força de trabalho, sua expansão se dá em direção aos espaços que tinham anteriormente uso agrícola, incorporando essas áreas ao espaço produtivo da cidade.

Enquanto espaço urbano a terra corresponde às necessidades de demanda, mas também assume valor enquanto mercadoria. Assim, conforme Singer(2), o solo urbano passa a ser regulado pelo mecanismo de mercado da sociedade capitalista, no qual o acesso a sua utilização depende da aquisição do direito de propriedade sobre ele. Como a terra é ao mesmo tempo um elemento vital à produção capitalista e, para toda a atividade humana, um bem não reprodutível e monopolizado pelo proprietário, ela assume um preço.

O "espaço mercadoria" possui características específicas tanto no que se refere ao seu processo de produção, como de apropriação e consumo. Portanto, podemos dizer que esse espaço contém em si mesmo um valor de uso, na medida que é não só necessário para a produção de todas as espécies de mercadorias e a existência dos homens, como também incorpora um valor de troca, na medida que assume um preço a ser pago pelos indivíduos destituídos do direito de propriedade.

A determinação do valor à mercadoria "solo urbano" não está calcada apenas nas qualidades intrínsecas do terreno mas num conjunto de fatores externos a ele que estão associados ao processo de modificação da organização espacial da cidade.

A diferença nas determinações do preço do solo urbano, para Roch e Guerra (3), está centrada na localização do solo urbano no âmbito da Divisão Econômica e Social do Espaço. A estrutura interna das cidades constitui-se, de um lado, em espaços para a produção como a indústria e o comércio e, de outro, em espaços para as residências. E a divisão social do espaço está associada à localização dos diferentes grupos sociais, definidos segundo status ocupacional, renda e outros possíveis atributos. A constituição desta estrutura interna é determinada por vários fatores que impõem ao espaço diferenciados índices de valorização através do tempo.

A localização é, portanto, um dos fatores a serem ressaltados. Maricato(4) observa que a valorização da terra é maior dependendo de sua situação em relação ao contexto urbano e dos benefícios que ela pode incorporar. Assim, a localização passa a ser característica indistinguível do terreno, sendo determinante em seu valor, e transforma-se, com ele, também em mercadoria.

Ribeiro(5) argumenta que os preços dos terrenos são determinados também pela apropriação de economias externas. Smolka também coloca que *"el precio de un terreno es, en gran medida, fijado externamente a él, o sea: por las actividades realizadas en otros terrenos y por las características de las actividades que compiten por su uso"*(6). Assim, a qualidade da localização é determinada pelos atributos externos que ela internaliza, como as vias de acesso, serviços e infraestrutura urbana disponível, potencial de construtibilidade concedido por legislações urbanas, padrão das edificações privadas do entorno e ainda as amenidades proporcionadas pelo ambiente físico natural. É a conjugação desses fatores que determinam uma boa ou má localização e a conseqüente valorização diferenciada dos preços dos terrenos. Ribeiro, por sua vez, argumenta que o valor é determinado pela articulação dos objetos imobiliários e que, portanto, o "que é vendido não são apenas quatro muros, mas também um *tiket* de participação no consumo dos objetos imobiliários"(7).

As condições de acesso no espaço urbano se dão pelo conjunto das vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade. Áreas mais distantes, em função de boas vias de acesso e de eficiente transporte podem ser mais valorizadas do que áreas mais próximas do centro, por exemplo. A difusão dos investimentos públicos em grandes vias estruturais e a extensão das linhas de transporte coletivo urbano têm contribuído muito para valorização de áreas mais distantes<sup>(8)</sup>.

A infraestrutura e serviços urbanos também se constituem em atributos locacionais que estão inseridos no valor dos imóveis. Assim, a existência ou até mesmo a possível implantação dessas melhorias urbanas, concorrem para a determinação de preços. Vale assim dizer que não é apenas em torno da terra que se geram os conflitos para sua apropriação, mas sim em torno de todos os atributos que a ela correspondem. A luta pelo espaço é também pela distribuição dessas melhorias indispensáveis para habitar no meio urbano, dada a alta concentração populacional que se verifica.

Estando diferencialmente dispostas no meio urbano, essas melhorias indispensáveis são desfrutadas apenas por uma parcela da população. A grande maioria, que corresponde àquela que não pode pagar o preço exigido para se ter acesso a elas, fica sujeita ao mercado informal, ou a áreas desprovidas de serviços, onde o preço dos terrenos não inclui esses benefícios. Essa situação é mais grave nos países onde as disparidades econômicas e sociais são mais acentuadas, como lembra Singer :

"Sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores... acabam sendo usufruídos por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na renda do solo que dá acesso a elas" <sup>(9)</sup>.

Outro fator que contribui para a qualidade da localização e o conseqüente preço de cada terreno no mercado imobiliário é o aparato legal que regula as normas de uso e ocupação do solo urbano. A lei de zoneamento, por exemplo, ao fixar índices de ocupação, usos do solo e gabaritos de maneira diferenciada para cada área da cidade, acaba funcionando como indexador do preço do solo através da variação que promove, tanto em

função do potencial construtivo dado a cada terreno, como pelo tipo de edificação nele permitida.

Para Geisse e Sabatini:

*"Las normas que prevalecen son en su mayoría de efectos excluyentes o prohibitivos. El carácter prohibitivo de tales medidas contribuye a elevar el prestigio social y la exclusividad de ciertas áreas. Ello a su vez, incentiva la demanda concentrada de la tierra convirtiendo su valorización en un proceso inseparable de la segregación espacial de las ciudades"*(10).

Não são apenas os tipos de usos, mas a intensidade de ocupação determinada pelos gabaritos e taxas de ocupação que permitem a verticalização em certas áreas da cidade promovendo também a valorização diferenciada. Para Low-Beer "Um terreno localizado em área estritamente residencial com predominância de residências unifamiliareas tem um preço totalmente diferente de um terreno com edifício de apartamentos, valor este que já está embutido no preço de cada unidade"(11).

O processo legal que determina os momentos de expansão do perímetro urbano valoriza não só as áreas que passam a ser incorporadas ao espaço urbano, mas também altera a localização de outras áreas intra-urbanas que anteriormente tinham uma localização periférica determinada pelo perímetro urbano anterior, possibilitando aos seus proprietários a elevação dos preços em função da nova localização relativa.

Os elementos cênicos e ambientais têm também servido como fator de valorização do solo. Corrêa, ao discutir a valorização da periferia servida por amenidades, coloca que "o grande capital financeiro-fundiário-imobiliário cria então novos bairros. Cria mesmo *novas formas de morar*, os condomínios exclusivos, cercados, policiados e dotados de ampla gama de serviços"(12). Esse tipo de empreendimento em áreas isoladas servem aos que podem pagar o preço do isolamento e, conseqüentemente, os espaços potenciais para ampliar as áreas residenciais para estas elites sofrem intensa valorização.

O espaço urbano em constante transformação, sobretudo pelo ritmo acelerado de crescimento que se observa nos países do Terceiro Mundo, vai refletir-se na intensa modificação da estruturação interna da cidade. O uso do solo modifica-se nesse processo de

crescimento espacial pelo fato de novos atributos locacionais serem distribuídos pelo espaço urbano nesse contínuo processo de reestruturação. Podemos dizer, portanto, que o fator "localização" e todos os atributos já descritos que lhe dão significado, é também um produto social, relativizado no tempo, tanto quanto transformam-se as relações sociais e a configuração urbana onde estas relações ganham concretude.

Analisamos até aqui a valorização diferencial da terra que pode ocorrer na estrutura interna da cidade em função de sua localização em face ao conjunto da cidade, bem como os fatores que determinam a qualidade dessa localização. Agora, vamos ressaltar outros dois pontos importantes a serem tratados no que diz respeito à valorização diferencial da terra urbana: a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade e as características do espaço próximo à periferia para a expansão do tecido urbano. Esses dois fatores são relevantes para a estruturação e constante reestruturação da configuração urbana.

Já discorreremos sobre o fato de que a terra urbana representa uma condição indispensável a qualquer atividade humana, que o preço da terra urbana se dá em função da monopolização de acesso a esse bem através do direito de propriedade e que muito mais do que as qualidades intrínsecas do terreno, a diferenciação da valorização ocorre em função da sua situação na estrutura urbana decorrente da "divisão econômica e social do espaço". No entanto, mesmo terrenos que tenham qualidades intrínsecas e extrínsecas semelhantes vão ter variações de preços dependendo do contexto social e econômico em que estejam inseridos.

Existe uma variação de valores entre países e até mesmo entre cidades do mesmo país. Este fato é decorrente do grau de disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade, da composição desta enquanto classes de renda econômica. Para Singer "os preços do mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar"<sup>(13)</sup>. Essa expressão, no entanto, significa a disposição de pagar apenas por parte de quem "pode pagar para morar". Nos países onde grande parte da população possui um baixo poder aquisitivo, não significa que esse fator exerça pressão no sentido de rebaixar o preço da terra. O que acontece é que o mercado fundiário estrutura-se em função da

demanda de quem tem poder de compra, daquele que pode remunerar o proprietário pelo menos com o preço médio determinado por cada mercado fundiário. O resultado desse processo é a intensa concentração fundiária urbana, garantindo a poucos o privilégio da propriedade e a formação de enormes áreas de ocupação irregular por aqueles que não conseguem se inserir no mercado formal.

As condições de expansão do tecido urbano também diferenciam-se entre as cidades, facilitando ou dificultando a absorção do espaço rural pelo urbano. Apesar do aumento tecnológico do setor da engenharia poder superar as limitações dos aspectos naturais negativos à expansão do espaço urbano, ele raramente é utilizado, pois as periferias (quando não são de amenidades) servem à população de baixa renda e o retorno obtido não compensa aos promotores os custos de implantação dos serviços necessários. Assim, os aspectos naturais muitas vezes são negligenciados e o tecido urbano estende-se em áreas impróprias à ocupação urbana; os aspectos naturais têm, por outro lado, funcionado como barreira à expansão, pelo menos até o momento em que a superação deste entrave seja compensatória economicamente.

As características da estrutura agrária das áreas periféricas ao espaço urbano são aspectos importantes a serem tratados, já que a expansão do espaço urbano se dá pela transformação do uso agrícola em urbano. Para Singer, o custo desta transformação "...é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este *custo* e o preço corrente no mercado imobiliário urbano"<sup>(14)</sup>.

O espaço periurbano no Brasil, segundo Juillard<sup>(15)</sup>, caracteriza-se pela esterilização das terras próximas ao aglomerado urbano. O autor argumenta que isso é decorrente da postura especulativa presente na estrutura agrária do país, da falta de articulação entre a produção local e o centro urbano, bem como das características culturais da população rural.

Assim, o tamanho das propriedades constitui-se fator importante a ser considerado. As pequenas propriedades apoiadas no trabalho familiar com baixo nível de investimento, via de regra cultivadas de maneira extensiva, são mais facilmente incorporadas ao espaço urbano. Uma estrutura fundiária composta por áreas de maior porte pode resistir mais tempo

ao processo de transformação de seu uso, já que os grandes proprietários podem esperar mais tempo para a valorização de suas áreas, ou decidir, quando lhes convier, o momento para incorporá-las ao meio urbano a fim de obterem maior lucratividade.

Por outro lado, o avanço da área urbana em direção ao campo não se processa de maneira contínua, nem tampouco seu processo de valorização é homogêneo. Clawson (16) ao analisar a especulação fundiária em terras suburbanas enumera vários atributos que contribuem para a valorização diferenciada de certos espaços suburbanos. Considera as características naturais do terreno, pois áreas com aptidões naturais diminuem os custos de implantação, os diferentes tamanhos de glebas, os fatores locacionais em relação ao conjunto já urbanizado, sua classificação no código de leis municipais e as diferentes demandas de variados usos que possam vir a ter. Esse conjunto de fatores determina valores diferenciados para a periferia urbana e induz o crescimento de maneira descontínua. Certas características favoráveis geram valores potenciais e incitam os proprietários à postura especulativa dessas áreas. Assim, normalmente não fazem investimentos para a produção agrícola, estas áreas muitas vezes sendo utilizadas de maneira extensiva, mas via de regra, ficando sem uso algum, em "pousio social" à espera da valorização desejada.

A discussão que procedemos nesta seção revela a organização da estrutura da cidade pelo capital e para a reprodução deste. Evidenciamos que os processos de transformação, apropriação e consumo da terra urbana e sua conseqüente valorização é um produto social estabelecido a cada momento histórico. Esse fato nos remete a considerar mais especificamente quem são os agentes concretos desta produção. As relações sociais não são abstratas, são decorrentes da personificação de agentes que desenvolvem ações específicas, desencadeando processos que atuam no espaço urbano e que promovem a valorização diferencial da mercadoria solo urbano.

São vários os agentes que atuam no espaço urbano segundo seus interesses em torno da terra urbana e muitos são os estudos sobre a caracterização de cada agente produtor do espaço urbano, a fusão entre eles, sua cooperação e seus conflitos. No entanto, embora saibamos as inter-relações que ocorrem entre eles no processo de produção do espaço

urbano, neste caso de estudo, o agente que mais nos interessa é o proprietário fundiário, primeiro, porque este é o agente que tem seu interesse centrado no valor de troca da terra, portanto, está muito mais interessado no processo de transformação do solo rural em urbano, depois porque nesse processo de transformação, que é característico das áreas periféricas à cidade, é ele o agente hegemônico já que os outros agentes produtores do espaço urbano, na maioria dos casos, atuam em áreas com maior grau de concentração de melhorias urbanas. Assim, a seção seguinte pretende se ater à identificação desse agente em especial, ao direito de propriedade que lhe atribui capacidade de controle sobre o espaço, seus interesses e práticas, lembrando do fato que ele nem sempre se apresenta de forma "pura", dependendo do contexto de sua atuação.

## 2-A Propriedade Privada e o Mercado Fundiário

Na seção anterior, procedemos uma discussão sobre a natureza social do espaço urbano, sua transformação em mercadoria e sua valorização. Verificamos ainda que essa mercadoria é essencial tanto à reprodução da força de trabalho, como à reprodução do capital, e que a configuração que assume a cidade capitalista é, pelo menos em grande parte, determinada pela ação dos agentes privados. Assim, a utilização deste espaço, aqui compreendido com todos os atributos externos que ele internaliza para a realização de qualquer que seja a atividade sobre ele, deve ser mediada pela aquisição do direito de propriedade. É este direito que confere ao adquirente determinar o seu uso, bem como estabelecer procedimentos que lhe garantam os rendimentos necessários de acordo com seus objetivos.

A constatação de que a valorização diferencial da terra urbana é determinada pela modificação do seu valor de uso, atribuindo a ela certas qualidades relativas às áreas próximas, acessos, etc. e também que esta valorização está relacionada aos investimentos públicos em equipamentos e serviços, além de características de construtibilidade, remete-

nos à idéia de que a propriedade privada da terra é uma das condições fundamentais para o desenvolvimento da cidade capitalista. É a apropriação privada dos investimentos coletivos que assegura seu processo de reprodução. É também o monopólio em relação ao acesso à esse título jurídico que dá origem à valorização da terra urbana.

Harvey argumenta que o "sistema de propriedade privada que exclui o trabalho da terra como condição de produção também serve para excluir o trabalho da terra como condição de vida"<sup>(17)</sup>. Essa afirmação deixa claro os conflitos existentes entre os segmentos sociais em torno da disputa pela cidade. Portanto, para que sua estruturação continue a servir aos propósitos capitalistas é necessário que o princípio da propriedade privada do solo continue intacto. A abolição de qualquer forma de propriedade é perigosa para a manutenção do sistema e para a garantia de seu padrão de reprodução.

Neste sentido, o mercado de terras urbanas é organizado em função de uma multirracionalidade. Cada agente necessita da mercadoria espaço para atender seus propósitos; assim, deverá obter o poder sobre essa propriedade. Junto com o mercado de terras estão as construções, os financiamentos e as comercializações, que determinam ações específicas dos agentes relativos a cada função. Assim, esse mercado heterogêneo caracterizado por distintos agentes e seus interesses interagem entrando em conflito e cooperação dependendo do momento histórico do seu desenvolvimento. Cada um deles está interessado em captar para si os benefícios "integrados" da valorização gerada por uma complexidade de fatores e garantir, através da propriedade privada do solo, o pleno gozo dos direitos contratuais exclusivos sobre o uso da terra.

Portanto, a propriedade privada do solo urbano constitui uma condição fundamental para a acumulação capitalista, estabelecendo uma simbiose entre os agentes e, entre estes e o espaço mercadoria. Os conflitos que possam existir entre eles serão superados em favor da hegemonia que se possa estabelecer no processo de produção do mercado de terras.

Qualquer agente, para obter o controle sobre a mercadoria solo urbano, deverá tornar-se também proprietário, ou estabelecer uma cooperação com quem tem o direito de propriedade, ocorrendo uma justaposição entre agentes e não existindo uma

correspondência direta entre agente-função. O agente proprietário de terras, muitas vezes, não aparece de forma pura e suas ações são articuladas, dependendo do contexto de sua atuação. No entanto, para critério de análise, um certo grau de simplificação é necessário e nossa análise estará centrada na figura do proprietário fundiário, aquele que detém o direito de propriedade e que, através deste título, detém o controle sobre a mercadoria espaço, estabelecendo uma série de relações com outros agentes e com a terra, de acordo com seus interesses.

## 2.1- Os proprietários fundiários e seus interesses

O proprietário fundiário é a categoria que tem domínio sobre a terra através do título jurídico que representa a propriedade privada. Este recurso legal representa uma condição específica para o processo de produção e é condição para monopolizar o acesso à terra. A condição de proprietário fundiário urbano pode ser realizada através de herança ou da aquisição de áreas mediante compra, realizando investimentos em terra urbana através de capitais excedentes oriundos de outros setores da economia, já que terra é objeto de investimento "seguro" e rentável. O proprietário pretende a melhor remuneração possível para ceder esse direito aos usuários do espaço urbano. Segundo Corrêa, os proprietários fundiários "...estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no *valor de uso*"(18).

Já expusemos que os "valores de troca" são determinados por uma série de fatores externos à atuação específica do proprietário da terra. Segundo Smolka:

*"el propietario del terreno recibe una renta derivada del derecho contractual que le confiere la relación institucional de propiedad sobre dicho terreno. Sin embargo, él es, por así decirlo, pasivo en lo que se refiere al control sobre la base material necesaria para la formación de esta renta".(19)*

É essa situação de "passividade" associada ao direito de propriedade que dá autonomia ao proprietário de colocar à disposição suas terras no momento em que achar conveniente e essa conveniência é determinada pelo valor que espera alcançar ao ceder seu imóvel a outros. Assim, a posição de sua propriedade em relação ao conjunto urbano é determinante para a opção do momento da comercialização.

As áreas de maior atuação dos proprietários fundiários são a periferia urbana e o espaço periurbano. É nestas áreas que a atuação dos proprietários é hegemônica em relação a outros agentes produtores do espaço. Isso se deve ao fato de outros agentes estarem mais ligados a outros setores capitalistas, como é o caso da produção da habitação e, portanto, sua atuação fica mais restrita a espaços com melhores atributos locacionais. O processo de reorganização da divisão econômica e social do espaço poderá, com o passar do tempo, modificar a situação de áreas anteriormente distantes ou periféricas, alterando sensivelmente seu preço, assim como a expansão horizontal da cidade com a transformação de solo rural em urbano. A atuação dos proprietários nestas áreas tem promovido uma urbanização descontínua com altos custos sociais.

As características das áreas periféricas são fatores determinantes para influírem no tipo de utilização que será dada a cada uma delas e, portanto, na ação que os proprietários promoverão para atingir seus objetivos. As áreas bem localizadas, aquelas valorizadas por amenidades, serão utilizadas por estratos de renda mais altos e as áreas mal localizadas, desprovidas de amenidades, servem à população de baixa renda.

O poder dos proprietários em alcançar com sucesso seus propósitos é determinado pelo aumento da demanda de áreas tanto para a habitação, como para a produção e também pelo aumento do controle que sua classe tem na estruturação do mercado de terras, bem como o tamanho das áreas que detêm e sua localização. Em função desses fatores, os interesses e práticas são diferenciados, sendo também mediados pelo contexto histórico em que estão inseridos. Contudo, o interesse dos proprietários fundiários está, sobretudo, em obter a maior rentabilidade possível para sua propriedade.

## 2.2-As práticas dos proprietários fundiários

Já constatamos que o proprietário fundiário está interessado na transformação do solo rural em urbano, já que este último tem mais valor. Essa transformação se dá através da prática do loteamento de glebas para fins urbanos, através da promoção da mercadoria "lote urbano".

As práticas dos proprietários fundiários não são específicas e estáticas, elas terão variações no tempo e no espaço, ao redefinirem sua atuação para promover sua reprodução; adicionalmente, os proprietários fundiários interagem com outros agentes para manter seus interesses no mercado de terras.

Para a realização da mercadoria lote urbano, existe uma gama variada de atitudes individuais em torno dos fatores de valorização do solo urbano. Cada proprietário agirá de maneira a tentar induzir os fatores de valorização para poder apropriar-se deles e aumentar a renda pretendida. Em realidade, na atual estrutura de mercado podemos enumerar alguns tipos de ganhos que os proprietários fundiários procurarão obter. São os ganhos derivados da prática da retenção, dos investimentos públicos e privados em melhorias urbanas, das normas fixadas na legislação de uso e ocupação do solo e da não obediência a esta mesma legislação e da iniquidade da legislação fiscal sobre a propriedade urbana.

A prática da retenção é verificada em dois momentos pelo proprietário fundiário. O primeiro momento é o da retenção enquanto gleba e o segundo momento é o da retenção enquanto lote, já urbanizado. Ele pratica a retenção como gleba até que as variações da estrutura urbana coloquem sua gleba em posição privilegiada, aumentando o valor das rendas que poderá obter, ou quando o mercado se encontrar propício para o lançamento de seu produto no mercado. Este período de "pousio social" poderá ser caracterizado pelo arrendamento da gleba durante os anos de "engorda", da utilização extremamente extensiva da área, ou ainda da completa inutilização, assegurando seu domínio apenas pelo título de propriedade.

O segundo momento caracteriza-se pela retenção de apenas uma fração do loteamento, no qual a terra assume sua característica produtiva no meio urbano. Strohaecker<sup>(20)</sup> aponta esta prática como comum das companhias loteadoras de Porto Alegre e dos grandes proprietários, que reservam as quadras melhor localizadas, normalmente nas vias de melhor acesso ou nas áreas reservadas para uso institucional ou comercial. Esse procedimento revela sua disponibilidade em investimentos a longo prazo que só é possível quando esses proprietários efetivam seu empreendimento com capital patrimonial próprio, não fazendo imobilização de capital na compra de terra bruta para posterior parcelamento.

O proprietário fundiário poderá assumir todas as etapas de realização do loteamento, desde a implantação até a promoção e comercialização. No entanto, dependendo das características do proprietário e do empreendimento pretendido, ele poderá recorrer a outro agente, como é o caso da figura do incorporador. Esse agente irá promover a valorização da gleba, com a alteração de seu uso, atuando sobre o controle do processo de forma cada vez mais integral e criando externalidades que poderão ser privatizadas. Por vezes o incorporador tenderá a minar o poder dos proprietários fundiários na realização destas atividades por eles mesmos.

A situação de associação entre proprietários fundiários e incorporadores para a realização de loteamentos é uma tendência, já que as instituições e as normas que empregam, têm dificultado a realização de todas as etapas que compreende o loteamento por qualquer indivíduo.

Os incorporadores realizam as atividades relativas à transformação do solo rural em urbano, responsabilizando-se pela regularização do loteamento juntos às instituições públicas, pela implantação de infraestrutura necessária e até mesmo pelas vendas. Para Harvey os incorporadores "...estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios"<sup>(21)</sup>. Smolka<sup>(22)</sup> complementa essa afirmação quando argumenta que o incorporador não só realiza um valor de uso mas

transforma-o em valor de troca futura para seus compradores, garantindo a liquidez do título de propriedade que habilitará esse indivíduo a especular no mercado imobiliário.

Nessa associação o proprietário poderá vender a terra bruta ao incorporador que se encarregará das demais etapas de promoção do loteamento, apenas ceder a gleba para urbanização e receber sua renda logo após a comercialização do loteamento, ou ainda o proprietário contrata do incorporador os serviços pagando em dinheiro ou em percentuais de vendas.

No primeiro caso o proprietário vende o título de propriedade ao incorporador. Isso significa que o primeiro receberá uma renda proveniente apenas de sua localização na estrutura espacial da cidade e caberá ao incorporador a parcela de renda que será realizada com o reequipamento da gleba e sua transformação em loteamento para a venda ao novo usuário. No segundo caso, o de co-participação com a cessão do imóvel ao incorporador, o proprietário poderá receber em forma de resultados do empreendimento, ou seja, o valor da gleba bruta em lotes urbanizados. Existe neste caso uma clara distribuição da criação e apropriação da renda entre proprietário fundiário e incorporador. O proprietário fica subordinado à ação de outro agente e será, em função da lógica do segundo, que o processo se realiza.

Nos dois casos seguintes, nos quais a incorporadora funciona mais como prestadora de serviços para o proprietário, este possui mais autonomia no empreendimento em relação ao incorporador. Neste caso, o incorporador está restrito à prestação de serviços e apenas receberá o valor pelo trabalho que desempenhar ou ainda receberá em forma de percentuais sobre a venda dos lotes. O proprietário fundiário ao pagar pelo serviço prestado, adianta ao incorporador parte da renda que obterá com a venda dos lotes; quando paga em percentuais de vendas, o proprietário cederá parte da renda auferida no momento da realização da venda.

O papel desempenhado pelo incorporador desestimula a prática da retenção tanto como gleba, como em frações do loteamento já implantado. Isso se deve à forma de aquisição da gleba. Em co-participação com o proprietário, ou mesmo com a compra da

gleba, o incorporador deve tornar a área produtiva em pouco tempo, não havendo tempo para a retenção pois, deverá remunerar não só ao proprietário primitivo da gleba, mas passar ao consumidor final os investimentos que realizou na área, bem como auferir capital suficiente para iniciar um novo empreendimento. A retenção poderá ser realizada na situação em que não haja imobilização de capital na compra da área, como é o caso da contratação dos serviços e recebimento por percentuais de vendas.

Os ganhos derivados pela apropriação de investimentos privados e públicos, também suscitam uma série de ações dos proprietários fundiários. Já foi discutido anteriormente que a valorização de áreas é afetada em grande parte por externalidades que se traduzem em investimentos públicos e privados, definindo vantagens locacionais diferenciadas para cada lote. Portanto, o proprietário, juntamente com a terra, apropria-se das externalidades que caracterizam o lote. Neste sentido, todo proprietário está interessado em influenciar o processo de distribuição de investimentos tanto públicos como privados. Essa possibilidade de influência dependerá da importância que possui no mercado fundiário e imobiliário.

Os grandes proprietários ao constituírem loteamentos em periferias de amenidades poderão associar-se aos investidores imobiliários ou eles mesmos promoverem junto com o loteamento habitações de luxo, criando assim bairros seletivos para população de alta renda. São inúmeros os casos de "condomínios exclusivos" nas periferias de amenidades. Neste caso, o grande proprietário valoriza suas áreas e as áreas próximas a ela. Strohaecker (24) cita exemplos de estratégias de grandes proprietários na construção de prédios em lotes pré-determinados dentro de seus loteamentos como forma de valorização. Desta maneira, além da valorização da área, auferem também os lucros imobiliários.

No caso do provimento de serviços públicos pela ação do Estado e conseqüente modificação do preço do solo, os investidores em terra urbana, quando conseguem prever a direção da expansão das redes, podem comprar a baixos preços as áreas que serão servidas e aproveitar da valorização que ocorrerá posteriormente através da implantação. No entanto, quando essa antecipação é conhecida por vários proprietários, ocorre uma elevação dos preços antes mesmo que essa implantação ocorra comprometendo os ganhos oriundos do

processo de transformação. Neste sentido, a ação mais viável é a pressão junto ao Poder Público visando prover as áreas loteadas com os serviços de que necessitam. Essa estratégia depende da capacidade de inserção deste agente nas instituições públicas. Alguns deles possuem até mesmo representantes de seus interesses ocupando cargos públicos que poderão influenciar nas decisões de distribuição desses serviços. Esses investimentos públicos passam a ser incorporados ao valor de suas áreas, sendo, portanto, apropriadas pelos proprietários fundiários.

Neste sentido, o Estado não é totalmente responsável pela má distribuição dos serviços urbanos, mas desempenha papel subordinado e funciona como um instrumento das estratégias adotadas por proprietários fundiários, afetando diretamente o acesso de distintos segmentos sociais à infraestrutura e serviços e promovendo espacialmente a estratificação existente na estrutura social.

Quanto aos ganhos derivados da legislação de uso e ocupação do solo e mesmo de sua não obediência, Capel<sup>(23)</sup> afirma que as práticas dos agentes dentro do espaço urbano se dão dentro do marco jurídico do sistema capitalista, utilizando os mecanismos legais à disposição ou atuando à margem deles, obtendo essa sanção posteriormente à ação. Destaca ainda o fato de que as normas jurídicas não são neutras, representando e dependendo das classes dominantes da formação social. Neste sentido, o proprietário fundiário irá influenciar no processo de elaboração dessas normas a fim de que suas áreas sejam contempladas com os parâmetros que lhes permitam indexar valores a suas áreas.

O que se verifica é a ocorrência de um jogo de interesses e os proprietários irão agir dentro ou fora do marco jurídico, dependendo de seus objetivos na realização de seus empreendimentos. Normalmente os empreendimentos direcionados às camadas de mais alta renda estão dentro das prescrições legais. Isso também se deve ao fato de que um loteamento "regularizado" frente aos órgãos públicos já é fator de valorização. A ação do Poder Público a nível municipal, que controla esse tipo de empreendimento, tem se caracterizado pelo desenvolvimento progressivo das exigências técnicas e um aprimoramento de seu controle. Isso ocasiona uma elevação dos custos de urbanização que,

de um lado, melhora a qualidade dos loteamentos implantados, mas, por outro, diminui o acesso para uma grande maioria da população a essas melhorias.

Se um promotor objetiva fazer um empreendimento que a princípio esteja fora dos parâmetros legais e este empreendimento é destinado a uma clientela de alta renda, os órgãos públicos tratam de ajustá-lo. São inúmeros os decretos de modificação do perímetro urbano, do potencial construtivo do lote e assim por diante, a fim de enquadrar a lei aos propósitos do empreendedor. Essa influência dentro dos órgãos públicos se dá via representantes desse agente ou às vezes ele mesmo quando ocupa algum cargo na esfera de poder.

Nos empreendimentos realizados em terrenos mal localizados, que não atraem outros estratos de renda a não ser de uma população com baixo poder aquisitivo, a estratégia é outra. O empreendedor foge da regularização para diminuir consideravelmente o custo do produto. Inicia o processo de vendas geralmente a longo prazo para atrair compradores de baixa renda. O processo de regularização se dará via pressão dos compradores em relação ao Poder Público municipal. A responsabilidade da regularização recai não ao empreendedor, mas ao Estado. Este, após algum tempo de pressão popular, regulariza o empreendimento e com esta regularização são implantados todos os investimentos públicos necessários para atender as prescrições legais por ele mesmo criadas.

A partir deste processo, o empreendedor tem sua área valorizada e continua o processo de vendas com valores superiores ao valor inicial. O empreendedor normalmente se isenta de qualquer ônus desta regularização e ainda se beneficia da relação estabelecida entre os compradores e o Poder Público, não só valorizando áreas internas do loteamento, resultado de suas "reservas técnicas", mas também ainda valoriza áreas intercaladas entre o loteamento e o espaço urbano contínuo. Esses procedimentos acarretam a subutilização dos serviços urbanos, ao manter vagos, à espera de valorização dos lotes que passaram a ser providos por esses serviços implantados pelo Estado. Assim, o proprietário não apenas tem o direito de manter inutilizada a terra, mas todos os serviços implantados nela através de investimentos de toda uma sociedade, graças ao "sagrado direito de propriedade". A

contrapartida desse processo é o crescimento de novas demandas em locais cada vez mais distantes ou onde os direitos de propriedade não vigoram, para uma população alijada dos direitos de acesso a esses serviços que se encontram disponíveis em áreas ociosas.

Finalmente, quanto aos ganhos derivados da iniquidade do sistema tributário, Geisse e Sabatini (24) afirmam que a tributação tem efeitos negativos em relação à captação de rendas por parte do Estado e que os grandes proprietários proporcionalmente pagam menos impostos que outros proprietários. O sistema tributário a nível municipal apresenta-se ineficiente porque, na maioria dos casos, os cadastros imobiliários e as taxas de impostos não são periodicamente atualizados em razão da modificação do valor real dos terrenos decorrente da implantação de melhorias urbanas e nem mesmo são reavaliados seus impactos na estrutura urbana.

A intensa modificação dos valores reais dos terrenos baseados no contínuo processo de reestruturação urbana não é incorporada aos valores dos impostos a serem pagos. Os valores cobrados normalmente estão defasados em relação ao valor real. Assim, podemos argumentar que as áreas que sofrem um processo de alteração de valor de forma mais intensiva que outras, obtêm maior grau de defasagem entre valor real e o valor dos impostos pagos do que as demais áreas da cidade que não tiveram investimentos intensivos.

Outro aspecto a ser considerado é que cada vez que ocorre uma atualização dos impostos, reforça-se a tendência de exclusão por parte dos segmentos de menor renda dessas áreas de intensa modificação. Assim, a política de tributação aumenta a seletividade dessas áreas que ficam acessíveis apenas aos proprietários de maior renda que podem arcar com os impostos crescentes.

Gostaríamos ainda de fazer algumas considerações sobre a dificuldade em revelar as origens e a distribuição dos lucros do processo de valorização da terra urbana que discorreremos neste capítulo. De maneira geral, com o desenvolvimento econômico e o crescimento da cidade, cresce a tendência de integração do mercado fundiário aos outros setores econômicos, variando o grau de intensidade das formas de combinação dos vários agentes para distribuírem entre si a lucratividade que suscita a contínua valorização desse

mercado. A iniquidade que revela a estrutura urbana não é resultado somente da instituição da propriedade privada na qual estão calcados os direitos dos proprietários fundiários, mas de todo o conjunto de ações de outros segmentos do mercado que atuam no conjunto desta estrutura.

Apesar do proprietário fundiário não ser o único agente que obtém lucratividade nesse processo, a crescente complexidade de relações que engendra o mercado de terras dificulta o reconhecimento de como outros agentes captam para si esses benefícios, enquanto que os ganhos dos proprietários fundiários são mais facilmente identificados. Basta perceber o teor das políticas públicas de intervenção no mercado de terras urbanas que atacam diretamente os proprietários com impostos progressivos e desapropriações. Eles têm pago sozinhos a dívida que deveria ser distribuída por todos os agentes que lucram com este processo.

O estudo das formas concretas de como se originam e se distribuem os lucros provenientes desta valorização é muito mais complexo do que qualquer teoria pode abarcar. A análise deste mercado heterogêneo, onde estão presentes os interesses de vários agentes e os distintos modos com que captam para si os lucros provenientes desta estrutura, está relacionada com o contexto político e econômico da escala que se pretende analisar, suas estruturas locais de poder, bem como sua inserção na economia global.

O presente capítulo analisou a expansão urbana em função da incorporação de áreas rurais ao espaço urbano e seu mecanismo básico que é a valorização fundiária. Ressaltamos o aspecto social do processo de valorização resultante da conjugação de vários fatores que atribuem características locacionais diferenciadas. Enfatizamos nas relações sociais que se estabelecem em torno da terra urbana e a figura do proprietário fundiário, determinando seus interesses e ações no mercado fundiário e na configuração que assume a cidade.

## NOTAS DO CAPÍTULO I

- (1) HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas, 1982, p.6
- (2) SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista, 1980.
- (3) ROCH, Fernando e GUERRA, Felipe. Especulacion del Suelo?, 1979.
- (4) MARICATO, Erminia. Indústria da construção- Reflexão sobre o atraso tecnológico, 1986.
- (5) RIBEIRO, Luiz César de Queiróz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação, 1982.
- (6) SMOLKA, Martin. O Precio de la terra y valorizacion imobiliária urbana: esbozo para una conceptualizacion del problema, 1981, p.73.
- (7) RIBEIRO, Op. cit., p.37.
- (8) O inverso também é verdadeiro. Notadamente nos países menos desenvolvidos, onde os investimentos públicos são menores em termos de infraestrutura viária e transporte coletivo, as áreas periféricas constituem-se em espaços desvalorizados e, portanto, ocupados por população de baixa renda.
- (9) SINGER, op. cit., p. 89-90.
- (10) GEISSE, Guillermo e SABATINI, Francisco. Renta de la tierra y heterogeneidad urbana, 1981, p.15.
- (11) LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da terra- Algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano, 1983, p.39
- (12) CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana. 1986, p.75.
- (13) SINGER, op. cit., p.79.
- (14) Ibid., p. 79
- (15) JULLIARD, Etienne. Europa Industrial e Brasil: dois tipos de organização do espaço periurbano, 1961.

- (16) CLAWSON, Marion. Urban Sprawl and Speculation in urban land, 1970.
- (17) HARVEY, Op. cit., p. 9
- (18) CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano, 1993, p. 16.
- (19) SMOLKA, Op. cit., p. 3.
- (20) STROHAECKER, Tânia Marques. O Mercado de Terras de Porto Alegre: atuação das companhias de loteamento (1890-1945), 1993.
- (21) HARVEY, David. A justiça social e a cidade, 1980, p. 141.
- (22) STROHAECKER, Op. cit., p. 10.
- (23) CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español, 1974.
- (24) GEISSE e SABATINI, Op. cit.

## CAPÍTULO II

### O PROCESSO DE PESQUISA

Os primeiros contatos que tivemos com a problemática urbana em Guarapuava deram-se a partir da experiência como técnica da equipe de planejamento da Prefeitura Municipal, durante a elaboração do Plano Diretor Urbano em 1992. Desde então, nos inquietamos com os rumos que o processo de crescimento da cidade vem, assumindo ultimamente, quando sua população ultrapassa os 100.000 habitantes.

A partir dos primeiros levantamentos de dados verificamos que a área urbana do município apresentou um crescimento bastante lento desde sua fundação no início do século passado até meados do século XX, modificando sensivelmente seu padrão de crescimento a partir de então. Analisando o histórico dos registros dos desmembramentos das áreas, verificamos que os primeiros loteamentos particulares surgiram na década de 40. Durante este período apenas 3 áreas foram parceladas. Na década posterior 5 áreas foram loteadas e a partir daí o processo de crescimento tornou-se bastante ativo, perfazendo um total de 23 loteamentos na década de 60, 53 na década de 70, 62 na década de 80, iniciando a década de 90 com 4 parcelamentos.

Um outro aspecto se sobrepõe ao rápido crescimento recente da área urbana de Guarapuava. Com os aumentos sucessivos do perímetro urbano grandes áreas ainda não parceladas passaram a fazer parte do espaço urbano. Do total da área que hoje está enquadrada pelo perímetro urbano, apenas 29,4% representava o perímetro até a década de 40. Portanto, cerca de 70% da área total enquadrada pelo perímetro urbano atual foi constituída nas décadas subseqüentes.

Foi a partir das alterações da dinâmica do crescimento urbano que evidenciamos nossa problemática. Pretendemos, de um lado, tornar inteligível o rápido crescimento da

área urbana de Guarapuava e, de outro, trazer uma contribuição para a compreensão da dinâmica de crescimento das cidades de porte médio, oriundas de processos particulares, já que os estudos que abordam tal temática privilegiam as metrópoles.

Durante o período de elaboração de uma política urbana para o distrito sede do município de Guarapuava, verificamos que os dados obtidos não eram suficientes para desvendar a realidade e para compreender a dinâmica do processo de expansão da cidade. Este estudo passou a ser, portanto, a concretização de nossa busca para tornar inteligível esse processo. Uma base teórica tornou-se necessária a fim de possibilitar refletir sistematicamente sobre a cidade e seu crescimento.

Este capítulo apresenta os caminhos que percorremos para solver a problemática evidenciada em torno do rápido crescimento recente de Guarapuava. Descreve a lógica interna do processo de investigação, atendo-se às fases mais significativas do processo real de pesquisa. Inicialmente versamos sobre os questionamentos que deram rumo às nossas reflexões. Em seguida descrevemos as formas operacionais que viabilizaram o levantamento de informações que subsidiaram as respostas e, por fim, indicamos os limites de nossa pesquisa.

## 1- Os Questionamentos

Uma vez definida nossa problemática iniciamos a formulação dos questionamentos que orientaram nossa investigação. A questão central de nossa exploração é: O que explica o rápido crescimento recente de Guarapuava?

Essa questão central foi a base de toda nossa exploração, implicando em oferecer resposta à compreensão da estrutura urbana desencadeada pelas transformações das relações sócio-econômicas estabelecidas em Guarapuava.

A partir da reflexão em torno da questão central, elaboramos uma série de outros questionamentos complementares, com objetivo de melhor especificá-la. Os desdobramentos da questão central resultaram nas seguintes sub-questões:

- a) Que fatores da vida econômica regional explicam o crescimento recente de Guarapuava?
- b) Quais foram os principais agentes deste crescimento?
- c) Que estratégias foram desenvolvidas no processo de crescimento da cidade?

As sub-questões propostas sistematizaram nossas fases de investigação, estabelecendo uma relação entre as questões teóricas e a disponibilidade de informações cruciais, capazes de permitir o encaminhamento da proposta do projeto. Assim, apresentaremos as considerações que justificaram a seleção e que conduziram nossa análise.

A primeira sub-questão nos permitiu explorar os fatores da vida econômica regional que explicam o crescimento recente de Guarapuava. Foi selecionada no sentido de estabelecer as relações entre os processos evidenciados na transformação da economia regional e as alterações demográficas e espaciais ocorridas no espaço urbano em questão.

De fato, a organização de um espaço específico só é compreendida, quando apreendemos as relações sociais estabelecidas por uma dada sociedade, pois esta "...estabelece os valores de diferentes objetos geográficos, e os valores variam segundo a estrutura sócio-econômica específica..."(1)

A paisagem da região de Guarapuava foi caracterizada inicialmente pelas vinculações com a sociedade ligada à exploração de recursos naturais e pela produção e comercialização da pecuária. Esta paisagem alterou-se através do tempo, sofrendo profundas transformações inerentes ao aprofundamento das relações capitalistas a nível nacional, integrando definitivamente este espaço ao novo contexto econômico através da moderna agricultura.

A reorganização do território paranaense a partir dessas novas bases ocorreu à medida em que a economia nacional se unificava. Essa transformação já é por demais conhecida, existindo inúmeros trabalhos que em riqueza de detalhes descrevem a análise o

processo. O que é preciso apreender aqui é que ela resulta das transformações que estavam ocorrendo no centro dinâmico da economia, tanto urbano-industrial como rural.

Essa transformação se dá paulatinamente a partir de um movimento geral do capital que organiza novos espaços para atender aos seus objetivos. A economia regional autônoma não existe, ela é um produto e desempenha uma função na economia nacional. Guarapuava, portanto, contém e está contida na totalidade do espaço. Suas especificidades, porém, são apreendidas quando consideramos as diferentes origens, os espaços preexistentes transformados através do tempo. Nesse sentido, Santos assegura que:

"Sem a noção de escala e sua base epistemológica que tanto deve à idéia de tempo, não saberíamos o que fazer diante do todo social espacializado e que nos chega todavia em forma fracionada, como sub-espaços"<sup>(2)</sup>.

Para Santos, "a região é, na verdade, o locus de determinadas funções da sociedade total em um momento dado"<sup>(3)</sup>. Entendemos, portanto, que a organização espacial, produto das relações sociais estabelecidas em diferentes momentos e lugares estão em constante processo de mudança. Para Corrêa a organização espacial "reflete a intrincada divisão social e territorial do trabalho e a conseqüente natureza complementar das atividades de cada lugar"<sup>(4)</sup>

Ao considerar o contexto regional para solver parte de nossa investigação, precisamos nos reportar às relações estabelecidas entre a cidade e o campo. Tais categorias não podem mais ser analisadas separadamente. Corrêa relata que "... cidade e campo são dois termos de uma contradição em torno da qual a história se faz."<sup>(5)</sup>

A cada novo momento do processo social, em que nova divisão do trabalho é criada, as antigas funções são superadas, surgindo novas, a fim de integrar-se à nova estrutura. Para Santos, "Se os lugares podem, esquematicamente, permanecer os mesmos, as situações mudam, a história atribui funções diferentes ao mesmo lugar."<sup>(6)</sup>

Santos, ao referir-se ao processo de urbanização relata que:

"Na medida em que a economia se altera profundamente, assim como a sociedade correspondente, e na medida também em que os tipos de relações econômicas e de toda

ordem mudam substancialmente, as cidades se tomam rapidamente outra coisa em relação do que eram até então".<sup>(7)</sup>

A análise da associação regional/local, deve-se ao fato de apreendermos o contexto em que a cidade se desenvolveu, sua trajetória histórica, ao longo da qual formas e funções sofrem alterações que refletem processos específicos na produção do espaço urbano.

A segunda sub-questão elaborada orientou a identificação dos agentes envolvidos no crescimento da cidade. Consideramos aqui que a essência do espaço é social. Ele incorpora as características das relações sociais estabelecidas em determinado lugar num dado momento. Essas relações, no entanto, não são abstratas, são personificadas por agentes que desempenham ações concretas que se materializam no espaço.

Para desenvolver nossa análise, tomamos como base os estudos de Corrêa,<sup>(8)</sup> quando apresenta os agentes produtores do espaço em cinco categorias de análise: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Argumenta o autor que a separação das diversas categorias acima citadas é apenas para efeito de análise e que sua atuação concreta na produção do espaço é complexa e contraditória, dependendo do contexto desta atuação.

As ações desses agentes devem ser vistas dentro de um marco jurídico que a princípio regula as suas ações. No entanto, esse marco jurídico não é neutro e revela os interesses dos agentes hegemônicos de uma dada sociedade. Outro aspecto a ser considerado é a combinação de vários agentes que se personificam em uma só pessoa, dependendo do contexto e dos interesses para viabilizar a acumulação capitalista. Assim, a ação concreta desses agentes deve ser analisada também à luz dos vários momentos da complexidade social e econômica, pois suas ações e combinações variam de acordo com o espaço e o tempo.

Os proprietários dos meios de produção são representados pelos grandes industriais e empresas comerciais. Esses agentes são grandes consumidores de espaço, pois suas atividades demandam amplos espaços de terras baratas que satisfaçam seus requisitos

locacionais. A terra para essa categoria cumpre uma função de suporte físico associado às condições locacionais específicas para cada tipo de indústria.

O proprietários fundiários representam a categoria que tem seu interesse centrado na rentabilidade do solo. Eles possuem mais interesse no valor de troca do que no valor de uso do solo, atuando preferencialmente em áreas periféricas e de maneira a induzir a transformação do solo rural em urbano, já que este possui maior valor.

O Estado representa uma categoria bastante complexa e contraditória, pois se por um lado viabiliza o processo produtivo, de outro, deve funcionar também como regulador das contradições sociais. Assim, as tendências de suas ações dependerá da força política dos diversos grupos sociais que disputam o poder.

Os promotores imobiliários representam a forma mais adiantada da divisão do trabalho, no que diz respeito à produção de imóveis. A atuação deles é extremamente complexa.

Os grupos sociais excluídos representam a categoria que está à margem do sistema capitalista de produção do solo urbano. Consomem grandes parcelas de áreas, sem no entanto, ingressarem no mercado formal de terras. A ocupação irregular apresenta-se como a contrapartida da produção capitalista da cidade.

Essa segunda sub-questão foi formulada a fim de identificarmos no período do crescimento rápido, quais foram os principais agentes, suas origens e o nível de complexidade das relações estabelecidas entre eles.

A terceira sub-questão diz respeito às estratégias desenvolvidas pelos agentes responsáveis pelo crescimento da cidade, já que consideramos que o solo urbano é uma criação da sociedade. Para Roch e Guerra, *"El suelo no es, pues, el producto de un trabajo humano, y su transformacion en solar para construir es el resultado de la practica de la formacion social global"* (9). As ações dos "sujeitos" produtores deste espaço urbano dependem, no entanto, das complexas combinações que podem estabelecer entre si, variando conforme o contexto sócio-econômico de que fazem parte.

Biblioteca Unifesp  
- U.F.E.S.P. -  
Bibliotecários

O processo de crescimento e transformação da cidade tem como elemento fundamental a relação estabelecida entre os diversos agentes e entre estes e a terra. Em torno desse elemento cada agente tem, segundo seus interesses, relações diferenciadas que se materializam no espaço, produzindo determinada configuração urbana. O comportamento heterogêneo que assume as relações entre os agentes é resultado específico do processo de desenvolvimento de cada cidade.

Em face à justaposição das estratégias estabelecidas na produção do espaço urbano, muitos dos conflitos entre os agentes em relação à terra urbana desaparecem. Sobre esse aspecto Corrêa, apoiado em Mingione, argumenta que o dismantelamento dos conflitos estabelecidos entre a classe dos proprietários fundiários e capitalistas em relação à terra urbana deve-se a cinco fatores:

- "a) o desenvolvimento das contradições entre o capital e o trabalho torna perigosa a abolição de qualquer tipo de propriedade, entre elas a terra.
- b) através da ideologia da casa própria, que inclui a terra, podem-se minimizar as contradições entre capital e trabalho.
- c) a própria burguesia adquiriu terras, de modo que a propriedade fundiária passou a ter significativo papel no processo de acumulação.
- d) a propriedade da terra é pré-requisito fundamental para a construção civil que, por sua vez, desempenha papel extremamente importante no capitalismo, amortecendo crises da atividade industrial.
- e) a propriedade fundiária e seu controle pela classe dominante tem ainda a função de permitir o controle do espaço através da segregação residencial."<sup>(10)</sup>

Através da unificação dos objetivos desses agentes em torno da propriedade do solo urbano, estabelece-se uma espécie de simbiose entre a estrutura espacial e a acumulação capitalista.

Schäffer, ao analisar a ação dos agentes privados e Estado na expansão urbana argumenta que

"Na medida em que a posse da terra e a sua retenção/liberação definem a colocação de lotes à venda, são as ações dos agentes responsáveis pelo parcelamento das glebas (proprietários fundiários, loteadores) e pela promoção de vendas e lotes e/ou habitações que estão na base do entendimento da dinâmica de produção do espaço residencial. O Estado agrega-se a essas práticas através do estabelecimento de diretrizes gerais para o parcelamento e uso do solo urbano e da oferta de financiamento de infra-estrutura e produção de habitações."(11)

As relações entre promotores privados e Estado ficam muito mais claras no âmbito local e podem ser evidenciadas pelas tendências das políticas urbanas implementadas pelo poder público municipal. Segundo Capel,

*"A través del planeamiento, los propietarios del suelo han conocido con anticipación si sus terrenos se consideraban edificables o no. Como esta calificación se ha establecido en general por los Ayuntamientos, pueden suponerse las presiones y negociaciones que todo plan de ensanche o de ordenación urbana conlleva."*(12)

A conversão de espaço rural em urbano é uma das práticas que viabilizam a expansão da cidade. A ação dos proprietários rurais na área periférica da cidade brasileira, segundo Juillard, tem sua tradição na estrutura fundiária especulativa, capaz de deixar a periferia urbana em reserva para incorporá-la à cidade:

*"...o mecanismo da especulação fundiária praticada pelos cidadãos na cidade e na sua periferia, contribui ainda para esse desenvolvimento como mancha de óleo, que esteriliza o campo circundante ao invés de o desenvolver".*(13)

Ainda que o processo local de crescimento da cidade siga a lógica geral da produção do espaço urbano capitalista, essa sub-questão foi formulada a fim de desvendarmos as especificidades das relações e as estratégias desenvolvidas pelos agentes no espaço em questão.

Estabelecemos assim as linhas que conduziram nossas reflexões a cerca da problemática. A partir de agora, descreveremos sobre as opções das técnicas utilizadas nos levantamentos dos dados necessários a cumprir nossos objetivos.

## 2- Os Procedimentos

Para oferecer os insumos necessários às respostas de nossos questionamentos recorremos a uma série de estratégias, através das quais realizamos os trabalhos de investigação. Gostaríamos de lembrar neste momento, que já tínhamos uma boa parte de dados disponíveis devido a nossa experiência em trabalhos anteriores na Prefeitura Municipal. Assim, a partir de uma visão concreta das fontes existentes e de seu efetivo acesso é que delimitamos definitivamente as estratégias de campo, procurando articular os conhecimentos pré-existentes acerca da problemática, associando-a ao levantamento de campo.

Nas estratégias desenvolvidas para elucidar a primeira sub-questão referente aos fatores da vida econômica regional que explicam o crescimento recente da cidade, realizamos, inicialmente, um levantamento bibliográfico que forneceu subsídios em relação à teoria existente a respeito da inter-relação das escalas de análise. Assim, pudemos determinar a interdependência entre o espaço nacional, regional e urbano, desvendando os fatores externos e internos que articulados caracterizaram nosso objeto específico de estudo.

A partir de conhecimentos de aspectos generalizantes, derivados do processo de internalização da teoria, associados à leitura de temas e levantamento de dados regionais, pudemos apreender e definir as combinações que se concretizaram no espaço de Guarapuava através de seu desenvolvimento econômico e social.

As fontes de consulta mais importantes foram os dados demográficos e sócio-econômicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social, da Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano, da Fundação de Assistência aos Municípios do Paraná, bem como dos relatórios do Conselho de Desenvolvimento do Extremo Sul.

Quanto às questões seguintes, referentes à identificação dos agentes do crescimento e suas estratégias de ação, determinamos procedimentos comuns, pois esses são temas inter-relacionados.

Iniciamos a coleta de informações a respeito da origem do espaço urbano de Guarapuava a partir da bibliografia e dados do Arquivo Histórico da Fundação Universidade Estadual do Centro Oeste. Pudemos apreender as características da configuração deste espaço a partir de trabalhos históricos, bem como de documentos antigos da Câmara Municipal que estavam ali arquivados.

Quanto aos dados da evolução do parcelamento recorremos aos registros dos Cartórios de Registro de Imóveis da cidade, 1º, 2º e 3º Ofícios, bem como ao departamento da Prefeitura Municipal que é responsável pela área de aprovação de loteamentos, o Centro de Planejamento Urbano de Guarapuava e o Cadastro Técnico Urbano.

Uma vez elaborado o mapa das etapas do processo de crescimento, a partir dos dados de registros em cartórios e organizados em períodos correspondentes a cada década, fizemos uma seleção dos loteamentos a serem pesquisados mais profundamente.

A seleção obedeceu aos seguintes critérios: primeiro, selecionamos os mais significativos em termos de área loteada em cada década, de modo que pudéssemos abarcar a maior área possível a ser pesquisada. Em segundo lugar, determinamos um número diferenciado de loteamentos a serem pesquisados, compatível com o número de loteamentos implementados a cada década. Em terceiro lugar, procuramos contemplar a amostra em todos os quadrantes da cidade, norte, sul, leste, oeste e por fim, procuramos, nessa distribuição, considerar loteamentos que representassem distintos níveis de renda.

O quadro a seguir demonstra o resultado da amostra selecionada, a partir dos critérios acima descritos:

**QUADRO I- SELEÇÃO DOS LOTEAMENTOS PESQUISADOS**

<b>DÉCADA</b>	<b>LOTEAMENTO</b>	<b>ÁREA EM M<sup>2</sup></b>
<b>1940</b>	Vila Helena	287.577
	Dona Mary	382.876
<b>1950</b>	Vila Bela	919.667
	Santa Mônica	120.410
	Vila Guaira	168.490
<b>1960</b>	Vila Carli	1.024.005
	Lino Queiroz	826.300
	Santo Antônio	117.666
	Vila Planalto	994.364
	Jd. Cupertinoópolis	347.197
	Vila Luiza	81.669
	Vila Rita	105.584
	Radial Norte	364.308
<b>1970</b>	Dona Ângela	1.034.724
	Vila Rocha	157.031
	Jd. Sinhá	82.818
	Jd. Pinheirinho	269.720
	Industrial Alto Cascavel	588.159
	Pérola do Oeste	236.478
	José de Mattos Leão	105.000
	São Marcos	39.015
<b>1980</b>	Nossa Senhora do Rocio	313.888
	Nossa Senhora do Belém	132.219
	Jd. Renata	102.100
	Jd. Juliane	107.100
	Jd. Bandeirantes	250.000
	Jd. Karem	220.072
	Parque das Árvores	532.180
	Jd. Social Sol Nascente	42.080
<b>1990</b>	Lagoa Dourada	173.776
	Residencial Chemim	55.815
	Vila Rica	63.800

Fonte: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, e 3º Ofícios de Guarapuava.

Com base na teoria existente sobre os agentes modeladores do espaço urbano centralizamos nossas investigações no proprietário fundiário, considerando que este tem

ação hegemônica na periferia da cidade. No entanto, não negligenciamos a identificação e ação de outros agentes para explicar o crescimento da cidade, fazendo tais referências a partir das múltiplas relações que o agente eleito, o proprietário fundiário, estabeleceu com os demais.

A partir da amostra estabelecida iniciamos uma fase de coleta de informações preliminares sobre cada uma das áreas selecionadas nos cartórios de registro de imóveis. Coletamos informações sobre o nome da gleba que deu origem ao loteamento, a profissão ou ramo de atividade de seu proprietário, sua origem étnica, a data do início do desmembramento da área, o valor de cada etapa de desmembramento, por lote, o número de lotes e se houve constituição de empresa para implementação do loteamento.

Esse levantamento preliminar, associado aos dados do Cadastro Técnico Urbano, permitiu-nos, por um lado, localizar os proprietários das glebas selecionadas e, de outro, contrapor e complementar as informações obtidas posteriormente através das entrevistas dirigidas com os proprietários fundiários.

Para dar continuidade à nossa exploração estabelecemos um roteiro de entrevista dirigida (ver anexo 3) para obtenção de várias informações a partir do proprietário fundiário individual. No entanto, no decorrer do trabalho de campo, surgiram novas e importantes variáveis. Outros personagens do crescimento da cidade tiveram que ser investigados, as imobiliárias proprietárias de grandes glebas parceladas. Como o roteiro pré-estabelecido não contemplava este novo personagem, elaboramos um segundo roteiro (ver anexo 4) que permitiu a complementação do perfil do proprietário fundiário em Guarapuava.

A constatação da dimensão de nossa ignorância, não apenas acerca dos fatos desconhecidos ou mal registrados, mas sobretudo do contexto social e político das diversas fases do processo de parcelamento da cidade, levou-nos à opção pela entrevista dirigida. A área urbana de Guarapuava foi pouco estudada, existindo precárias fontes oficiais, de bibliografias e de documentos, assim, os depoimentos orais foram de grande importância para nossa investigação, desvendando muitos dos problemas estruturais do crescimento da cidade.

Através da entrevista dirigida pudemos captar a vivência dos protagonistas do crescimento da cidade, o contexto em que estavam inseridos e as estratégias de ação estabelecidas, moldando nítidas linhas de demarcação entre diversos personagens e as relações estabelecidas com o espaço. Pudemos desvendar o que estava por trás da aparente homogeneidade das respostas obtidas, quando investigamos outros segmentos que, juntamente com os proprietários, produziram a atual configuração urbana. Investigamos os ex-prefeitos municipais de diferentes fases econômicas que caracterizaram as transformações regionais e urbanas (ver anexo 5). Verificamos as relações estabelecidas com o Instituto Ambiental do Paraná ( ver anexo 6), com a Companhia de Habitação do Paraná ( ver anexo 7) e com as concessionárias de serviço público ( ver anexo 8). Estes outros roteiros foram desenvolvidos posteriormente à elaboração do primeiro roteiro, o dos proprietários fundiários, numa necessidade crescente de reunir mais informações à respeito da estruturação da cidade.

As entrevistas articularam as combinações entre a identificação do agente e suas estratégias no processo de parcelamento de terras urbanas. O rico contato através dos depoimentos gravados garantiram, a nosso ver, maior fidedignidade e maior riqueza de detalhes acerca do crescimento da cidade, servindo não apenas como fonte informativa, mas como instrumento de compreensão mais ampla do significado da ação dos proprietários fundiários no contexto urbano de Guarapuava. A técnica utilizada permitiu a reconstituição do processo histórico do crescimento da cidade com outras versões, captando a lógica e o resultado das ações de seus personagens, reinterpretando os dados obtidos através de fontes oficiais e oferecendo uma maior consistência ao que foi revelado.

A partir dos dados da Prefeitura Municipal obtivemos as informações adicionais para a elaboração dos mapas temáticos que retratam a situação da atual estrutura urbana, auxiliando nossa discussão nos temas referentes à situação jurídica dos loteamentos, à densidade demográfica, ao uso do solo urbano e à distribuição de infraestrutura urbana.

A diferenciação dos valores atuais do solo urbano em diversos setores da cidade foi obtida durante a fase de elaboração da planta genérica de valores em 1994, através de

consultas com as diversas imobiliárias da cidade que trabalham com a corretagem de imóveis e promoção de loteamentos.

Nesta seção esclarecemos o modo como conduzimos nossa exploração, a fim de dar conta das propostas do nosso estudo. A seguir, discorreremos sobre os limites encontrados durante o processo de pesquisa.

### 3- Os Limites da Pesquisa

Sempre que nos propomos a analisar empírica e teoricamente uma determinada realidade, deparamos com uma série de limitações que sua própria complexidade impõe. Mesmo quando cuidadosamente procuramos delimitar nossas propostas de estudo, não conseguimos apreender todos os aspectos e interrelações que a realidade pressupõe. Assim, em função da viabilidade da pesquisa, certos balizamentos passam a ser feitos em torno do objeto de estudo. Durante esta fase limitadora, confrontamos as questões teóricas com a disponibilidade de informações que nos permite buscar as respostas aos nossos questionamentos e avaliamos os métodos e técnicas disponíveis. No entanto, por mais criteriosos que sejamos sempre buscamos mais do que aquilo que conseguimos efetivamente realizar em nosso trabalho de pesquisa.

O estudo da "Valorização Fundiária e Expansão Urbana Recente de Guarapuava-Pr" apresenta algumas limitações, tanto no que diz respeito à abordagem da temática proposta, quanto aos resultados obtidos que subsidiaram nossas reflexões.

O ponto mais problemático quanto a nossa abordagem temática está vinculado ao aprofundamento da análise da atuação do capital imobiliário em Guarapuava. Esta abordagem seria de grande relevância para a complementação do estudo proposto já que o mercado de terras é indissociável do mercado de habitações. Centramos nossas investigações em torno do proprietário fundiário, pois este tem ação hegemônica na periferia e, portanto, é protagonista da expansão horizontal. No entanto, este não é o único

agente que lucra com a captação de rendas fundiárias e não é o único interessado na valorização da terra.

A terra urbana faz parte de um mercado imobiliário mais amplo e sendo a expansão horizontal viabilizada, em grande parte, pela demanda de terras por parte de uma parcela da população que não pode pagar para morar em locais valorizados pela ação do capital imobiliário, aprofundar nosso estudo em torno da ação deste agente, em muito contribuiria para oferecer maiores subsídios para análise do tema proposto.

Os limites em termos de resultados estão centrados na obtenção dos dados dos registros de imóveis e de dados referentes ao preço do solo nas diversas etapas de desmembramento das áreas pesquisadas.

As datas de abertura de cada loteamento foram obtidas através de levantamentos nos cartórios de registro de imóveis, porque não podíamos tomar como base as datas de aprovação dos loteamentos registrados na Prefeitura Municipal, já que grande número dos loteamentos da cidade foram implantados irregularmente frente ao poder público, embora tenham registro oficial em cartório. Assim, as datas do início do parcelamento das glebas que não tinham registro sob a forma de loteamento foram obtidas por aproximação, levando em conta a data do primeiro desmembramento e venda da fração da área bruta. Este tipo de estratégia foi utilizada em dois casos, nos loteamentos irregulares e nos loteamentos antigos, quando a lei não exigia o registro sob forma de loteamento. Embora as datas obtidas por esta via não sejam as datas oficiais da abertura destes loteamentos, são dados bastante representativos do início do parcelamento de cada uma dessas áreas.

Quanto à obtenção dos valores das etapas de desmembramento das áreas pesquisadas, pretendíamos obter os preços do m<sup>2</sup> do terreno em cada período de venda. No entanto, os anúncios de vendas em jornais não apresentavam períodos constantes e os valores registrados nos cartórios não representavam a realidade, pois os preços eram sempre sub-estimados para burlar as taxas de pagamento dos impostos. Associada a esses fatores, a instabilidade econômica do país, com as mudanças de moeda e altas taxas de inflação,

dificultou a obtenção de valores reais em períodos constantes que permitissem uma análise adequada da valorização das áreas pesquisadas através do tempo.

Este capítulo realizou a reconstituição de nosso processo de pesquisa, demonstrando a interdependência de todas as fases, as modificações dos rumos e estratégias delimitados inicialmente. O tema proposto, os questionamentos levantados, e as estratégias estabelecidas, estiveram baseadas num conhecimento preliminar, devido a nossa experiência na Secretaria Municipal de Planejamento. No entanto, muitas de nossas expectativas iniciais foram modificadas durante a investigação, demonstrando a indissociabilidade, no processo real de pesquisa, entre a escolha do tema e sua estruturação, a reflexão metodológica, a elaboração dos questionamentos e a coleta e análise dos dados.

## NOTAS DO CAPÍTULO II

- (1) SANTOS, Milton. Espaço e Método, 1985, p.54
- (2) SANTOS, Milton. O Espaço Geográfico como Categoria Filosófica., 1988, p.13
- (3) SANTOS, Milton. Espaço e Método, 1985, p. 66.
- (4) CORRÊA, Roberto Lobato. Região e Organização Espacial., 1987, p.71.
- (5) CORRÊA, Roberto Lobato. A Rede Urbana. , 1989, p.40
- (6) SANTOS, Milton. Metamorfose do Espaço Habitado: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia., 1988, p.52
- (7) SANTOS, Milton. Espaço e Método, 1985,, p. 46
- (8) CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano, 1989.
- (9) ROCH, Fernando e GUERRA Felipe. Especulacion del Suelo?, 1979, p. 52-53
- (10) CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano, 1989, p.15
- (11) SCHÄFFER, Neiva Otero. Urbanização na Fronteira: Expansão de Santana do Livramento/ RS, 1993.
- (12) CAPEL, Horácio. Agentes y Estrategias en la Producción del Espacio Urbano Español., 1974.p.19-56.
- (13) JUILLARD, Etienne. Europa Industrial e Brasil: dois Tipos de Organização do Espaço, 1961

## CAPÍTULO III

### GUARAPUAVA: A REGIÃO E A CIDADE

As características de um dado espaço, sua paisagem e as inter-relações que nele se concretizam são resultados de sua trajetória histórica, pois, a cada momento do processo produtivo, a sociedade imprime neste espaço as distintas características de sua organização.

A análise de um núcleo urbano específico, sua origem e evolução não pode negligenciar o conhecimento da organização do espaço em outras escalas. Os fatores explicativos e as razões que suscitam as transformações locais são resultantes de uma série complexa de relações políticas e econômicas que têm suas raízes em espaços mais amplos, extrapolando seus limites administrativos.

Neste sentido, o presente capítulo realiza uma reconstituição das relações históricas mais significativas, buscando uma visão evolutiva da ocupação econômica regional e seus desdobramentos sociais a fim de fornecer as bases para a compreensão do processo de organização do espaço urbano de Guarapuava.

#### 1- A Região: A Ocupação dos Espaços Campestres do Terceiro Planalto Paranaense e a Sociedade Campeira

A organização dos espaços originados segundo a lógica da dependência colonial, como é o caso do Brasil, está calcada na exploração de recursos naturais e em objetivos geopolíticos, ambos interdependentes desses fatores, já que ao assegurar a posse de territórios em disputa por vários países colonizadores, garante-se também as condições de exploração de suas riquezas naturais.

A crescente ocupação do território brasileiro durante o período colonial foi movida pelo incremento das atividades econômicas geradas a partir das necessidades e satisfação do mercado externo. Aos espaços onde ocorria a exploração de produtos interessantes à formação da renda colonial para a metrópole portuguesa, agregavam-se espaços marginais caracterizados por desenvolverem economias subsidiárias que funcionavam como sustentáculo da economia principal. Segundo Padis,

"...essa economia "*reflexa*" deixa margem ao aparecimento de outras atividades econômicas-agropastoris e manufatureiras- cuja finalidade é, de uma parte, atender à parcela da procura interna não satisfeita por produtos importados e, de outra- e talvez a mais importante-, agir como que sustentáculo de atividade condutora da economia"(1)

A organização do sistema produtivo colonial, normalmente em torno de um produto principal, provocava de um lado, o fortalecimento econômico dos espaços produtores e, de outro, a organização de economias de sustentação nos espaços não potenciais para exploração do produto valorizado. A inserção do território que hoje constitui o Estado do Paraná na economia colonial brasileira ocorreu para apoiar a atividade principal da metrópole, a mineração do ouro, associada à segurança e expansão da posse portuguesa na América Latina. O processo de ocupação do território irá seguir a lógica da economia colonial, sempre voltada para mercados externos, exportando produtos primários, geralmente extrativos e dependentes da oscilação dos interesses do mercado que dá sustentação, tendo ainda a constituição de uma tímida produção para a subsistência.

Neste sentido, fica claro que o processo de ocupação e a distribuição populacional no território paranaense teve íntima relação com a distribuição dos recursos naturais e seus momentos de valorização. A ocupação da região de Guarapuava e a organização desse espaço produtivo é a expressão geográfica da expansão da estrutura econômica dependente e exportadora, que se apropria tanto dos recursos naturais como do trabalho da população local a fim de atender os interesses do mercado que integra.

## 1.1-A instalação das fazendas de gado

A economia colonial, centrada na exploração de riquezas naturais, dinamizou a ocupação do território em locais estratégicos ao cumprimento de seus objetivos. Deste modo, organizou o litoral no sentido de promover o escoamento das riquezas naturais; ao mesmo tempo lançou expedições de reconhecimento de outros espaços para tomar posse e aumentar sua área de exploração.

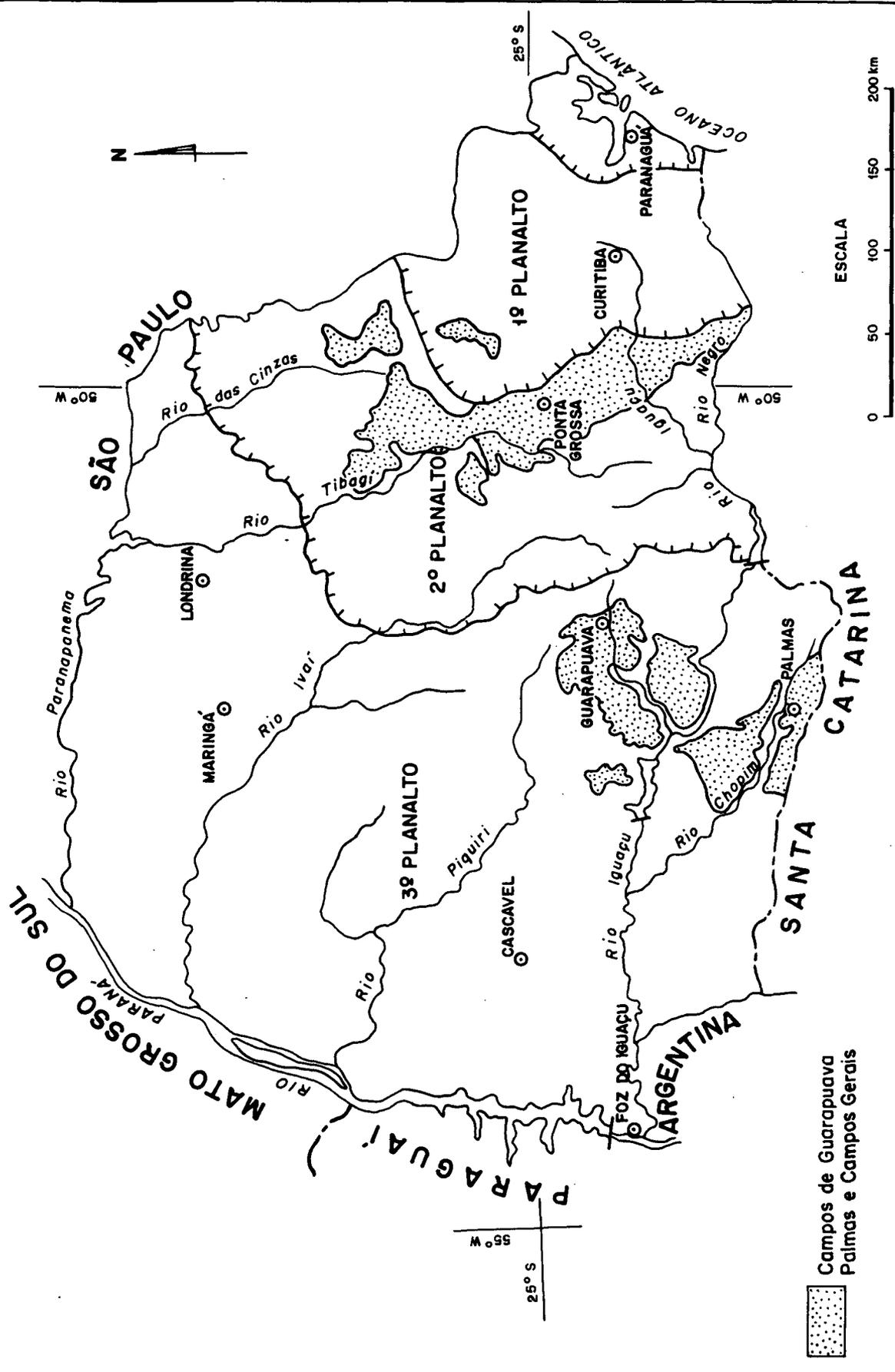
Como a produção do ouro no território paranaense não obteve sucesso, instalou-se na região uma economia complementar à atividade mineradora de outros centros produtores: a pecuária. Enquanto se desenvolvia a atividade mineradora das Minas Gerais, ocorria paralelamente o desenvolvimento e expansão da atividade pecuária, inserindo o território paranaense na economia colonial. O desenvolvimento da pecuária neste território, segundo Ribeiro,

"... atenderia a dois objetivos essenciais, o abastecimento das zonas mineradoras em gado para transporte e alimentação e a ocupação de vastas áreas campestres nativas, situadas em territórios potencialmente litigiosos, com pequeno efetivo populacional"<sup>(2)</sup>

A frustração em relação à exploração do ouro, ocorrida no primeiro planalto paranaense por parte dos pioneiros da ocupação do território, promoveu a criação do gado como alternativa de sobrevivência e sua posterior expansão para a região do segundo planalto, denominado de "Campos Gerais", com a pecuária extensiva (ver mapa 1).

O marco da integração desses espaços campestres na economia colonial foi o estabelecimento da rota boiadeira que conduzia o gado proveniente do sul rumo à Feira de Sorocaba em São Paulo, onde se realizava o comércio do gado e daí, às Minas Gerais. O território paranaense passou a ser passagem das tropas, modificando a função criatória das pastagens naturais para a "invernagem" do gado criado na região de Rio Grande em território gaúcho. A população ativa deste território passou a se dedicar ao comércio e transporte do gado, constituindo-se na chamada "sociedade campeira".

# MAPA 1 LOCALIZAÇÃO DE GUARAPUAVA



A crescente demanda pelo produto da pecuária, principalmente muares, por parte dos centros consumidores provocou a expansão da atividade e ocupação do território ocidental do Paraná no início do século XIX: os "Campos de Guarapuava" ( ver mapa 1, p.56a), através da Real Expedição Colonizadora dos Campos de Guarapuava, dirigida pelo Tenente Coronel Diogo Pinto de Azevedo Portugal e o catequista Padre Francisco das Chagas Lima, foram assim incorporados ao espaço econômico.

O processo de ocupação e fixação da população no território está vinculado a motivos de ordem política e econômica associados à estruturação do espaço colonial brasileiro. O empenho do governo português em ocupar a região dos "Campos de Guarapuava" deve-se, de um lado, à sua posição estratégica em relação a sua proximidade com a fronteira das colônias espanholas, fronteira que não estava ainda firmemente delimitada e, de outro, à expansão da atividade tropeira no atual espaço paranaense que dava suporte à mineração do ouro.

A expansão da sociedade campeira para o terceiro planalto através do sistema de sesmarias deu origem às propriedades da região e ao modelo de ocupação inicial. A sociedade que se instalou na região dedicou-se à lavoura de subsistência, à pecuária extensiva e à extração da erva mate. Contudo, as precárias vias de comunicação com outros centros dificultaram a dinamização da economia pastoril.

Com a efetiva ocupação da região, foi inaugurado um novo caminho que, em meados do século XIX, consolidou a inserção de Guarapuava na atividade tropeira. Com a abertura do "Caminho das Missões", a região tornou-se rota de passagem das tropas vindas do Rio Grande do Sul para a Feira de Sorocaba, em São Paulo. Segundo Abreu:

" A via aberta foi de grande utilidade para os habitantes de Guarapuava e Palmas, porque encurtava em mais de quarenta léguas, a saída das tropas do Rio Grande do Sul (...). Além disso, livrava as tropas do imposto que pagavam à Província de Santa Catarina"<sup>(3)</sup>

O processo de ocupação do território paranaense em direção ao oeste não se processou de maneira contínua. Segundo Wachowicz, "...de Curitiba a Guarapuava imensas regiões foram deixadas despovoadas (...). Dava-se preferência aos campos em detrimento

das regiões cobertas por matas"<sup>(4)</sup> . Apesar de uma ocupação rarefeita, a sociedade campeira, apoiada no latifúndio obtido através do sistema de sesmarias, ocupou definitivamente os espaços do oeste paranaense em meados do século XIX e estabeleceu as linhas demarcatórias e posse do território.

A sociedade campeira que se instalou no terceiro planalto é um desdobramento daquela que deu origem à organização do espaço no segundo planalto paranaense. As pastagens nativas da região de Guarapuava eram de melhor qualidade do que aquelas dos Campos Gerais, provocando interesses por parte daquela sociedade em obter terras nesta região. Abreu<sup>(5)</sup> resgata que muitas vezes representantes da classe dominante dos Campos Gerais vinham à região dos Campos de Guarapuava para tomar posse da sesmaria, deixavam seus capatazes tomando conta da fazenda, continuando a residir em Ponta Grossa, no segundo planalto. Balhana, *et all* também expõem este processo descrevendo que:

"Os grandes fazendeiros dos Campos Gerais obtiveram grandes extensões de campo, levaram seus 'animais aos montões', mas continuaram suas residências nos Campos Gerais, passando por ano uns dois meses em Guarapuava, para verificar suas criações soltas na imensa campina" <sup>(6)</sup>

A expansão e consolidação da sociedade campeira na região de Guarapuava ocorreu num contexto de forte tendência de transformação das fazendas de criatório da região em invernagem, já que uma maior lucratividade era verificada na prática da atividade tropeira em detrimento à da criação. Assim, os próprios fazendeiros tornaram-se tropeiros, modificando totalmente a função desempenhada pela grande fazenda, anteriormente estruturada para realizar os trabalhos de criação e prover seus próprios bens de consumo através do trabalho escravo. A atividade tropeira foi realmente mais rentável, no entanto, era totalmente dependente das transformações do mercado que abastecia.

O final do século XIX e início do século XX foi marcado pelo declínio da atividade tropeira e a desagregação da sociedade tradicional campeira da região. A crise do sistema foi provocada pela melhoria dos rebanhos da Província de São Paulo e a construção e prolongamento de estradas de ferro que substituiu o transporte anteriormente feito em tropas

de mulas. Outros fatores locais também podem ser apontados para o aumento da crise neste setor, como o não reinvestimento de capitais na atividade pecuária, a baixa qualidade dos rebanhos e as pastagens naturais empobrecidas, bem como o isolamento da região pela falta de boas estradas para o deslocamento do gado.

O declínio da atividade tropeirista provocou o retorno da produção pecuária a fim de solidificar a base econômica regional. Apesar dos preços serem insatisfatórios, a produção nas fazendas aumentou significativamente, mesmo porque não havia melhores opções. No entanto, essa atividade não obteve sucesso e com o passar dos anos a produção começou a decair, até que no começo do século XX ocorreu a desintegração do sistema tradicional campeiro.

A atividade tropeira foi hegemônica durante longo período na região de Guarapuava e esteve voltada para atender a outros centros de consumo. Assim, não foi capaz de criar formas alternativas de produção que pudessem suportar os períodos de crise, desestimulando a produção agrícola de produtos básicos de alimentação. Com a queda deste comércio do gado, ocorreu uma crise generalizada. A crise desta atividade, associada às novas demandas criadas externamente, estimulou outras atividades econômicas baseadas em outros produtos, como detalharemos a seguir.

## 1.2- A extração das reservas vegetais dos espaços florestais

As atividades extrativas vegetais desenvolveram-se paralelamente à atividade tropeira na região e durante muito tempo a extração da erva mate foi desempenhada por uma população marginal ao sistema tropeirista, aquela que não conseguiu, através da posse da terra, ascensão econômica e social. Esta teve como alternativa econômica apenas o engajamento em alguma tropa, ou ainda embrenhar-se nas matas para a coleta do mate, a fim de conseguir acumular algum capital. Aos poucos e principalmente no momento de crise do tropeirismo, no final do século XIX e início do século XX, a atividade ervateira

tornou-se a mais importante da região, alcançando os mercados dos países do Prata e Chile com a venda da erva cancheada.

Embora a produção da erva-mate tenha sido significativa em termos regionais, pois durante os primeiros anos do século XX passou a ser a principal atividade econômica da região, a nível nacional sua importância era insignificante, mesmo porque o Governo Central estava mais preocupado com a produção da região do café.

A economia ervateira na região teve inúmeras dificuldades para se desenvolver por se tratar de uma atividade extrativa que se realizava em moldes rudimentares e também por ser o produto de baixa qualidade e as precárias vias de comunicação dificultarem a sua comercialização.

O governo paranaense, preocupado com as condições da economia regional, procurou incentivar a melhoria da produção do mate, promovendo várias medidas como a abertura de estradas para o escoamento do produto, ligando as áreas produtoras ao litoral e estabelecendo normas para a melhoria da qualidade e competitividade do produto no comércio. Segundo Padis,

"Foi preocupado, pois, com a situação econômica da província, levando em conta a importância do mate na economia local e sabedor das dificuldades relativas à colocação do produto no mercado externo, que o presidente provincial baixou um regulamento severo, que fixava o período da colheita, formas de tratamentos e de acondicionamento da erva, bem como proibia a mistura de elementos estranhos, pelo que impunha severas multas aos infratores."<sup>(7)</sup>

A coleta da erva-mate era praticada pelos caboclos agregados às grandes fazendas, ou pelos habitantes das terras devolutas. Um papel de destaque foi aquele desempenhado pelo imigrante nesta atividade, que melhorou as condições de transporte do produto, passando a ser feito por carroções escravos. Barthelmess, descreve que:

"Os carroções que dominaram por meio século as estradas do interior do Paraná tiveram o seu uso introduzido por elementos do grupo étnico germânico do Volga. Eram grandes carros de quatro rodas, puxados por 8 ou 10 cavalos e cobertos por uma tolda de forma

hemicilíndrica achatada, sustentada por meio de uma armação flexível de finas ripas de madeira de timbó. Traziam até 1.500 Kg de carga útil, seguramente protegida contra a intempérie e propiciavam ao carroceiro um abrigo com grau de razoável conforto e um ambiente que tinha algo de doméstico".(8)

Foi o elemento imigrante, a partir deste meio de transporte, que conseguiu o controle comercial do mate bruto, fixando-se na região e formando uma pequena classe média. O caboclo constituiu-se no ervateiro itinerante, saindo em busca de novos ervais nativos e sempre contratado, por empreitada, pelos comerciantes regionais.

Quanto à industrialização e comercialização final desse produto, podemos afirmar que a parte mais rentável ficou nas mãos de antigos comerciantes de Curitiba e Paranaguá. A região de Guarapuava, possuidora de grandes reservas e produtora da erva bruta, não obteve benefícios nessa exploração, pois esta atividade extrativa não reteve capitais na região, não conseguiu fixar população e nem tampouco melhorou a qualidade de vida da maioria da população local.

Convém ressaltar ainda que a exploração deste produto sempre teve que se adaptar às condições de instabilidade proporcionadas pelas relações com o comércio exterior; qualquer retração deste mercado afetava sensivelmente a economia regional. Esse período vai ser marcado por várias oscilações, culminando numa crise e conseqüente estagnação do setor por volta de 1930, com a autosuficiência da Argentina, seu principal consumidor.

A outra atividade extrativa vegetal nesta região foi a exploração da madeira que irá ganhar impulso a partir de meados da década de 40, associada à conjuntura favorável criada a partir da Primeira Grande Guerra, que dificultou a importação da madeira européia, valorizando a produção da madeira paranaense.

Assim, novamente os interesses da região estiveram voltados em torno da área florestal, dando seqüência tanto à tendência de exploração de recursos naturais, como à exploração da mão-de-obra dispensada pela crise da extração do mate.

Durante a atividade madeireira, ocorreu o desenvolvimento de novas redes viárias, estimulando a utilização de caminhões para o transporte da madeira e a formação de capitais

que fortaleceram as classes dominantes do Estado do Paraná. No entanto, são muitos os fatores negativos que podemos apontar a nível local. Estudos do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES) relatam o seguinte sobre essa atividade nas regiões produtoras:

"A serraria, unidade industrial para o processamento da madeira, forma uma concentração populacional própria, cercado-se de dezenas ou centenas de casas para os operários. Portanto, não se integra à região, permanecendo como um elemento estranho a ela".<sup>(9)</sup>

Outro aspecto apontado pelo mesmo estudo do referido Instituto é o fato de que foram principalmente os grandes grupos econômicos estrangeiros, argentinos e ingleses, que monopolizaram a industrialização e as cotas de exportação do produto. Os médios proprietários rurais, que tinham reservas de pinhais, ficaram impedidos de promover a industrialização de seu próprio produto, ficando obrigados a vender o "pinheiro em pé" para os grandes grupos. Barthelmess explora também este aspecto dizendo que:

"Foi a política dirigista do governo, conferindo privilégios, através do Instituto Nacional do Pinho, que desviou a indústria madeireira de seu destino regional. A classe média rural, proprietária dos pinhais, não pôde, face ao obstáculo legal representado pelo chamado critério da tradição, empreender ela própria a industrialização da madeira, que poderia ter assegurado a consolidação econômica, em amplas bases, dessa área do Estado".<sup>(10)</sup>

A estratégia da compra do "pinho em pé" não obriga os grupos à compra da terra onde se encontravam as reservas. Assim, esses grandes grupos não precisavam imobilizar seu capital e, quando raramente o faziam, vendiam a terra imediatamente após a retirada da reserva de pinho. Deste modo, um insignificante capital ficou na região, não foi construído nada de definitivo, não fixou população e o que restou foi apenas uma área devastada.

A exploração madeireira na região de Guarapuava, além de ser eminentemente predatória, era realizada próximo às áreas de campo e a comercialização destes produtos era realizada pelos escritórios localizados em outros centros, principalmente em Ponta Grossa. Esse processo é apresentado por Luz ao argumentar que

"Esta região, grande produtora de madeira sofre ao longo do período o esvaziamento da sua riqueza natural, sem no entanto, partilhar de forma significativa dos lucros das empresas alienígenas que nela se instalaram".(11)

As relações econômico-sociais, estabelecidas na região até então, não foram capazes de produzir uma sólida base produtiva e, conseqüentemente, estruturar uma eficiente infraestrutura, nem tampouco uma rede urbana hierarquicamente estruturada, dada as características do sistema implantado. Ribeiro argumenta que:

"A sociedade campeira que expandiu-se para os campos do Terceiro Planalto, expulsou os nativos e aí se implantou, construindo cidades mal arrumadas e precários caminhos para o deslocamento das tropas. Os excedentes populacionais que não tiveram a oportunidade de participar diretamente da economia tropeirista abrigou-se na orla florestada que margeia os campos e passaram a praticar uma pequena agricultura e, mais ativamente, a extração da erva-mate, sempre em condições de trabalho muito precárias, situação que acaba por piorar quando da fase da extração madeireira."(12)

Os campos do Terceiro Planalto paranaense até meados do século XX estavam inativos e dominados ainda pela decadente tradicional sociedade campeira. É durante esta conjuntura regional que o Estado inicia seus esforços no sentido de reocupar o território e fixar populações para a produção agrícola, a fim de dinamizar a economia desta região. A partir dessa política, um novo modelo econômico foi implantado, reorganizando a paisagem regional e sobrepondo-se às paisagens pré-existentes.

## 2- A Região: As Transformações do Sistema Produtivo da Agricultura e a Nova Ordem na Organização do Espaço Regional

Anteriormente discorremos sobre as características do processo de organização do espaço regional e identificamos que esteve atrelado à exploração dos recursos naturais sob o domínio do sistema tradicional campeiro. Ressaltamos que o sistema implantado não foi

capaz de solidificar e impulsionar a economia do Terceiro Planalto paranense, pois esteve sempre voltado às necessidades de mercados externos e dependente das suas transformações. As características da base produtiva regional resultaram numa economia frágil, passando por diversas crises e culminando posteriormente na sua completa estagnação, provocada pelo aumento da competitividade dos mercados, a baixa qualidade dos produtos locais e o isolamento da região devido às precárias vias de comunicação.

O resultado desse processo foi a configuração de uma paisagem regional caracterizada pelos campos ocupados por escassos rebanhos criados de maneira extensiva, associados à pequena agricultura de subsistência. A classe dominante regional, a dos grandes fazendeiros de gado, embora ainda contasse com grande poder político, estava descapitalizada e não conseguiu reinvestir em suas propriedades. Deste modo, as dificuldades na melhoria da qualidade de seus produtos aumentavam cada vez mais e a produção limitava-se ao auto-consumo. A crise financeira que se abateu sobre essa parcela da população refletiu-se no retalhamento de grandes fazendas que foram vendidas a preços irrisórios, pois não havia perspectivas de mercado.

A crise que se estabeleceu na região, associada a fatores derivados da política implementada pelo governo estadual, esboça a perspectiva de um novo período na economia da região. Segundo Abreu,

"O desequilíbrio do sistema tradicional campeiro trouxe uma mudança de atitudes que fez nascer novas oportunidades e contribuiu para a remoção de muitos dos obstáculos que entravavam o progresso. Com o contínuo desdobramento das famílias mais antigas, a terra foi cada vez mais se subdividindo, e muitos não mais tiveram condições de praticar a pecuária extensiva como anteriormente e nos moldes dos antigos processos, uma vez que em pequenas áreas a produção não mais correspondia."<sup>(13)</sup>.

Se até meados do século XX a região se encontrava no quadro que até agora descrevemos, com uma população rarefeita e baixa produtividade nos espaços campestres, a nível nacional ocorriam profundas transformações econômico-sociais nos centros dinâmicos da economia do país. Novos sistemas de produção estavam sendo implantados abarcando

outros espaços a fim de unificar a economia nacional à lógica da modernização da produção industrial. A nova base produtiva que chegou aos campos de Guarapuava estimulou a utilização de bens produzidos pela indústria urbana, transformou o processo produtivo e alterou as relações sociais, estabelecendo nova ordem na configuração do espaço regional. Não nos cabe discutir aqui quais foram os caminhos da política econômica nacional que determinaram este estado de coisas, pois essa conjuntura nacional está atrelada à própria evolução do capitalismo brasileiro e sua inserção na economia mundial. No entanto, consideramos importante explorar as variáveis que estavam presentes no espaço regional, de que modo se aliaram aos fatores externos decorrentes da modernização da economia nacional, desencadeando suas transformações.

Deste modo, privilegiamos dois fatores externos para dar continuidade a nossa discussão. A partir deles, teceremos as considerações necessárias para desvendar esse contínuo processo de interação entre os elementos externos e o quadro pré-existente. O primeiro fator é a introdução de um novo contingente populacional na região, decorrente de fluxos migratórios tanto do exterior, como de outras regiões do país; e o segundo é a introdução do novo sistema de produção agrícola com base na agricultura mecanizada e produtos exportáveis.

## 2.1- Os fluxos migratórios

Os interesses regionais em atrair imigrantes, principalmente estrangeiros, estavam centrados na necessidade da produção de alimentos. Já discutiremos sobre o fato de que na região de Guarapuava quase a totalidade da mão de obra esteve ocupada por muito tempo na atividade tropeira e na coleta da erva-mate, o que desestimulou a produção de alimentos, suscitando muitas crises no abastecimento alimentar. Assim, a exemplo de outras regiões do sul, que buscaram reverter essa situação, houve um grande incentivo para a vinda de colonos com tradição agrícola.

Várias iniciativas de formar colônias para a produção alimentar foram feitas na região durante o século passado. No entanto, essas colônias não prosperaram, desestimulando a vinda de novos imigrantes. Abreu aponta que o território de Guarapuava até a terceira década do século XX contava com apenas quatro colônias de imigrantes:

"a) Senador Correia: com uma área de 17.000 ha e habitada por 2.047 poloneses, 753 brasileiros, 43 alemães, 8 sírios, 7 suecos, 15 franceses, 9 espanhóis, 2 holandeses, 2 italianos e 1 inglês;

b) Apucarana: com 15.000 ha e sua população formada por 860 poloneses, 228 brasileiros, 132 alemães, 43 austríacos, 12 franceses, 16 holandeses e 7 portugueses;

c) Coronel Ernesto Queiroz: situada no Amola Faca (Laranjeiras) e habitada por 80 famílias polonesas;

d) Murillo: fundada pelo Dr. Francisco Natel de Camargo e habitada por 20 famílias polonesas"<sup>(14)</sup>

O quadro geral de ocupação dos campos do Terceiro Planalto parananense durante esta época era de uma população esparsa, constituída de colonos estrangeiros e de brasileiros provenientes da tradicional sociedade campeira. A região sofreu também, durante as primeiras décadas desse século, uma ocupação por parte de migrantes descendentes de alemães e italianos de outras regiões brasileiras, repelidos de suas terras pelo processo de formação de minifúndios, oriundos principalmente do Rio Grande do Sul, e de poloneses vindos da região de Prudentópolis. Esse processo foi decorrente da pressão demográfica sobre as pequenas fazendas fundadas por gerações anteriores de imigrantes europeus. Uma análise realizada pelo Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES), descreve as condições em que se instalavam os imigrantes na região;

"Nestas terras, onde a exploração predatória da erva-mate e da madeira deixava raros e esparsos caboclos semi-nômades na floresta, os novos povoadores se estabeleceram plantando cereais e criando porcos. A ocupação se dá de forma espontânea, apenas com base nos recursos particulares dos ocupantes, sem qualquer auxílio e orientação por parte dos poderes públicos ou órgãos assistenciais"<sup>(15)</sup>

As tentativas de instalação de núcleos coloniais, até meados deste século, foram fracassadas. Alguns estudiosos atribuem esse fato à implantação da maioria desses núcleos nas regiões de mata e não de campo, enquanto outros associam o fracasso à utilização de técnicas inadequadas ou ainda à não adaptação do imigrante estrangeiro às condições naturais da região. Essa visão, no entanto, parece-nos um tanto determinista e acreditamos que esses núcleos não puderam se desenvolver devido ao seu isolamento, às dificuldades de transporte e da conjuntura regional que não permitia que eles participassem de uma economia de mercado. Essa idéia é expressa nos estudos do IPARDES e exposta por Ribeiro:

"As colônias situadas tanto nas áreas florestadas como nos campos, indistintamente, fracassaram quando não tiveram condições de participar da economia de mercado. Algumas desapareceram e outras subsistiram precariamente até que pudessem, em tempos mais recentes, se engajar mais ativamente na economia global"(16)

Essas migrações, embora tenham feito crescer a população agrícola da região, não foram capazes de incrementar mudanças econômicas. É só durante o início da década de 50 que a região terá êxito na instalação de um núcleo colonial, a "Colônia Entre-Rios". Os imigrantes que a compõem constituem-se importante elemento na configuração atual da paisagem regional. A partir deles, iniciou-se a efetiva ocupação dos campos pela agricultura.

Esses imigrantes europeus eram os Suábios, denominação comum dada aos colonos provenientes da margem esquerda do Médio Danúbio, descendentes dos germânicos. Sua vinda para o Brasil está associada às conseqüências da II Guerra Mundial. Refugiados e apátridas buscaram apoio da organização "Ajuda Suíça para Europa", que ajudou no deslocamento de cerca de 500 famílias no início da década de 50 para os campos situados em Entre-Rios, a 25 Km ao sul de Guarapuava.(17)

Esta colônia de imigrantes germânicos representa um marco na história de Guarapuava, não só por ser a maior colônia agrícola implantada em termos demográficos, mas pelo êxito alcançado na produção agrícola. Se as migrações antecedentes a essa fase não obtiveram o desenvolvimento que se esperava, dadas as condições econômicas

existentes, esta obteve sucesso econômico decorrente da conjugação de fatores provenientes de uma conjuntura nacional favorável associada a incentivos locais.

Esses imigrantes tiveram oportunidades de ajuda financeira por parte do governo brasileiro e contaram também com o apoio de organismos internacionais, justamente quando a política agrícola brasileira estimulava a produção de gêneros alimentícios para a exportação e a auto-suficiência alimentar. Elfes descreve as facilidades que deveriam ter os referidos imigrantes:

"...o governo estadual comprometia-se a facilitar o processo de aquisição dos solos. (...) foi possibilitado o financiamento da colonização em pauta, através do Banco do Brasil, com fundos oriundos de ágios sobre importações especiais da Suíça, procurava-se combinar o interesse do Brasil na imigração de agricultores qualificados com os interesses comerciais de exportadores e industriais suíços. Conseguiu-se, dessa forma, conciliar interesses e iniciativas particulares com certos objetivos governamentais e de organizações internacionais de auxílio"(18)

A política agrícola nacional durante a década de 70 também trouxe para a região de Guarapuava novos contingentes populacionais gaúchos, catarinenses e descendentes de japoneses de São Paulo e norte do Paraná. Nesta fase, novos produtos passaram a ser cultivados, como soja, trigo, aveia, cevada, arroz, bem como batata inglesa.

Foi justamente a mudança da base técnica de produção que propiciou uma frente pioneira interna no território paranaense. A expansão da fronteira agrícola que se processou na década de 60, fronteira que já havia ocupado o litoral, o norte e sul do estado, iniciou um processo de reocupação do Centro-Oeste do Paraná. Essa fronteira agrícola interna passou a atrair grandes contingentes populacionais para ocupar os campos nativos com a moderna agricultura, notadamente nas décadas de 1960 e 1970. Os dados dos recenseamentos, realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1970 e 1980, demonstram que a Microrregião dos Campos de Guarapuava teve um incremento de 16,2% de sua população rural, destoando do que aconteceu no Paraná durante este mesmo período, que se caracterizava como expulsor de população. O fato da região de Guarapuava apresentar

incremento positivo de sua população rural decorre da reocupação dos campos nativos, caracterizados até então por uma baixa densidade demográfica. Esta reocupação, com base na moderna agricultura, intensificou-se nesse período.

Dessa forma, a modificação do uso da terra pela agricultura permitiu a modificação da posse de terras por membros não constitutivos da sociedade tradicional campeira. Atualmente, na região agrícola convivem os descendentes da sociedade tradicional campeira, os imigrantes estrangeiros, migrantes de outras regiões do sul e do próprio Paraná. Todos visando à produção de grãos para exportação sob o estímulo do capital financeiro.

## 2.2- A modernização do sistema produtivo

A penetração do capitalismo financeiro na agricultura regional, associado à modernização da produção, trouxe consigo a ruptura no sistema produtivo da sociedade tradicional campeira, baseada na pecuária extensiva e extração de recursos vegetais. O espaço regional frente à nova conjuntura de modernização, que caracterizou o Estado paranaense a partir da década de 50, foi rapidamente transformado, ocorrendo sua integração definitiva à economia nacional e desencadeando novas relações sociais.

Durante esse período a capitalização do campo, realizada rapidamente em razão de amplos subsídios distribuídos pelo governo federal, promoveu a mecanização da atividade e o aumento da produtividade rural, associados a um investimento maciço por parte do Estado na implantação de infra-estrutura viária, de energia e de comunicação.

Os incentivos e subsídios destinados à agricultura e à integração dos espaços, através da expansão da infraestrutura básica, foram fatores preponderantes na modernização da produção agrícola. Na região destacamos a expansão do ramal ferroviário que liga Guarapuava ao leste do estado em meados da década de 50 e o asfaltamento da BR 277 que liga Curitiba a Foz do Iguaçu, passando por Guarapuava, na década de 60. Essas obras foram de grande importância para superar o isolamento desta região em relação às outras regiões

do Estado, incentivando a produção e dinamizando a comercialização dos produtos primários.

Assim, as variáveis oriundas de arranjos espaciais passados, a descapitalização das famílias tradicionais detentoras de grandes áreas agricultáveis, a significativa quantidade de imigrantes de origem europeia com habilidades na utilização de novas técnicas agrícolas e as condições agroecológicas favoráveis, contribuíram para acelerar as transformações do espaço regional, associando-se à fase de expansão da economia nacional.

Até o final da década de 60 as terras ainda estavam nas mãos das famílias tradicionais campeiras descapitalizadas, seu valor comercial era irrisório e a venda era o melhor negócio. Abreu, ao analisar os Censos Agropecuários de 1970 e 1980, conclui que houve uma nítida modificação da posse da terra. Em seus estudos sobre a classe proprietária na região argumenta que:

" Mesmo não sendo possível reconhecer o percentual de proprietários descendentes da sociedade tradicional campeira fica comprovada a transferência de posse da terra, pois, entre 5.914 proprietários rurais, 2.384, são descendentes de alemães, italianos e eslavos (40,32%), 131 são brasileiros naturalizados (2,22%) e 214 são estrangeiros (3,63%, totalizando 2.729 proprietários (46,15%)"(20)

Esses dados demonstram a mudança de posse da terra agrícola e as facilidades de comprá-las ou mesmo de arrendá-las a baixos custos, sendo sua compra muitas vezes financiada pelo sistema bancário com juros subsidiados pelo Governo Federal.

Por outro lado, a introdução das práticas modernas foi facilitada pela presença dos imigrantes, notadamente na introdução do soja, pois os suábios já possuíam conhecimento suficiente dos campos e já tinham obtido sucesso anteriormente com a mecanização da rizicultura.

A topografia da região não apresenta obstáculos à mecanização, pois, como Ribeiro descreve "...os solos relativamente profundos, sem pedregosidade, com teores elevados de matéria orgânica, justificam o sucesso da agricultura moderna"(19):

O processo de modernização agrícola teve sua contrapartida nos anos subseqüentes. Como a região não era mais uma "fronteira agrícola interna", os preços da terra subiram consideravelmente e a mecanização da agricultura intensificou-se, ocorrendo a expulsão daqueles que não mais se enquadravam na nova lógica produtiva, os pequenos proprietários rurais e os trabalhadores rurais não proprietários.

Nesse período, verificou-se a ruptura do sistema de produção tradicional representado por parceiros e meeiros e a expulsão de mão-de-obra, especialmente dos camponeses cujo nível de conhecimento técnico não permitiu produtividade compatível com o sistema implantado, impossibilitando sua concorrência no mercado, pois permaneciam dedicados à agricultura de subsistência cada vez mais inadequada ao sistema.

Os pequenos proprietários tiveram dificuldade em utilizar o crédito agrícola e embora legalmente tivessem direito de acesso a ele, permaneciam à margem desse tipo de financiamento, uma vez que o crédito agrícola era intermediado pela rede bancária que dava preferência aos agricultores que possuíssem um amplo volume de negócios no banco.

Outro aspecto que dificultava a produção agrícola pelos pequenos proprietários nos moldes capitalistas é que esse tipo de empreendimento exigia um conhecimento técnico diferente do conhecimento acumulado por parte do lavrador tradicional. Os riscos que estes lavradores corriam com um eventual acesso ao crédito agrícola eram muito grandes, pois para conseguir quitar as dívidas contraídas deviam ter um determinado nível de produtividade e no caso de não obtê-la perdiam a propriedade. Esse fato fez com que muitos agricultores não recorressem a esse recurso, aumentando a impossibilidade de produção nos moldes do sistema implantado e concentrando cada vez mais a renda no campo.

As transformações regionais ocorreram de maneira muito rápida e sem assistência por parte do governo que negligenciou as consequências sociais destas transformações. Conseqüentemente, grande parcela da população agrícola perdeu sua condição de sobrevivência, dirigindo-se à outras frentes agrícolas fora do Estado ou dirigindo-se à cidade.

Em síntese, as transformações econômicas e sociais verificadas na região estão ligadas ao movimento geral da economia do país e do Estado paranaense, tendo sido balizadas pelos fatores de ordem regional. A seguir trataremos do papel desempenhado pela cidade a cada momento da modificação da conjuntura econômica e social da região.

### 3- A Cidade: Origem e Evolução

Analizamos anteriormente os pontos mais significativos do processo histórico de desenvolvimento da economia regional, associando suas transformações à reorganização constante do espaço nacional. Consideramos, por um lado, as funções que essa fração do território nacional desempenhou no espaço mais amplo em que está contida, sua dependência e complementaridade econômica e, por outro, ressaltamos as particularidades oriundas das paisagens pré-existentes, resultantes de arranjos espaciais passados. Verificamos ainda que, no processo de internalização dos novos fatores externos, ocorreu uma justaposição entre o novo modelo de desenvolvimento, caracterizado a partir da introdução da moderna agricultura, que impactou sobre o velho e esgotado sistema tradicional campeiro, existindo variáveis desse processo que não apenas resistiram, mas se integraram e funcionaram como fatores de aceleração para o estabelecimento da nova ordem.

A exemplo do referido processo, podemos argumentar que a crise da economia regional, estabelecida em função de modificações do mercado externo que abastecia, a sua conseqüente estagnação econômica, a desagregação do poder da tradicional sociedade campeira que lhe dava sustentação, a queda vertiginosa da produção nos campos que desvalorizou as terras, ficando estas praticamente desabitadas, bem como a destruição da cobertura vegetal, tornaram-se posteriormente fatores locais facilitadores do avanço da moderna agricultura no Terceiro Planalto paranaense, que rearranjou o espaço frente aos novos interesses nacionais.

O interminável processo de articulação entre fatores externos e internos, que distingue e particulariza uma fração do território nacional, define também as relações existentes em outra escala de análise: entre o espaço rural, regional e o espaço urbano. Existe uma complementaridade entre ambos. A cada novo momento, a cidade terá funções diferenciadas complementares às funções da região em que se encontra inserida, alterando nessa dinâmica seu papel e sua forma. Assim, analisaremos a origem da cidade de Guarapuava e seu processo de evolução, as diferentes funções que a cidade desempenhou associadas aos processos de alteração da economia regional descritos até agora e as modificações das suas relações sociais que simultaneamente adquiriram concretude em sua forma espacial.

### 3.1- A cidade como apêndice da organização do espaço produtivo

A criação da povoação em um determinado território conquistado significava o marco oficial da tomada de sua posse. A constituição da Freguesia de Nossa Senhora de Belém, nome do povoamento que deu origem à cidade de Guarapuava, deu-se em 1819, na sesmária anteriormente concedida a Diogo Pinto, juntamente com a criação de sua paróquia. Este momento tinha como importante característica política a estreita relação que se estabelecia entre o Estado e a Igreja. Deste modo, Pe. Francisco das Chagas Lima, o vigário nomeado para constituir a paróquia, deveria escolher o local para sua sede que, conseqüentemente, seria o marco inicial a partir do qual cresceria o núcleo urbano da povoação.

A escolha do local levou em consideração a abundância de água e madeiras; a área do início da povoação, marcada pela Igreja Matriz Nossa Sra. do Belém, foi estabelecida entre dois arroios que foram nomeados posteriormente de Central e Pocinho (Ver mapa nº 2). Ribeiro, faz uma descrição das primeiras medidas na organização do espaço na Freguesia de Nossa Senhora do Belém:

"Cuidava-se da largura das ruas ( 100 palmos, pelo menos, isto é, 22 metros) e da esthetica da povoação, que seria erigida de accordo com uma planta que 'levantou e offereceu o reverendo vigario Francisco das Chagas Lima'. Assim, no centro devia reservar-se uma area quadrada, de 90 braças de lado, destinada ao largo fronteiro da igreja, atrás da qual se construiria a casa para o vigario e o coadjutor. Para os lados ficariam as habitações dos empregados e na parte mais baixa desceriam tres ruas 'na largura de oitenta braças craveiras'."(21)

A organização inicial do povoamento expressava as normas e regulamentos de concessão de terras através das ordenações do reino que praticamente transpunha o arcabouço jurídico e normativo da metrópole para as cidades coloniais brasileiras. Como as normas eram generalizantes, pois deveriam atender a todos os núcleos urbanos nascentes e a qualquer realidade, a Igreja Católica, com poder de ser a religião oficial e agregada ao poder do Estado, determinava minuciosamente as ordenanças da sede do novo povoamento.

Algumas características da vida do povoamento devem ser apontadas para melhor compreensão de sua estruturação inicial. Começaremos descrevendo a composição da sociedade que ali se instalou, suas atividades produtivas, depois a posse e estruturação fundiária e sua associação com as instâncias de poder nesse período.

No início do povoamento da Freguesia de Nossa Sra. do Belém, a sociedade era indiferenciada em termos de posses, bens e hábitos. Segundo Abreu e Marcondes,

"O rol de paroquianos de 1825 feito pelo Pe. Francisco das Chagas Lima, registra 14 fogos na Freguesia, sendo 11 (onze) dos empregados da Expedição e desterrados, e 3 (três) para os 'novos colonos' da conquista de Guarapuava"(22).

Percebe-se a presença da figura do "colono soldado" para dar início à ocupação e à organização do povoado. A população de colonizadores propriamente dita dedicou-se à agricultura de subsistência e à criação extensiva de gado. Havia pouca mão de obra para o trabalho, além da própria família, sendo bastante reduzida a população escrava vinda para o local neste período.

Além de uma população extremamente reduzida, as famílias produziam praticamente todos os produtos de subsistência e pouco era comercializado. A vida da sociedade da época estava estruturada no campo. Abreu e Marcondes relatam esse aspecto ao argumentar que:

"...as casas ficavam fechadas por muito tempo, pois os fazendeiros e suas famílias, (...), permaneciam nas fazendas, vindo ao povoamento somente em datas especiais- batizados, casamento, festa da padroeira, eleição ou para fazer compras"<sup>(23)</sup>.

Outro aspecto, já tratado no início deste capítulo, é a ocupação dos "Campos de Guarapuava" que era praticamente um desdobramento da sociedade campeira dos "Campos Gerais" e o fato de os sesmeiros praticamente não fixarem residência na região no início do povoamento. Nesta época, os hábitos de consumo mais sofisticados que não eram satisfeitos pela produção na fazenda, não podiam ser trazidos de outros centros, dadas as dificuldades de transporte e o isolamento da região, associado ao fato de não haver capital excedente circulando entre os povoadores iniciais.

A autonomia municipal adquirida com a elevação da Freguesia à condição de Vila ocorre em 1852, com a instalação da Câmara Municipal numa conjuntura de apogeu da atividade tropeirista na região e em 1871 recebe os foros de cidade. Os símbolos dessa autonomia eram dois monumentos importantes, o prédio da Câmara Municipal e a Cadeia Pública que se integravam ao templo pré-existente e compunham o quadro de símbolos que caracterizaram um local privilegiado, a área principal e mais prestigiada da cidade.

A expansão e adensamento do núcleo inicial se deu em torno desses marcos centrais, todos eles localizados em privilegiado ponto topográfico. Com o advento da República e a separação entre o Estado e a Igreja, esta perdeu suas antigas funções e prerrogativas no espaço urbano. No entanto, é nítida ainda sua importância relativa. A Igreja durante muitos anos continua a ter uma posição eminente, uma privilegiada posição urbana. Reflete ainda sua influência como símbolo de poder no alto valor dos lotes localizados à sua volta e na excelência do casario vizinho.

No entanto, mesmo frente ao aumento demográfico e o fortalecimento econômico e político da região, durante o auge da atividade tropeira, o núcleo urbano apresentou um fraco dinamismo interno. Algumas modificações verificaram-se apenas no que diz respeito à estética do traçado das ruas e da padronização das edificações. Segundo Marcondes e Abreu, "As casas abafadas e mal iluminadas do passado pobre, foram substituídas pelos casarões de altos pés direito,... e a padronização das construções passou a obedecer às posturas municipais..." (23)

Mas a vida da sociedade campeira estava ainda estruturada nas grandes fazendas e o núcleo urbano tinha função apenas de encontros para decisões políticas e festas religiosas, permanecendo as casas fechadas a maior parte do tempo.

Por outro lado, o acúmulo de capitais devido ao sucesso inicial da atividade tropeira modificou os hábitos de consumo de parte da população enriquecida. Tal demanda era satisfeita pela compra de produtos de outros centros, trazidos no lombo das mulas junto com as tropas. Uma das conseqüências desta fase foi o aumento da estratificação social e o surgimento de uma parcela livre de população, embora dependente economicamente do proprietário e do latifúndio. Essa população tinha hábitos de consumo mais modestos e segundo Abreu e Marcondes, (24) durante esse período surgiram as primeiras casas de comércio de maior porte como a Sá, Virmond e Cia, em 1860 e a Casa Missino, em 1862.

Um aspecto basilar da estruturação do espaço urbano a ser tratado é o sistema de distribuição de terras na região durante este período e sua conseqüência física, o parcelamento e a forma que adquire a cidade. Muito mais importante do que discutir as ordenações da estética das ruas e arquitetura das casas iniciais, é analisar qual era a base sobre a qual estava erguendo-se o povoado, de que chão se tratava e como ele era distribuído.

A Igreja, como já falamos anteriormente, durante muito tempo esteve agregada ao Estado. Assim, os vigários das paróquias funcionavam como verdadeiros agentes do governo. Estes deveriam escriturar os livros de registros do patrimônio religioso, delimitavam as imensas áreas dos sertões que a paróquia abarcava, determinavam a área da

sede do povoado e ainda o aproveitamento e a divisão das terras no período inicial do núcleo urbano.

A condição de Vila, caracterizada por gozar de autonomia municipal, trazia consigo a responsabilidade de delimitar mais precisamente as fronteiras da área de sua influência de poder. A sede da antiga freguesia passa a ser a sede da vila, o núcleo urbano inicial composto dos símbolos de poder, ruas e uma maior densidade demográfica. Ao redor deste núcleo urbano, estava uma área designada de "logradouro público" que comumente foi chamada de "rossio"<sup>(25)</sup>. Murilo Marx. descreve a função que deveria desempenhar o rossio de uma vila ou cidade:

"Essa área serviria a distintos propósitos, que poderiam resumir-se em sua utilização por todos os moradores para pasto de animais, para coleta de madeira ou de lenha, para algum plantio, bem como constituía uma reserva para a expansão da vila, seja prevendo novas cessões de terra, seja a abertura dos correspondentes caminhos e estradas, ruas ou praças"<sup>(26)</sup>.

A gestão do rossio competia ao município, às suas autoridades, aos vereadores e juízes. Do mesmo modo que se concedia uma sesmaria para uma pessoa administrá-la e conservá-la, o rossio era concedido à nova instância de poder, o município, para administrá-lo e conservá-lo. Esse dote de terras concedido pela União ao município constituiu-se no patrimônio que permitiu à cidade se expandir através das concessões que o município fazia. As "datas" resultavam do parcelamento de terras feito no rossio e concedido a outras pessoas. Segundo Abreu, a área do rossio tinha mais ou menos as seguintes características:

"As áreas das propriedades do rocio variavam de 0,1 a 30 ha, havendo exceções-(...). Pela análise dos nomes dos proprietários verificou-se que estes eram pessoas influentes, que ocupavam posição de mando, possuindo muitos deles mais de uma propriedade. Eram considerados 'roció' da Vila de Guarapuava: Jordão, Vassoural, Morro Alto, Cascavel, Coutinho, Xarquinho (sic) e outros". <sup>(27)</sup>

Ressalte-se que o domínio da posse no meio rural e no urbano eram distintos. Os concessionários que obtinham tanto as "datas", concessões de solo urbano, como as

"sesmarias", concessões de solo rural, tinham obrigações de beneficiar o chão obtido e corriam o risco de perdê-las caso não as cumprissem em prazo determinado. Só que as concessões do solo urbano eram gratuitas e as sesmarias estavam sujeitas formalmente ao dízimo para a "Ordem de Cristo". Qualquer cessionário de uma sesmaria poderia requerer um chão urbano. Era comum nas sedes municipais os fazendeiros terem uma segunda habitação, mas sua residência principal estava na fazenda cercada dos peões e agregados.

Se inicialmente as concessões de "datas" do rossio foram gratuitas, mais tarde, nas áreas mais distantes do núcleo urbano, as concessões passaram a ser feitas sob a forma de "aforamento". Esse sistema era uma espécie de aluguel da terra, com vencimento anual, criado com objetivo de obtenção de rendas para a municipalidade. Assim, muitas chácaras formaram-se no rossio da cidade. Seu parcelamento não obedeceu a uma regra que uniformizasse sua forma, pois estas tinham sempre que se adequar à disponibilidade de fontes de água.

A elevação da Freguesia de Nossa Senhora do Belém à condição de Vila ocorreu justamente durante um período de grandes mudanças na conjuntura da política fundiária do país. Em 1822 foi suspenso o sistema de sesmarias para a concessão de terras e uma enorme lacuna foi deixada na lei, quando não regulamentou a matéria substituindo o antigo sistema por outro. Assim, durante muito tempo a simples posse da terra era a única maneira para sua obtenção, ocasionando inúmeros conflitos.

O sistema de concessão de "datas" nas áreas do rossio persistiu durante muitos anos mesmo depois da metade do século XIX, com a aprovação da Lei de Terras determinando que a posse da terra ocorreria apenas mediante compra em dinheiro. No entanto, as determinações da nova legislação só foram incorporadas pela sociedade guarapuavana muito lentamente. Lembremos das dificuldades das notícias chegarem aos afastados sertões e o limitado poder de fiscalização por parte do Estado nacional. Somado a isso, a formalização de outros modos de aquisição de terras urbanas estavam em segundo plano para os dirigentes locais, pois os maiores conflitos estavam acontecendo nas áreas rurais.

De qualquer forma, uma nova maneira de disciplinar o domínio da terra seria determinado pelo Código Civil de 1917, no qual se define a condenação total do sistema de foros. Mesmo com o estabelecimento de novas normas, as antigas formas de concessão de terras urbanas perduraram por muitos anos nas regiões interioranas, muitas vezes utilizando-se de brechas deixadas na legislação.

A partir dessa conjuntura, nasce a figura do "proprietário fundiário" que passou a reinar absoluto na transmissão e partilha das terras urbanas. Estas passaram a ser mercadorias que podem "render um bom negócio". Para outros, tornou-se a única maneira de se "obter o chão" do antigo rossio da cidade, denominado anteriormente de "logradouro público".

Por fim, registramos que o caráter predatório e itinerante das atividades econômicas desenvolvidas na região de Guarapuava, a pecuária extensiva e o extrativismo vegetal não permitiram que a população se ampliasse e se fixasse. A estrutura econômica dessa região, com baixo grau de mercantilização da produção, não assegurou renda monetária significativa para diversificar o consumo, gerando um mercado estreito, incorporando uma quantidade reduzida e dispersa de mão de obra. Deste modo, não ocorreu também significativa transformação por parte dos serviços e bens urbanos que tiveram uma tímida expansão, deixando muito a desejar para a formação de empregos e rendas na área urbana.

### 3.2- A cidade no comando da organização do espaço produtivo

Anteriormente caracterizamos a cidade de Guarapuava durante a fase da economia regional baseada no sistema tradicional campeiro, relacionando sua função à dinâmica da economia regional. Agora iremos discorrer sobre a transformação da função e crescimento que a cidade sofreu a partir da modificação de sua base produtiva com a introdução da moderna agricultura.

A base do novo sistema produtivo provocou uma reorganização do espaço regional e conseqüentemente do espaço urbano, necessária para atender aos objetivos das novas demandas. Segundo Padis "O nível das atividades desenvolvidas nesses centros, e especialmente sua diversificação, são diretamente decorrentes da intensidade e da extensão alcançada pelo setor primário"(28).

É importante lembrar que a região de Guarapuava, com sua economia baseada na pecuária extensiva e extração de produtos vegetais, sempre teve uma baixa densidade populacional e mão de obra flutuante. Deste modo, obteve um comércio circunstancial e atividades de transportes apenas isoladas; mesmo algumas zonas que realizavam a agricultura de subsistência tinham uma dinâmica de operações comerciais muito pequena. Essas características regionais fizeram com que Guarapuava funcionasse como centro urbano, canalizando a produção de uma grande extensão geográfica pois o sistema produtivo implantado não permitiu a organização de uma rede urbana integrada e hierarquizada.

A reorganização da economia regional face à moderna agricultura teve uma íntima relação com a especialização do setor terciário e concentração de serviços urbanos. A modernização da produção agrícola inviabilizou os esquemas tradicionais de comercialização pois um maior volume da produção agrícola teve que se associar a formas mais avançadas de comercialização que poderiam ser desenvolvidas somente com um grau elevado de concentração de capital. Segundo estudos do IPARDES:

"Na medida em que a velocidade de rotação depende da rapidez do consumo, seja produtivo ou individual, o mercado deverá ser ampliado. As cadeias de comercialização tendem a se estreitar pela eliminação sucessiva de elos, levando ao desaparecimento gradativo dos diversos agentes envolvidos na comercialização, principalmente os caminhoneiros e pequenos comerciantes que se localizam nos centros diretamente ligados à produção agrícola".(29)

Assim, as bases de sustentação do setor comercial nos municípios menores da região foram minadas e ocorreu paralelamente uma centralização de atividades terciárias nos municípios de maior porte que permitiram às modernas unidades operarem com a máxima

área beneficiada. Guarapuava desponta nesse papel de pólo pelas próprias características herdadas de arranjos espaciais passados oriundos da antiga estrutura econômica regional, da inexistência na região de um sistema urbano hierarquizado e de seu domínio em uma extensa área geográfica.

Muito embora a mudança da base produtiva tenha provocado transformações profundas e estruturais na região de Guarapuava, a sua integração com a economia estadual e nacional não rompeu as bases exportadoras, uma vez que o capital comercial se desenvolveu em boa medida para a exportação de produtos agropecuários ao mercado nacional e internacional, e na medida em que o fortalecimento da área de processamento de produtos agropecuários também segue os mesmos objetivos.

É nessa conjuntura de desenvolvimento da economia agrícola mercantil que a cidade toma comando dessas relações econômicas, sendo parte indispensável e o carro chefe desse processo. Estudos do IPARDES sobre o processo de urbanização do Estado associado à modernização agrícola, argumenta que:

"Na medida em que as atividades agrícolas se destinam ao mercado, constituindo uma produção mercantil orientada pelos critérios de máxima rentabilidade, as cidades têm o seu papel reforçado como centros de comercialização e de concentração do capital comercial dominante na produção agrícola"<sup>(30)</sup>

Os desdobramentos desse novo momento de relações econômico-sociais acarretaram o processo de urbanização da região, como podemos verificar na dinâmica populacional do município, demonstrada no quadro II:

## QUADRO II- DINÂMICA DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA

ANO	POP. TOTAL	POP. RURAL	POP. URBANA
1940	96.235	90.476	5.759
1950	67.436	61.947	5.489
1960	96.947	80.585	16.362
1970	110.903	67.639	43.264
1980	158.585	68.636	89.951
1991	159.573	52.551	107.022

Fonte: Censos demográficos de 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Apesar dos contínuos desmembramentos que o município sofreu com a emancipação de vários distritos, dificultando a análise destes dados, podemos verificar um constante crescimento da população urbana, embora esta ultrapasse a população rural somente em 1980. A população urbana em 1940 representava 8% da população total do município, passando em 1991 a representar 67%. As taxas de crescimento da população urbana, a cada década, são sempre superiores à 100% no período entre 1950 e 1980, embora, gradualmente, tenham apresentado uma pequena regressão no padrão de crescimento. A maior taxa verificada de crescimento da população urbana, ocorreu no período 50/60, estando relacionada ao crescimento da população total do município em face ao início dos primeiros fluxos migratórios. Os períodos posteriores, 60/70 e 70/80, foram marcados pelas mesmas características, pois a região ainda era uma "fronteira agrícola interna" do Estado, havendo, inclusive, um aumento da população rural devido à reocupação dos campos nativos com a moderna agricultura. No período 80/91, em que os fluxos migratórios rural/urbano foram mais intensos, ocorreu uma estabilização do crescimento da população total do município e um contínuo crescimento da população urbana.

Associada à urbanização da região ocorre também uma transformação de vários outros setores da vida urbana que deram suporte ao capital e sua nova forma de organização. Ocorre, em realidade, uma grande modificação nos hábitos de consumo da população, exigindo uma ampliação da capacidade e qualidade dos serviços públicos como educação, saúde, infraestrutura, transporte, energia, comunicação e saneamento.

As rápidas transformações econômicas ocorridas na região de Guarapuava e as modificações das funções que o núcleo urbano desempenhou a cada momento deste processo ganhou concretude no espaço através da alteração de sua forma. Juntamente com o referido processo de urbanização ocorreu uma significativa modificação do ritmo de crescimento da malha urbana. Esse é um tema a ser estudado num capítulo à parte, quando analisaremos mais detalhadamente as fases e o processo de crescimento da cidade .

O presente capítulo estabeleceu a relação regional/local através da reconstituição de momentos históricos significativos do desenvolvimento econômico de Guarapuava, associando as transformações ocorridas na região, tanto a fatores originados externamente, em outras escalas de análise, como privilegiou os fatores locais que se aliaram àqueles e promoveram a singularidade deste território. Por fim, fizemos associações das alterações da organização do espaço regional às transformações simultâneas sofridas pelo espaço urbano, nosso objeto específico de estudo. Essas associações foram necessárias na medida em que os fatores explicativos do surgimento de uma sociedade complexa, predominantemente urbana, organizada sob a lógica da expansão do grande capital financeiro-industrial, extrapolam o âmbito local.

### NOTAS DO CAPÍTULO III

- (1) PADIS, Pedro C. Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná, 1981, p.38.
- (2) RIBEIRO, Antônio Giacomini. As Transformações da Sociedade e os Recursos da Natureza na Região de Palmas e Guarapuava., 1989. p.20.
- (3) ABREU, Alcioly Therezinha Gruber. A Posse e o Uso da Terra. Modernização Agropecuária de Guarapuava. 1986, p.72.
- (4) WACHOWICZ, Ruy C. Paraná: sudoeste; ocupação e colonização., 1985.p.62.
- (5) ABREU, Op. cit.
- (6) BALHANA, Altiva Pilatti, PINHEIRO MACHADO, Brasil & WESTPHALEN, Cecília M. História do Paraná., 1969.p.83
- (7) PADIS, Op. cit, 49.
- (8) BARTHELMESS, Arthur. Ocupação e organização do Paraná Velho., 1962.p.51.
- (9) IPARDES, Posse e Uso da Terra no Paraná, 1976.p.31
- (10) BARTHELMESS, Op. cit, p.53.
- (11) LUZ, Cirlei F.C. A madeira na economia de Ponta Grossa e Guarapuava, 1980, p.275.
- (12) RIBEIRO. Op. cit, p. 35-36.
- (13) ABREU, Op. cit, p.157.
- (14) Ibid, p.106
- (15) IPARDES, Op. cit, p. 55
- (16) RIBEIRO, Op. cit, p.44.
- (17) Para melhor compreensão da história dos Suábios do Danúbio e seu significado nos Campos de Guarapuava, sugerimos a leitura de ELFES (1971) e ABREU (1986).
- (18) ELFES, Albert. Suábios do Paraná., 1971, p.46.
- (19) RIBEIRO, Op. cit, p.46.

- (20) ABREU, Op. cit, p.184.
- (21) RIBEIRO, Eurico Branco. O Coração do Paraná, 1929, p. 14. Nestas citações, decidimos preservar o sistema ortográfico da época.
- (22) ABREU, Alcioly T. G. e MARCONDES, Gracita G. O Abastecimento de Água no Século XIX e a Evolução do Saneamento Básico em Guarapuava., 1992. p. 32.
- (23) ABREU, Alcioly T.G e MARCONDES, Gracita Gruber. Escravidão e Trabalho, 1991, p. 147.
- (24) Ibid, p. 136.
- (25) Embora nos documentos municipais tenhamos encontrado esta palavra escrita como "rocio", os etmologistas garantem que a maneira correta é "rossio".
- (26) MARX, Murillo. Cidade no Brasil. Terra de quem?, 1991, p. 68.
- (27) ABREU, Op. cit, p.55.
- (28) PADIS, Op. cit, p.175.
- (29) IPARDES. Nova Configuração Espacial do Paraná., 1983, p.61
- (30) Ibid, p.112.

## **CAPÍTULO IV**

### **O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA PERIFERIA E DA CIDADE**

As transformações econômicas ocorridas na região de Guarapuava refletiram-se nas funções desempenhadas pelo núcleo urbano. Este desempenhou um papel pouco significativo na organização do espaço produtivo regional até meados do século XX, quando ocorreram transformações econômico-sociais através da modernização da agricultura. O espaço urbano passou então a desempenhar importante papel no processo de produção regional. A mudança das funções desempenhadas pela cidade, a cada novo momento desse processo, adquire concretude através da transformação de sua forma.

A expansão da malha urbana decorrente das transformações do espaço produtivo regional está vinculada não apenas ao aumento demográfico verificado e à satisfação da demanda habitacional crescente, mas também à transformação da relação estabelecida entre a sociedade e a terra urbana.

Este capítulo analisa a forma urbana adquirida a cada momento da expansão da área loteada em Guarapuava, indentificando os processos específicos que promoveram a espacialização do crescimento, bem como a atuação da forma resultante sobre o padrão de reprodução da área loteada.

## 1- O Lento Crescimento em Mancha de Óleo (1819-1940).

A organização do espaço regional oriunda da fraca inserção da região de Guarapuava na economia nacional durante a fase da produção e comercialização do gado e da exploração de recursos florestais, não foi capaz de ampliar e fixar a população na região. Durante esta fase, o núcleo urbano desempenhou um papel acessório na estruturação do espaço produtivo.

A concretude dessa dinâmica econômico-social na área urbana se dá através do lento crescimento espacial durante esse longo período compreendido entre 1819, ano de Fundação da Freguesia Nossa Senhora de Belém, e meados do século XX (Ver mapa 2), quando ocorre a crise do sistema tradicional campeiro e o início da inserção de Guarapuava na economia nacional através da modernização da agricultura.

Durante mais de um século de existência o núcleo urbano teve como principal agente de sua configuração o Poder Público Municipal. Nenhum parcelamento de iniciativa privada foi realizado até a década de 40 do século XX. A terra possuía um importante valor de uso para os habitantes deste espaço e durante esta época o crescimento da malha urbana ocorria em função do parcelamento de iniciativa do Poder Público através da doação de "datas". A terra como mercadoria apresentava um valor irrisório, pois era obtida pelo cidadão através de títulos de concessão emitidos pelo Poder Público. O Sr. Leomar Kaminski, membro de uma das famílias mais tradicionais da região, caracteriza muito bem o comportamento da sociedade da época em relação à terra urbana:

"Meu pai veio da Polônia, se instalou em Guarapuava com uma serraria lá no Jordão e daí nós tínhamos muitos imóveis (...) ele devolveu à prefeitura vinte e duas cartas de data que hoje estão no centro da cidade só para não pagar imposto".<sup>(1)</sup>

A área urbana para fins de organização do território foi dividida pelo Poder Público Municipal em Primeiro e Segundo Quadro Urbano. O Primeiro Quadro era o local de maior prestígio da cidade, onde estavam os marcos centrais mais importantes da época, a Igreja Matriz e o prédio do Paço Municipal e Cadeia Pública. Atualmente compreende o quadro

formado entre as ruas Professor Becker, Saldanha Marinho, Guaira e Brigadeiro Rocha. A área circundante à primeira constituía o Segundo Quadro Urbano que atualmente corresponde à área compreendida entre as ruas 17 de Julho, Manoel Marcondes, Cônego Braga e Afonso Camargo<sup>(2)</sup> e que, embora ainda fosse considerada área urbana, era uma área menos nobre que a primeira. A partir desta estavam as terras que formavam as chácaras do rossio.

O lento crescimento demográfico associado às características da economia regional resultaram na lenta transformação da malha urbana durante esse período. As alterações mais significativas ocorridas no núcleo urbano estiveram atreladas à própria evolução da economia tropeirista e foram verificadas apenas no espaço interno da cidade, como a transformação da estética da arquitetura e nas posturas municipais.

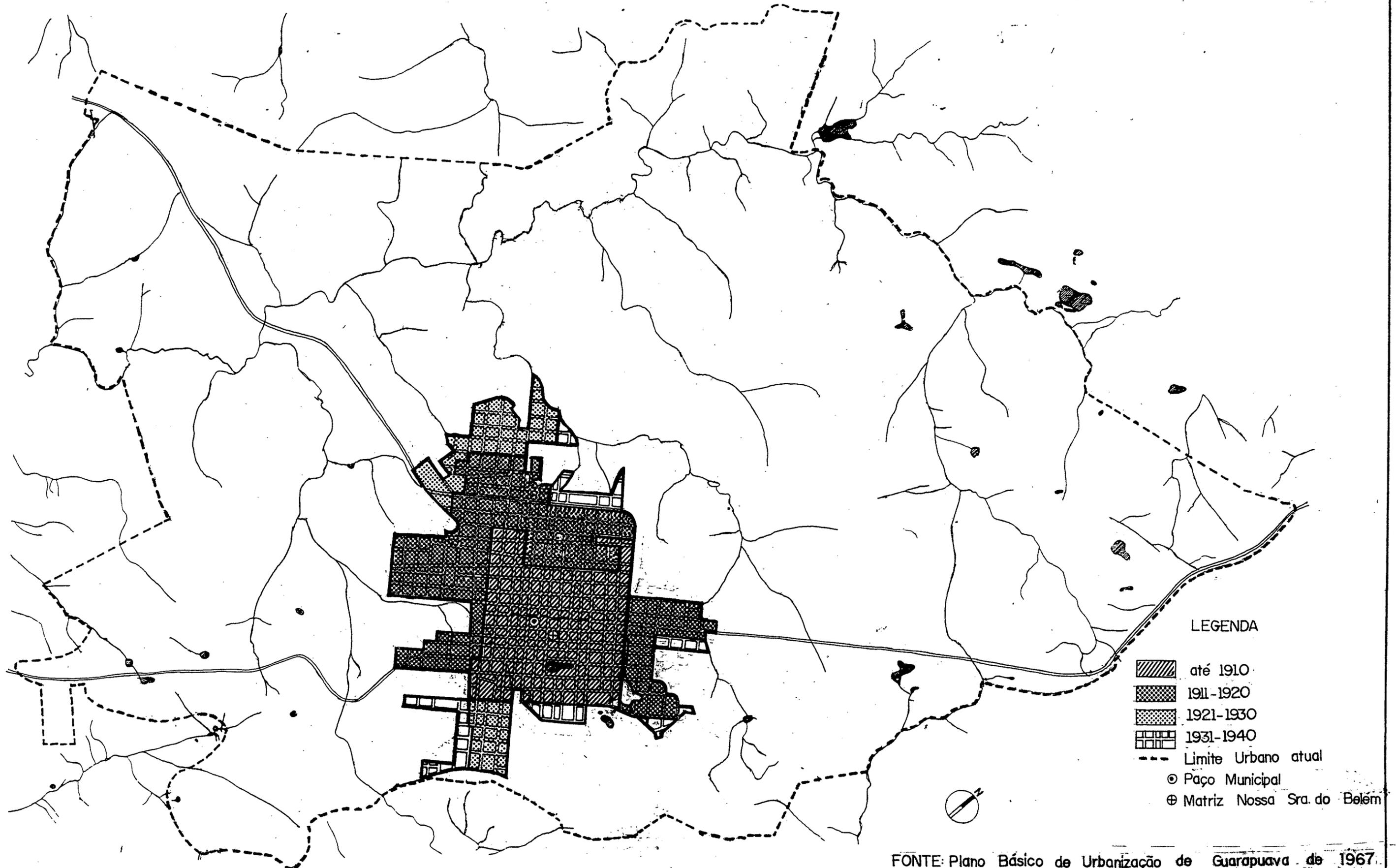
O apogeu da economia tropeirista em meados do século XIX levou ao enriquecimento da sociedade local, transformou os hábitos de consumo e refletiu-se na paisagem da cidade, reforçando a tendência de valorização da área de prestígio e poder em torno dos marcos iniciais da cidade, como descreve Abreu e Marcondes:

"Com o dinheiro auferido pelo tropeirismo transformou-se o visual urbanístico da vila e depois da cidade. Pedro de Siqueira Cortes, que possuía fazendas em Guarapuava e Palmas, construiu o primeiro palacete no pátio da Matriz e foi imitado por outros fazendeiros-tropeiros"<sup>(3)</sup>.

Mesmo trazendo modificações à estrutura interna da cidade, a vida da sociedade local estava centrada na grande fazenda e a "casa da cidade", normalmente, era a segunda residência das famílias mais abastadas.

Outro momento significativo que refletiu no núcleo urbano foi a crise do sistema tropeirista ocorrida no final do século XIX e início do século XX, quando muitos fazendeiros deixaram suas terras e passaram a residir definitivamente no meio urbano como demonstra Abreu:

MAPA 2 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA DE SUA FUNDAÇÃO ATÉ 1940



LEGENDA

-  até 1910
-  1911-1920
-  1921-1930
-  1931-1940
-  Limite Urbano atual
-  Paço Municipal
-  Matriz Nossa Sra. do Belém

FONTE: Plano Básico de Urbanização de Guarapuava de 1967.  
Cartório de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios

ESCALA GRÁFICA

0 500 1000m

"... foi então que muitos fazendeiros colocaram à venda suas terras ou parte delas, pretendendo residir no núcleo urbano e viver do juro do dinheiro obtido com as referidas vendas; outros deliberaram arrendá-las, cobrando certa importância por alqueire"<sup>(4)</sup>

Nesta fase ocorreu o aumento da população urbana, bem como o agravamento das condições de vida na cidade. Objetivando ilustrar com maior fidelidade a situação em que se encontrava a organização espacial do núcleo urbano de Guarapuava, invocamos o testemunho de Eurico Branco Ribeiro que deixou registradas suas impressões sobre a paisagem urbana em um estudo sanitário apresentado na Faculdade de Medicina em São Paulo, em 1929, à "Cadeira de Higiene":

"As principais vias do centro são bem tratadas pela Prefeitura, que mantém o seu ligeiro abaulamento e conserta os buracos que de continuo produz o transito de carroças durante o tempo chuvoso, pois que nenhuma rua é calçada a paralelepípedo nem mesmo macadamizada. (...) As ruas mais afastadas e de menor transito não raro se enchem de vegetação rasteira (...). Cada casa de Guarapuava tem um vasto quintal, em que é commum o cultivo de verduras e fructeiras, havendo até quem nelles plante feijão, milho, etc."<sup>(5)</sup>

Atrelada à divisão administrativa da época, foram tomadas algumas medidas pela Câmara Municipal no sentido de cuidar da estética da cidade. Foi proibida a construção de casas de madeira na área central da cidade e a paisagem urbana passou, gradativamente, a ser constituída de espaços diferenciados entre si através da distribuição do padrão habitacional, embora a tendência geral do estilo arquitetônico das residências refletisse a herança dos imigrantes europeus:

"Foi a architectura do norte da Europa, das regiões onde era necessário impedir o accumulo de gelo sobre os edificios, que foi transplantada para esta região do Brasil e aqui está lhe dando uma feição característica"<sup>(6)</sup>

A infraestrutura neste período era rara e a crise do sistema tropeirista, associada ao isolamento da área em relação às demais regiões produtivas do país, não estimulava investimentos neste setor como demonstra Ribeiro:

"Guarapuava não possui exgotos, nem água encanada, nem serviço de limpeza pública (...) existem seis chafarizes, todos com água captada no local e nem sempre boa (...) A má qualidade dos poços de Guarapuava não decorre, porém, tão só da infiltração dos despejos mas também, e principalmente, da dos dejectos humanos lançados a esmo pelos quintaes ou depositados em fossas rudimentares, conforme uso geral"<sup>(7)</sup>

No final da década de 20, surgiu o primeiro serviço de água encanada de iniciativa privada do Hospital São Vicente de Paula. Segundo Abreu e Marcondes<sup>(8)</sup> o serviço era bastante precário, pois, durante os trinta e três anos que durou a exploração do serviço neste setor, atingiu apenas cem residências.

A paisagem urbana descrita no estudo sanitário realizado por Ribeiro demonstrava a existência da iluminação pública, gerada a partir de uma usina "hidráulica" de propriedade particular do Sr. Luiz Ciscato, localizada a 6 Km da cidade, e a dificuldade de transposição das barreiras físicas representadas pelos córregos que cortam a cidade, pois estes não eram canalizados e as passagens eram feitas de pontilhões de madeira que nem sempre eram da largura da rua.

As características do sistema tropeirista não haviam permitido a organização de uma rede urbana regional hierarquicamente estruturada e o núcleo urbano de Guarapuava, embora polarizasse uma vasta região geográfica, encontrava-se pouco articulado ao espaço produtivo regional. O aspecto mais significativo da relação entre o núcleo urbano e a área agrícola periférica, demonstrada por Ribeiro, era o abastecimento alimentar do núcleo urbano:

"Parte do leite consumido vem das chacaras proximas (...) as verduras poucas se vendem em Guarapuava: todas as casas tem quintaes cultivados, mas não é raro que se ofereçam pelas ruas verduras provenientes de fora da cidade e que são trazidas em carroças (...) o queijo é fabricado com muito asseio nas fazendas do município, sendo transportado para a cidade em caixões ou em saccos. A manteiga, de igual proveniencia (...). Farinha de milho e de mandioca são fabricados por pequenos agricultores, que as levam para a cidade (...). O

fornecimento de lenha é feito pelos lavradores dos arredores, que a trazem picada, em carroças ou ainda, como primitivamente, em cargueiros(...)"(9)

Assim, podemos afirmar que a frágil economia de mercado, o isolamento da região em relação a outros centros produtores do país, as relações de trabalho representadas pelo "trabalhador permanente e residente, quase sempre sem ordenado fixo, empregados na lavoura de subsistência"(10), o pequeno capital circulante, a produção agrícola na periferia da cidade, bem como o grande valor de uso da terra associado ao domínio do Poder Público no processo de parcelamento e distribuição da terra, foram os fatores que resultaram na forma urbana adquirida durante este período. Sobre esta estrutura urbana herdada da fase tropeirista se sobrepôs nova configuração, necessária às transformações da base produtiva que trataremos a seguir.

## 2- A Expansão Recente do Espaço Urbano e a Ruptura do Espaço Agrário

Anteriormente exploramos o processo de transformação ocorrida na região de Guarapuava a partir de meados do século XX, quando ocorreu a entrada de novos contingentes populacionais decorrentes da expansão da fronteira agrícola no Estado e a reocupação dos campos nativos com a moderna agricultura. Afirmamos que essas transformações econômico-sociais atribuíram novas funções ao núcleo urbano que se transformou no suporte para o desenvolvimento de novas relações comerciais e financeiras, abrigando também um contingente populacional procedente do campo em decorrência das transformações das relações de trabalho no processo de produção.

O processo de transformação desta estrutura social foi acentuado em Guarapuava. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, com exceção da microrregião de Curitiba, a microrregião de Campos de Guarapuava foi a que teve maior crescimento demográfico no período de 70 a 80, com uma taxa de crescimento anual de 4,53%, enquanto a taxa do Estado foi de 0,97%. A taxa de crescimento anual da população urbana de 9,78 %

foi a segunda do Estado, superada apenas por aquela da microrregião do Extremo Oeste Paranaense, superando até mesmo a taxa da microrregião de Curitiba. Esta intensa urbanização refletiu diretamente no crescimento da malha urbana como demonstra o quadro III que apresenta o histórico de abertura dos loteamentos, bem como a área loteada. (Ver também anexo 1)

### QUADRO III- CRESCIMENTO DA ÁREA LOTEADA EM GUARAPUAVA

ANO	Nº de loteamentos	Área loteada em m <sup>2</sup>	ANO	Nº de loteamentos	Área loteada em m <sup>2</sup>
1941	1	57.717	1975	6	909.546
1942	2	670.453	1977	5	193.409
1952	1	30.000	1978	10	966.474
1958	1	120.410	1979	8	429.971
1959	3	1.109.157	1980	11	1.416.619
1962	5	2.306.400	1981	8	527.179
1963	10	1.135.152	1982	13	981.651
1964	4	366.074	1983	9	701.743
1965	1	23.601	1984	4	385.934
1966	5	1.403.144	1985	1	68.905
1968	4	220.971	1986	3	206.760
1969	3	61.728	1987	3	637.928
1970	9	932.595	1988	8	517.552
1971	4	232.809	1989	3	633.678
1972	6	490.441	1991	3	243.695
1973	1	42.841	1992	1	63.800
1974	6	2.513.196			

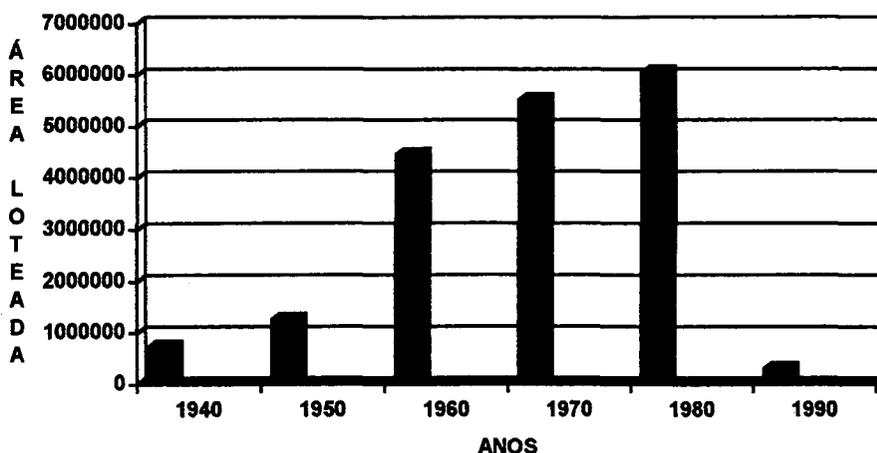
**Obs.:** Nos anos não referenciados não houve registro de loteamentos

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Guarapuava- Cadastro Técnico Urbano e Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios.

Os dados do quadro demonstram que os períodos de maior crescimento estão representados pelas décadas de 70 e 80, coincidindo com o crescimento da população

urbana durante o mesmo período, já evidenciado no quadro I. O ritmo de parcelamento permanece em constante crescimento até a década de 90, quando muda radicalmente o padrão de crescimento da malha urbana verificado até então. O gráfico abaixo ilustra melhor a evolução do parcelamento de terras urbanas em Guarapuava:

FIGURA 1 - EVOLUÇÃO DA ÁREA LOTEADA (M<sup>2</sup>) EM GUARAPUAVA 1940-1990



Fonte: Cadastro Técnico Urbano da Prefeitura Municipal de Guarapuava e Cartórios de Registro de Imóveis, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> Ofícios.

O crescimento da malha urbana apresentado anteriormente se sobrepôs à estrutura herdada dos arranjos espaciais decorrentes da economia tropeira. O ambiente propício para a produção das chácaras do rossio, com topografia suave, drenado pelo rio Cascavel e seus afluentes, onde os fundos de vale são compostos por solos de turfa e matéria orgânica, com nível freático aflorante, constituíram-se em ambientes impróprios para a urbanização. No entanto, a inadequação de algumas áreas do sítio urbano não impediu um processo contínuo de expansão, negligenciando estas limitações.

Durante algum tempo, a periferia urbana constituía-se de uma composição entre a paisagem pré-existente, caracterizada por chácaras ainda ativas, semelhantes àquelas que compunham o rossio da cidade, e novos elementos resultantes de novo arranjo espacial, os

loteamentos urbanos característicos da nova fase de reestruturação urbana. Gradativamente a periferia urbana foi se transformando, sob a lógica da superação do valor de uso pelo valor de troca da terra, de solo rural em urbano, pois este último passou a ser mais rentável. Os processos específicos desta transformação são explorados a seguir em três momentos distintos. O primeiro momento é aquele caracterizado pela ruptura do espaço rural e transição das relações estabelecidas entre a sociedade local e a terra urbana. No segundo momento, caracterizamos a consolidação da desagregação da produção agrícola na periferia e a modernização tecnológica e administrativa do espaço urbano e no terceiro momento, exploramos os fatores da queda acentuada do crescimento da malha urbana e a modificação do padrão de ocupação intra-urbano.

## 2.1- O grande crescimento sem contiguidade espacial (1940-1970)

Se o campo passava por uma fase de transição com a mudança da posse da terra e a adoção de inovações tecnológicas para a produção, o meio urbano também passava por um processo de transição, no qual as chácaras do rossio passaram a ser parceladas e vendidas sob a forma de lotes urbanos. Neste período ocorreu um processo de adensamento do quadro urbano primitivo por uma população de maior renda e o deslocamento gradativo da população de menor renda para espaços periféricos.

A reestruturação urbana, a partir de meados deste século, resultou da associação de dois importantes fatores externos sobre a paisagem pré-existente da periferia urbana: o avanço tecnológico que permitiu a interrelação de Guarapuava com outros centros urbanos e o aprofundamento das relações capitalistas de produção. A associação destes fatores impossibilitou a evolução da produção agrícola da periferia da cidade nos moldes até então descritos.

A estrutura fundiária da periferia urbana era aquela herdada das concessões do "antigo rossio", portanto, caracterizava-se por chácaras de pequenas dimensões. As relações

existentes entre a produção na periferia e o consumo por parte da população urbana, verificada na fase da economia tropeirista, começou a sofrer os reflexos da reestruturação do espaço regional. A produção agrícola com base na moderna agricultura era incompatível nessas áreas e outro tipo de produção que complementasse o mercado urbano de alimentos básicos também inviabilizou-se completamente. Assim, nesta fase o governo do Estado iniciou investimentos na melhoria e extensão das vias de transporte e comunicação do território paranaense, integrando o espaço regional a outros centros produtores. Juillard, ao estudar a produção agrícola na periferia urbana brasileira, afirma que :

"...a agricultura não pode intensificar-se visando o abastecimento da cidade, na falta de correntes comerciais organizadas. Aliás, como essas grandes cidades são contemporâneas da organização dos transportes modernos a longa distância, têm muito menos necessidade de encontrar na proximidade sua subsistência..."(11)

A integração ocorrida fez com que o espaço urbano de Guarapuava passasse a ser visto como mais um mercado consumidor a ser incorporado por grupos econômicos de outras regiões. Os produtos alimentícios, até mesmo perecíveis, já podiam ser transportados a grandes distâncias. O perfil do setor comercial local modificou-se rapidamente, as pequenas fábricas artesanais de cunho local, os curtumes, os moinhos, os engenhos, as ervateiras, as fábricas de bebidas e torrefação de café foram absorvidas pelos grandes estabelecimentos com sede em outros lugares. Os armazéns do tipo "secos e molhados" deram lugar aos supermercados com grande capacidade de estocagem, modificando totalmente a maneira de consumir e viver na cidade. Um exemplo desse processo foi descrito pelo Sr. Cândido Pacheco Bastos ao referir-se às atividades econômicas desenvolvidas pela família:

"...a família Pacheco Bastos é uma família tradicional em Guarapuava, foram os primeiros comerciantes atacadistas e varejistas de gêneros alimentícios. Na época, qualquer casa de comércio tinha de tudo, desde arroz, feijão, açúcar, banha até o vestuário, chapéu e tintas. Meu avô começou em 1927 (...), na década de 50 (...) passamos a ser representantes da Antártica uma cervejaria de Ponta Grossa..."(12)

A modificação das relações de trabalho no campo, o aumento da produtividade rural, as conquistas de direitos trabalhistas dos trabalhadores rurais e a aprovação da Lei do Uso Capião na década de 60, levaram à expulsão de muitas famílias que viviam como agregados nas grandes fazendas, recebendo moradia e um pedaço de terra para plantar. Estes fatores levaram ao assalariamento contínuo da mão de obra rural contribuindo para a formação de um mercado consumidor local e para a modificação do perfil de consumo, como descreve Abreu, ao retratar os novos hábitos de consumo introduzidos juntamente com a modernização da agricultura:

"... quase que todos os habitantes do meio rural andam calçados e o velho sapatão de couro cru foi substituído por calçados mais modernos e confortáveis, como as botas, de couro e de plástico, os tênis e os chinelos de borracha. Também está muito difundido o uso de bicicleta, do rádio e do toca-discos portáteis, nascendo uma nova cultura, de acordo com a realidade do sistema fundiário"(13)

A paisagem da periferia urbana neste período representava o processo de desarticulação da produção agrícola e madeireira, que já havia encerrado suas atividades na região, abandonando suas antigas áreas de transformação primária. Juillard, ao discutir a organização do espaço periférico urbano no Brasil, argumenta que a cidade

" não surgiu das necessidades progressivamente relevadas de um mundo rural preexistente, mas das exigências de uma economia cujos motores encontravam-se distantes e cuja primeira característica foi, mais ou menos, a de uma economia de mercado. O aproveitamento do território rural fez-se em função dessa economia e sob a impulsão urbana direta".(14)

Assim, a perda da função produtiva da periferia urbana, associada à formação de um mercado consumidor, fez com que seus proprietários procurassem um novo uso para ela, lançando mão de várias ações no sentido de pressionar a integração de suas áreas ao uso urbano através da promoção de loteamentos, expandindo o perímetro e a malha urbana.

Os primeiros parcelamentos privados ocorreram na década de 40 ( Ver mapa 3), iniciando o processo de desatrelamento do quadro urbano primitivo em direção norte/nordeste e pouco afastados da malha urbana contígua, como a Vila Helena de propriedade

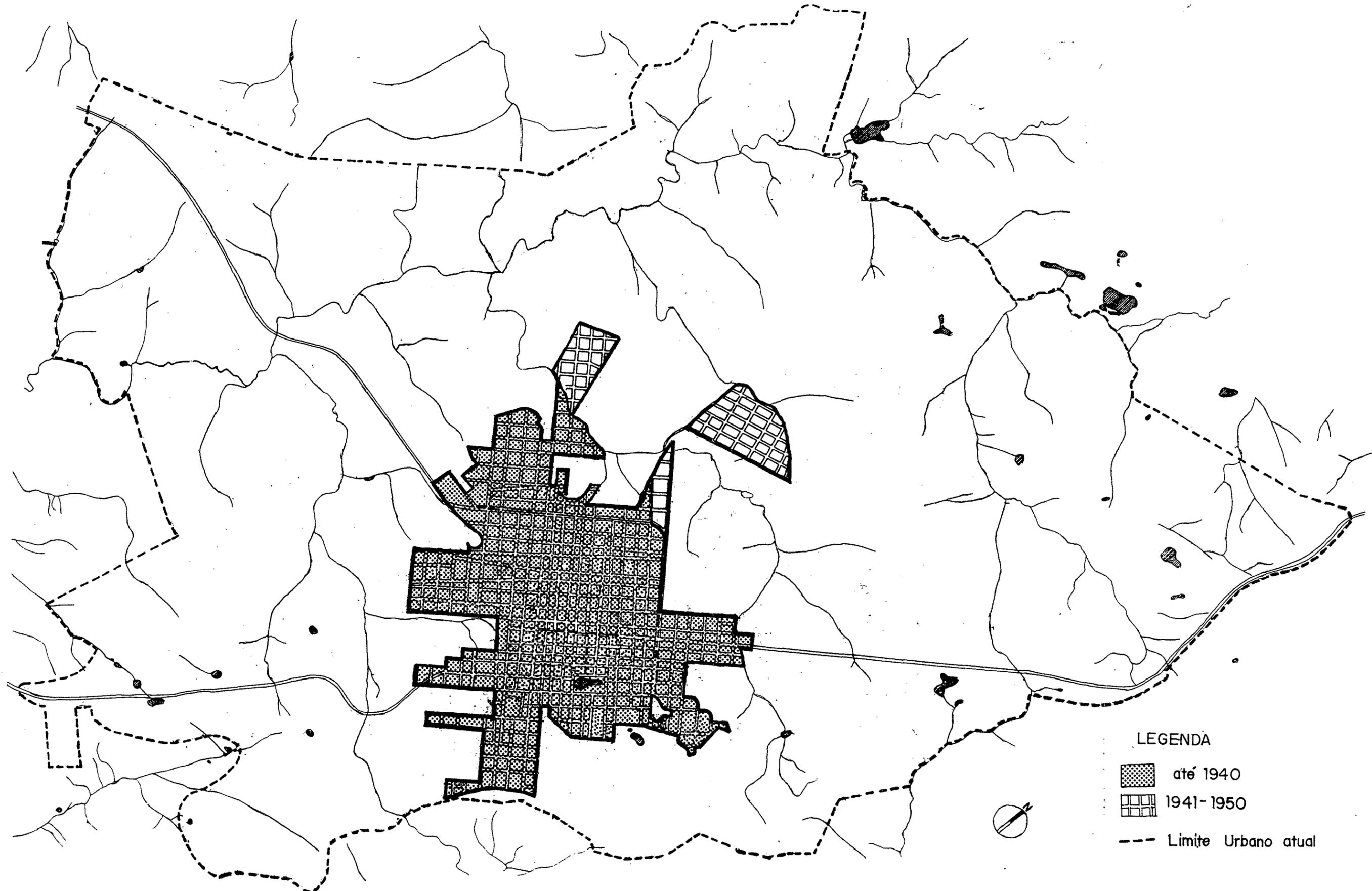
do Sr. José Krupa que era uma chácara utilizada para engorda e abate de gado para venda em seu açougue no núcleo urbano e o loteamento Dona Mary, que era uma chácara ainda ativa utilizada pela família Rocha.

Na década de 50 ( Ver mapa 4), ocorre uma modificação do padrão de crescimento verificado na década anterior e os loteamentos começam a ficar bastante longe do quadro primitivo e atrelados às grandes vias de acesso. O crescimento desta fase deu-se em direção à oeste, com a abertura do loteamento Santa Mônica e o loteamento Vila Bela, atrelados à antiga "Estrada Estratégica" que ligava Guarapuava a Curitiba e ao oeste do Estado. Posteriormente, o asfaltamento da BR 277 na década de 60, levou à sua transposição para a posição atual e a antiga "Estrada Estratégica" passou a ter função de avenida urbana, atualmente avenidas Moacir Júlio Silvestri e Cândido Xavier.

A década de 60 apresentou uma paisagem de loteamentos dispersos em todos os sentidos da cidade (Ver mapa 5), intercalados com chácaras ainda em restrita atividade, e ligados às grandes vias de entrada e saída da cidade. O asfaltamento da BR 277 levou a abertura do loteamento Lino Queiróz, que transpôs a rodovia. Segundo o Sr. João Ari Cecon, responsável pelas vendas deste loteamento, o fator de facilidade de transporte foi utilizado para criar uma imagem positiva do loteamento e facilitar as vendas: "A maior razão do loteamento foi a BR 277. Despertou o interesse de muita gente, afinal hoje é uma rodovia federal, hoje temos dois postos de gasolina e algumas indústrias"<sup>(15)</sup>. Os loteamentos Jardim Aeroporto e Vila Nossa Senhora de Fátima surgiram além do loteamento Santa Mônica, realizado na década de 50, e ligados também à BR 277, ocorrendo o mesmo processo com o loteamento Vila Carli. Outros loteamentos surgidos com influência da melhoria da malha rodoviária foram o loteamento Vila Feroz ligado à PR 466, o loteamento Vila Planalto ligado à PR 170 e vários outros loteamentos que surgiram na região nordeste ligados ao acesso secundário de saída da cidade para Curitiba, representado pelo prolongamento da avenida XV de Novembro.

As grandes vias de transporte induziram o crescimento da malha urbana e constituíram-se nos fatores locais mais importantes do processo de parcelamento

MAPA 3 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA NA DÉCADA DE 40



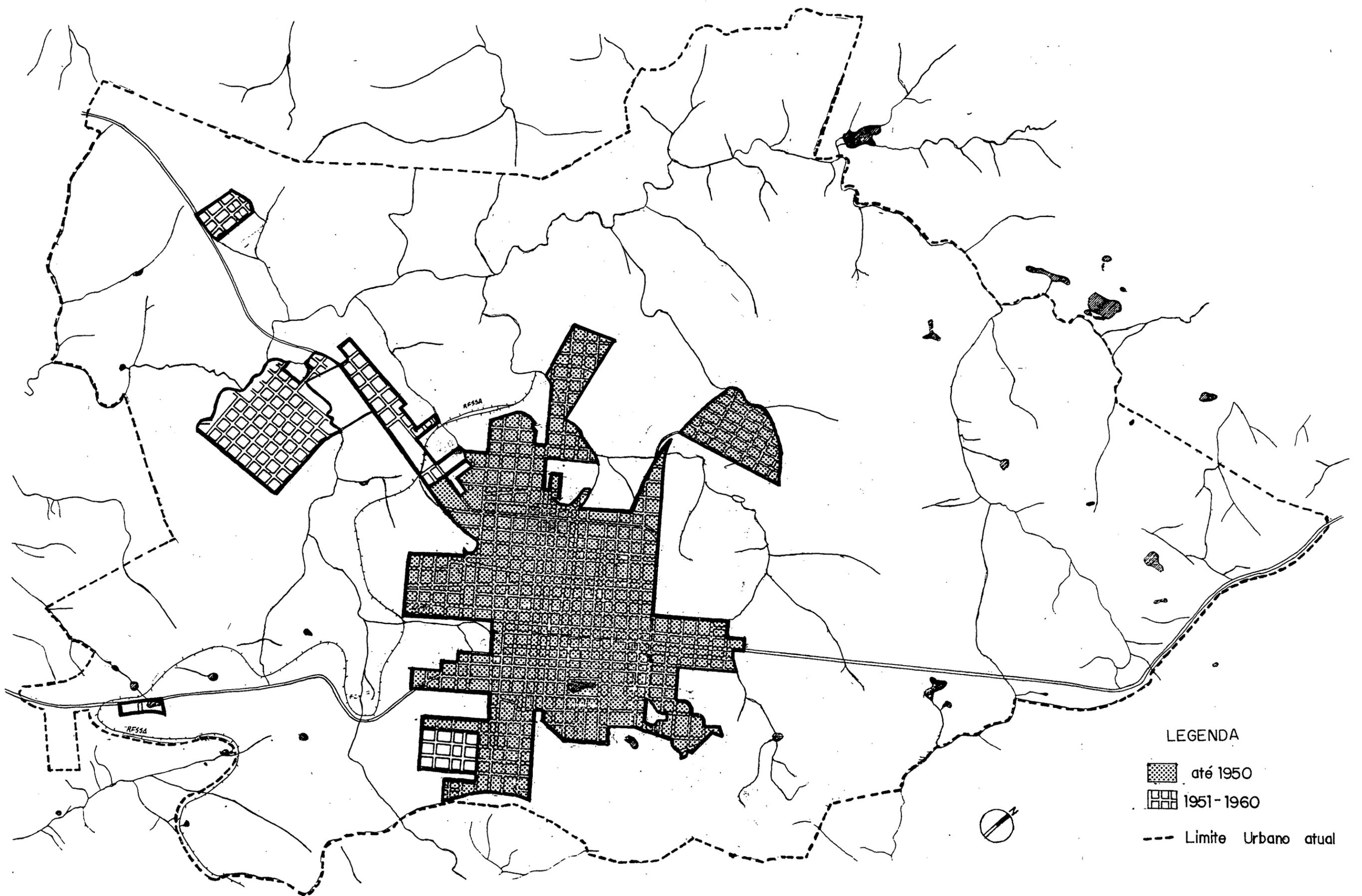
LEGENDA

- até 1940
- 1941-1950
- Limite Urbano atual

FONTE: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios

ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

MAPA 4 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA NA DÉCADA DE 50



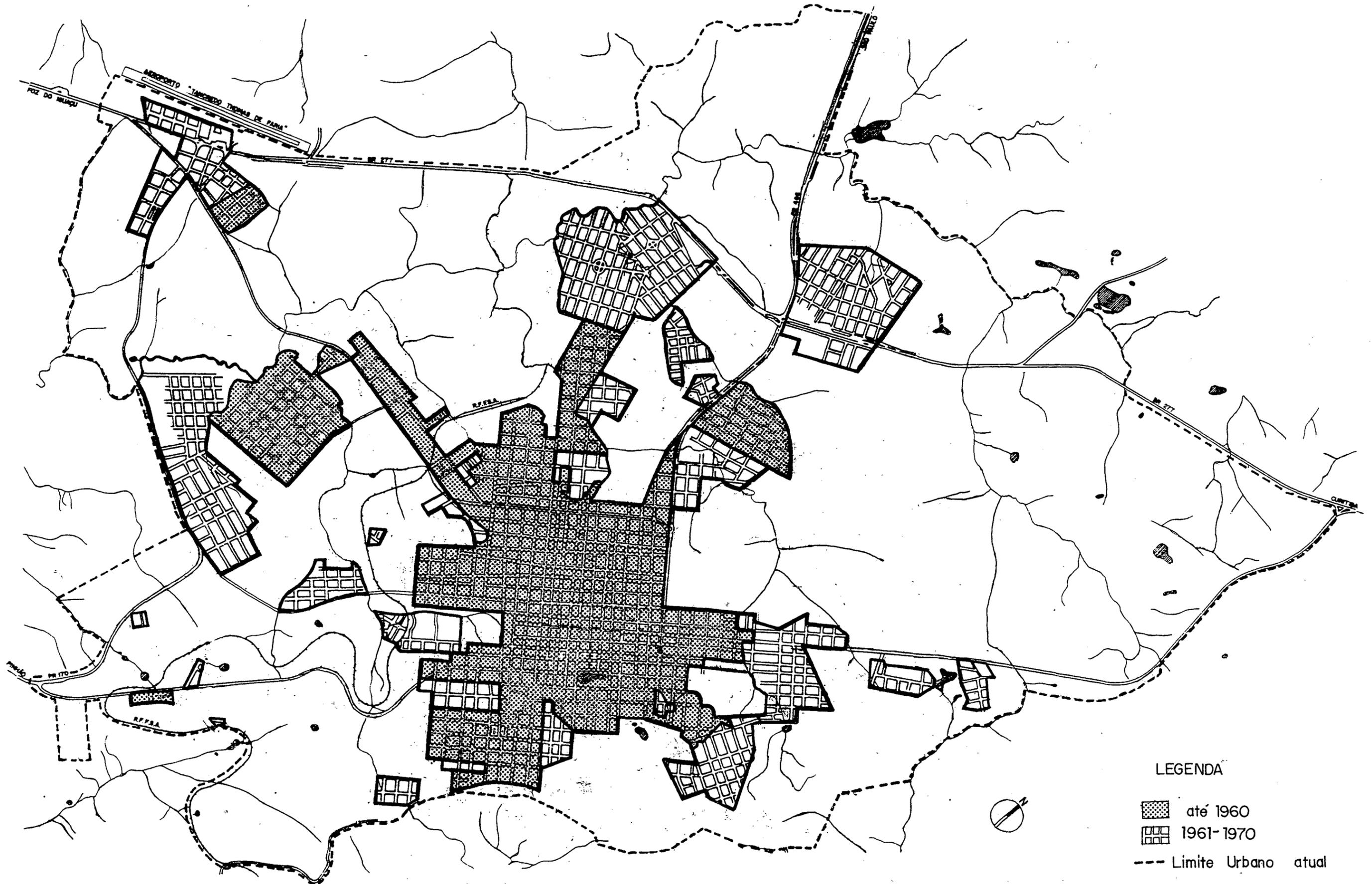
LEGENDA

- até 1950
- 1951-1960
- Limite Urbano atual

FONTE: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios

ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

MAPA 5 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA NA DÉCADA DE 60



LEGENDA

-  até 1960
-  1961-1970
-  Limite Urbano atual

FONTE: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios  
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

durante este período. Se até o final da década de 50 a paisagem era de ruptura do espaço rural, nesta fase a paisagem era constituída de muitos vazios urbanos intercalados entre o quadro urbano primitivo e os novos loteamentos. Esta configuração urbana desencadeou a intensidade do processo de esterilização dessas áreas vazias circundantes, que passaram a representar expectativas de sua transformação em uso residencial e reserva de valor.

Muitos proprietários, que anteriormente tinham atividades agropastoris nas áreas que ficaram circundadas pelos loteamentos, desistem da atividade, alegando dificuldades em produzir em área urbana, como demonstra o depoimento do Sr. Luiz Carlos Dias, proprietário do loteamento Parque das Árvores: "...antes a gente tinha uma criação de gado leiteiro, daí passei à agricultura, mas como estava muito dentro da cidade as pessoas começavam a invadir. Principalmente quando fazia lavoura de trigo..." (16). Ou o depoimento do Sr. José Lauro Nassar, responsável pelos loteamentos Vila Rita e Vila Luíza: "... a cidade foi crescendo nessa região e ela foi ficando isolada. Não conseguia mais manter ela fechada. O pessoal que queria passar para o lado de lá arrebentavam as cercas..."(17). Pressionados ou não pelo crescimento da cidade, realizaram o loteamento percebendo que a renda auferida com a produção agrícola era muito inferior ao que podiam obter com o parcelamento para fins urbanos.

A característica de inatividade da periferia foi também reforçada pelos Códigos de Posturas Municipais, que regulavam o uso de muitas dessas chácaras que passaram a fazer parte do perímetro urbano, apresentando restrições para a utilização dessas áreas para qualquer outra atividade que não fosse de caráter urbano.

Uma importante característica da estrutura do espaço urbano durante este período é a precariedade da qualidade e distribuição de infraestrutura básica. Esta era rara e a densidade demográfica ocorrida no anel central provocou a poluição de muitas fontes naturais como descrevem Abreu e Marcondes: "Muitos chafarizes e outras fontes naturais que abasteciam a população mostravam sinais de contaminação, bem como os arroios Central e Pocinho" (18)

Em 1960, o Poder Público assumiu a geração e distribuição do serviço de abastecimento de água, criando o Serviço Municipal de Abastecimento de água (SMAA).

Em 1965, foi criada a Companhia de Água e Esgotos de Guarapuava (CAEG) que, em 1969, foi extinta dando lugar ao Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE), implementado com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), e encarregado do serviço até início da década de 70. A qualidade e distribuição da energia elétrica, de caráter privado, também estava muito aquém das necessidades da população urbana local. Em 1958 foi criada a Companhia Força e Luz do Oeste que assumiu o controle da geração e distribuição de energia elétrica na cidade, porém também de qualidade limitada. Assim, a rara infraestrutura urbana, que caracterizava o espaço urbano como um todo, constitui-se em fator locacional positivo menos determinante do que as vias de transporte no processo de abertura de loteamentos durante este período.

## 2.2- A continuidade do crescimento e a ocupação dos vazios urbanos ( 1970-1988)

A estruturação urbana durante a década de 70 reflete a consolidação do novo sistema produtivo e o progressivo assalariamento dos trabalhadores do campo na região como descreve Abreu:

"Foi a mudança de atitudes em relação às inovações tecnológicas que modificou as relações empregatícias entre proprietários ( que promoveram a substituição progressiva da pecuária para a lavoura mecanizada) e a mão-de-obra utilizada"(19)

Além do progressivo assalariamento da mão de obra do campo, a modernização da produção também passou a exigir um tipo de mão de obra mais qualificada como os tratoristas, mecânicos, motoristas, empregados responsáveis por silos e armazéns, refletindo no mercado local e na estrutura urbana que é o local de destino e moradia para esta parcela de população.

O intenso processo de urbanização, explorado anteriormente, colocou o Governo paranaense diante de novas demandas sociais, notadamente nos pólos regionais do Estado. Assim, ao lado da modernização da agricultura, houve uma política de investimentos e uma

expansão de uma "infraestrutura social". Esta postura do Governo do Estado em investir neste setor deve-se à tentativa de diminuição dos fluxos migratórios, através da retenção da população no interior, a fim de evitar as pressões demográficas sobre a capital do Estado. Segundo estudos do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Social a intenção do governo era de "desenvolver alternativas que permitam a manutenção do nível de emprego em atividades agropecuárias e no extrativismo vegetal, bem como estabelecer uma Política de Desenvolvimento Urbano"<sup>(20)</sup>.

Os objetivos do Governo do Estado concretizaram-se na modificação da estrutura urbana das cidades de médio porte do Paraná, para as quais se destinaram a maioria destes investimentos, através da atuação de vários órgãos estaduais que espalharam seus escritórios regionais pelo território do Estado. Bastante significativos no processo de reestruturação urbana de Guarapuava foram a atuação da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), Companhia de Eletricidade do Paraná (COPEL), Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e Fundação de Assistência aos Municípios do Paraná (FAMEPAR).

Segundo estudos do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social, "coube à SANEPAR executar as obras para o fornecimento de água potável a 80% da população urbana e serviço de coleta, remoção e tratamento de esgoto sanitário a 40% da mesma população, até 1980"<sup>(21)</sup>. Em Guarapuava a Companhia de Saneamento do Paraná, iniciou a exploração do serviço em 1974, passando este a ser amplamente distribuído por toda a malha urbana, alcançando, na década de 80, um nível de satisfação no atendimento à população urbana de 70% e na década de 90, chegando a 95%.

Quanto à energia elétrica, não houve uma encampação do serviço existente como ocorreu com a água. No entanto, ocorre a melhoria do sistema a partir de novas relações estabelecidas entre a Cia. Força e Luz do Oeste Ltda, até hoje responsável pelo serviço, e a COPEL. Segundo Silva,<sup>(22)</sup> na década de 70, o Governo do Estado já havia completado o Anel Central do Estado em linhas elétricas de alta tensão e a COPEL vinha aumentando gradativamente sua participação no mercado da energia elétrica no Paraná através da encampação de diversas concessionárias de cunho local. Embora esta tendência não tenha se

concretizado em relação à Cia Força e Luz do Oeste, esta passou a trabalhar apenas com a distribuição da energia gerada pela COPEL na área urbana, melhorando significativamente a qualidade do serviço e, embora seja uma empresa privada, obedece às mesmas normas de participação em obras e taxaço de tarifas tal qual uma concessionária estatal.

A Companhia de Habitação do Paraná, órgão vinculado neste período à Secretaria do Interior, foi encarregada de executar o Plano Estadual de Habitação Popular que foi levado a 40 municípios, objetivando a "erradicação de favelas" na periferia das cidades. Esta companhia atua em Guarapuava desde 1980, a partir da instalação do Escritório Regional e sua atuação, durante este período, repercutiu radicalmente na estrutura urbana, como veremos mais detalhadamente a seguir.

A FAMEPAR, em 1975, integrava a Secretaria de Planejamento e passou a ser o instrumento pelo qual a "modernização administrativa" foi repassada aos municípios. Sua atuação em Guarapuava resultou nas políticas urbanas efetuadas até então no município e nos programas de financiamento de obras, através do Programa de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Assim, os objetivos de "racionalização" do desenvolvimento urbano estão expressos na estrutura urbana de Guarapuava através da legislação urbanística que vigorou a partir da atuação da FAMEPAR no município.

Em 1974, foi implantado o primeiro serviço de transporte coletivo na cidade, com o nome de "Transportes Coletivos Waldemar Tonatto", que contava com uma frota de cinco ônibus. Em 1977, passou a chamar-se Transportes Coletivos Pérola do Oeste Ltda. Atualmente a empresa faz parte do Grupo Gulin de Curitiba e possui o monopólio do transporte coletivo na cidade. Anteriormente à implantação do serviço, o deslocamento das pessoas era realizado em automóveis particulares ou, na maioria, em transportes de tração animal. Ainda, na década de 70, conviviam nas ruas da cidade de Guarapuava as carroças, charretes e cavalos, com os automóveis particulares e os veículos pesados necessários na produção agrícola. O serviço de transporte coletivo urbano demorou muito a ser implantado, pois a estrutura urbana, existente até então, não era atraente para o investimento por parte de

empresas privadas, como descreve Quadros ao explorar o trânsito da cidade na década de 70 e a atuação da primeira empresa de transportes coletivos urbanos de Guarapuava:

"A maior dificuldade que a empresa enfrenta é a distância dos bairros ao centro da cidade. Há bairros que não compensa que seja mantida linha de ônibus. Além disso, por ocasião das chuvas, as ruas daqueles bairros ficam intransitáveis por falta de pavimentação, o que traz sérios prejuízos à empresa"<sup>(23)</sup>

A modernização do sistema produtivo, a transformação das relações de trabalho e as grandes inversões de capital no setor de infraestrutura básica promovidos pelo Estado repercutiram na estrutura urbana de Guarapuava, que passou a ser cada vez mais atraente para investimentos em terra urbana. Assim, as áreas ainda não parceladas passaram a obter um valor potencial proporcionado pela expectativa da apropriação dos benefícios que o governo do Estado passou a implantar na cidade.

Neste período, a periferia da cidade sofreu um processo intensivo de esterilização e os novos loteamentos, segundo as entrevistas realizadas, passaram a ser implementados em áreas que há muito tempo não desempenhavam função alguma, a não ser em raros casos que tinham função de lazer, como demonstra o depoimento do Sr. Mozart Pacheco Danguí, proprietário do loteamento Lagoa Dourada "... eu comprei esta área do Tito Ribas. Ele sim tinha atividades ali, eu mesmo não fiz nada, só deixei umas vacas ali. Eu comprei essa área mais ou menos 10 ou 11 anos antes de lotear..."<sup>(24)</sup>. As áreas próximas dos loteamentos que receberam infraestrutura básica incorporaram este fator locacional positivo e disponível na área vizinha, realizando novos loteamentos contínuos à área já beneficiada, tal qual descreve Clawson<sup>(25)</sup> ao analisar os fatores que induzem ao parcelamento de áreas periféricas. O mapa 6 descreve a implantação de vários novos loteamentos ligados a loteamentos realizados em décadas anteriores, preenchendo os vazios existentes e continuando o processo de ampliação do crescimento da malha urbana.

A colocação de infraestrutura ocorrida neste período não obedeceu a nenhum critério técnico, pois muitos locais com baixa densidade já possuem infraestrutura como demonstra

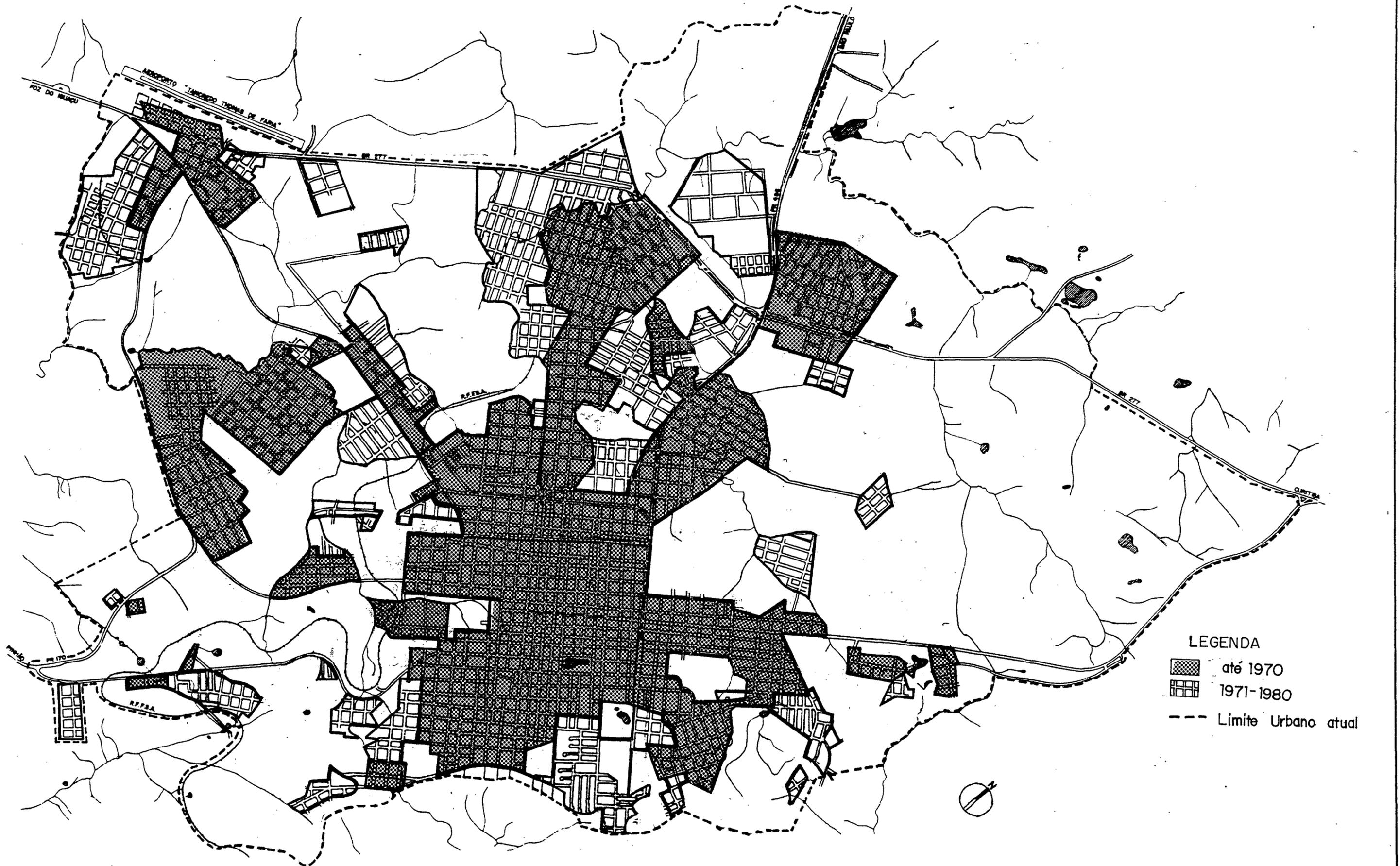
o Sr. Paulo Schnekemberg, Diretor Técnico da Cia. Força e Luz do Oeste, que explica como os serviços públicos passaram a ser incorporados pelo proprietário fundiário:

"...a infraestrutura quem colocou nos loteamentos da imobiliária Feroz foi na maior parte a Cia. Força e Luz e na maioria não teve participação dos consumidores. (...) na maioria desses loteamentos a taxa de ocupação há dez anos atrás e hoje não modificou nada. Às vezes a Prefeitura arca com alguma coisa. Mas na maioria cerca de 85% quem paga é a Força e Luz do Oeste. Daí a gente faz a instalação prevendo o consumo, estende uma rede e a imobiliária supervaloriza os lotes e não vende mais. Daí fica aquela meia dúzia de casa e a infraestrutura sub-utilizada. Quando ocorre isso a gente recupera na média e repassa na tarifa (...). A Vila Planalto é um dos que não cresce, uma estatística demonstra que mesmo depois da colocação de infraestrutura a evolução é baixa porque os lotes estão nas mãos de poucas pessoas" (26)

O perfil de modernização do setor produtivo também se refletiu na estrutura urbana da década de 70 através da modificação do perfil industrial, da distribuição de energia de alta tensão e da criação dos Distritos Industriais. O Distrito Industrial Guaratu transpôs a BR 277 e se transformou num vetor de crescimento da região noroeste da cidade. Outro exemplo foi a implantação do Loteamento Industrial Alto Cascavel que tranpôs a PR 170. (Ver mapa 6), no entanto, este último não teve sucesso na realização de seus objetivos iniciais e posteriormente acabou assumindo características residenciais.

A estrutura urbana de Guarapuava na década de 80 encontrava-se perfeitamente favorável à reprodução do capital. A infraestrutura implantada pelo governo do Estado, o conseqüente aumento do preço médio da terra urbana e da retenção desta como reserva de valor, juntamente com a mudança do perfil das necessidades da população urbana local e da diminuição geral do poder aquisitivo do trabalhador, levaram à ação do Estado na promoção de Núcleos Habitacionais. As obras destinaram-se a uma população que, ao mesmo tempo que havia assimilado definitivamente as novas necessidades sociais urbanas, como acesso à energia elétrica que é condição indispensável para participar da sociedade moderna de consumo, se encontrava gradativamente excluída da condição autônoma de produção de sua própria moradia.

MAPA 6 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA NA DÉCADA DE 70



LEGENDA  
[Cross-hatch] até 1970  
[Grid] 1971-1980  
--- Limite Urbano atual

FONTE: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios.

ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

Assim, a construção dos núcleos habitacionais, na maioria dos casos realizados pela COHAPAR, constituíram-se nos mais importantes vetores do crescimento urbano da década de 80 em Guarapuava. O processo de parcelamento da década de 80 (Ver mapa 7) nas regiões norte, noroeste e sudeste, ocorreu simultaneamente ou logo após a implantação de vários conjuntos habitacionais que reproduzem a nova e monótona paisagem em vários pontos da cidade.

Além do Distrito Industrial Guaratu, foram implantados o Conjunto Habitacional Passos Krüger e o Conjunto Habitacional Boa Vista dos quais resultaram, no posterior parcelamento de iniciativa privada, os loteamentos Nossa Senhora do Rocio e Jardim Europa. Estas áreas residenciais sofrem com a poluição do ar promovida pelas indústrias do Distrito Industrial e levada pelos ventos dominantes de NE que lançam a poluição sobre esta área residencial.

Na região norte da cidade, houve uma concentração de vários núcleos habitacionais que também facilitaram a abertura de loteamentos privados. É o caso da região onde se encontram o Núcleo Habitacional Recanto Feliz, Núcleo Habitacional Cristo Rei e Núcleo Habitacional São Cristóvão, possibilitando a implantação de loteamentos vizinhos como é o caso do loteamento Jardim Karem e do loteamento Parque das Árvores. O mesmo processo foi verificado na região sudeste com a implantação do Núcleo Habitacional Tancredo Neves e a abertura do loteamento Jardim Brasília, Jardim Veneza e Jardim Continental.

Assim, além da acessibilidade e disponibilidade de infraestrutura, que foram os principais fatores das décadas anteriores, podemos afirmar que, durante a década de 80, os conjuntos habitacionais constituiram-se em importantes fatores locais positivos para propriedades vizinhas, induzindo o processo de expansão da malha urbana, pois as altas densidades características dos núcleos habitacionais trouxeram rapidamente a infraestrutura, a implantação de linhas de transporte coletivo, a implantação de comércio de características locais, assim como a melhoria das vias de acesso ao centro da cidade.



### 2.3- A inflexão do padrão de crescimento e a densificação dos loteamentos (após 1988)

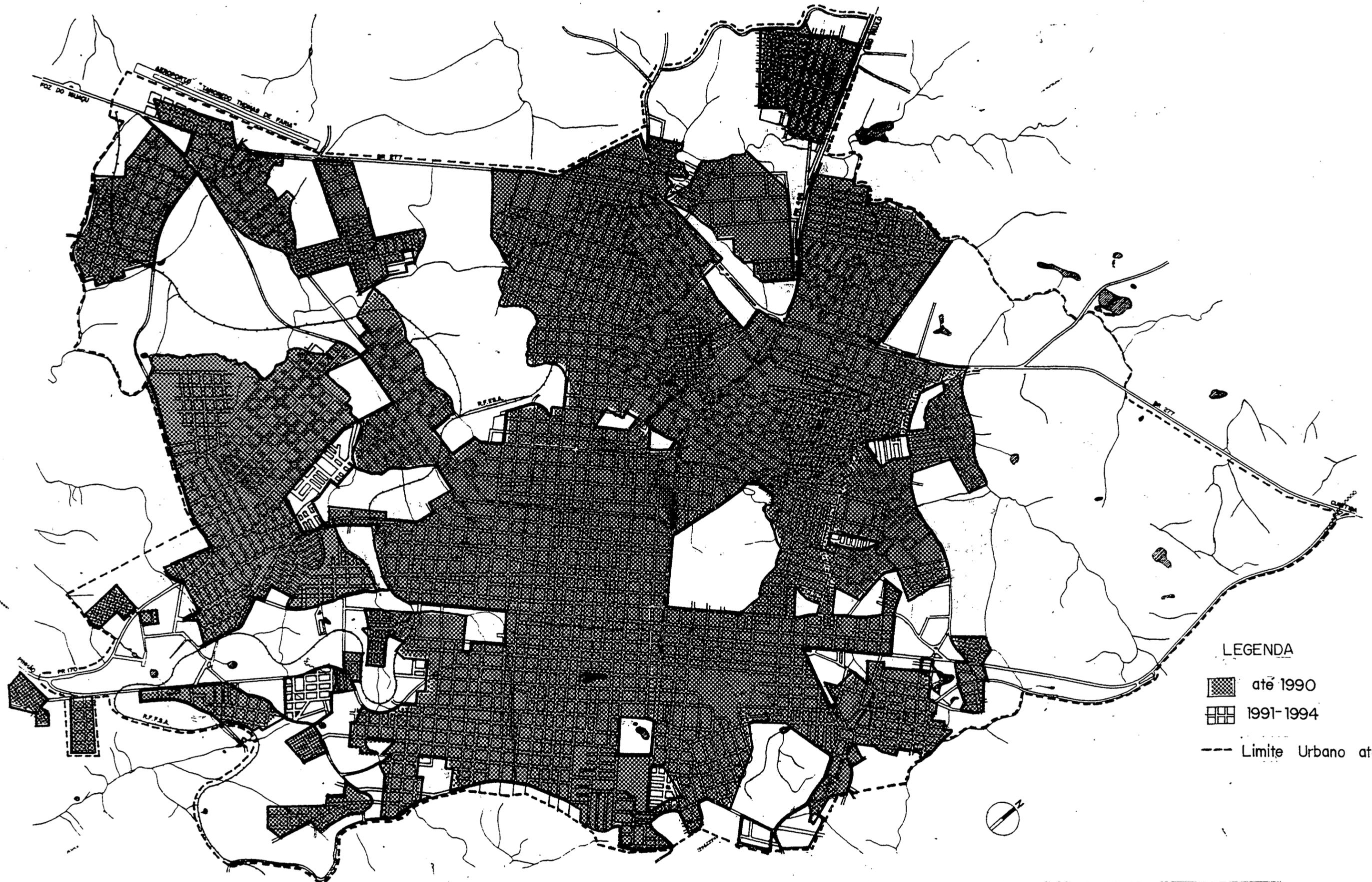
Na década de 90, ocorreu uma acentuada modificação do padrão de crescimento da malha urbana verificado até então. As razões que levaram à inflexão do padrão de crescimento estão atreladas a fatores externos decorrentes da reforma tributária de 1988 e do empobrecimento gradativo da classe trabalhadora associados a fatores de ordem local, como a transformação da postura da administração e da legislação municipal em relação ao crescimento da malha urbana.

Após a reforma tributária de 1988, ocorreu a diminuição da participação do governo do Estado na satisfação das demandas sociais da população urbana e o aumento da responsabilidade do Poder Público Municipal no cumprimento dessas obrigações, acompanhada do reforço da autonomia municipal na gestão de seu território e orçamento. Neste sentido, aumenta também o reflexo direto da postura da administração municipal na estrutura da cidade.

A estrutura urbana, nesta fase, apresentava altas densidades na área central e áreas próximas ao centro, uma grande extensão periférica caracterizada por baixa densidade e infraestrutura sub-utilizada, ao lado de áreas mal servidas de infraestrutura cada vez mais distantes da malha urbana contínua. Assim, o Poder Público Municipal, com base na Lei nº 045 de dezembro de 1987, criada pela FAMEPAR, passou a exigir dos loteadores, após 1988, a implantação de infraestrutura aos novos loteamentos, levando à redução dos empreendimentos por parte dos promotores privados locais.

Na década de 90, foram registrados apenas três loteamentos de iniciativa privada: o loteamento Lagoa Dourada, o Chemim e o Vila Rica (Ver mapa 8). No entanto, o anexo 1 demonstra a abertura de vários loteamentos em 1988 e 1989. Devemos lembrar que estes dados são do registro destes loteamentos nos cartórios de registro de imóveis e que a aprovação pelo Poder Público Municipal deve ser anterior ao registro. Deste modo, estes loteamentos foram aprovados anteriormente à lei nº 045 de dezembro de 1987, aproveitando da característica de condescendência com os loteadores, da legislação anterior

MAPA 8 - EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE GUARAPUAVA NA DÉCADA DE 90



- LEGENDA
- até 1990
  - 1991-1994
  - Limite Urbano atual

que regulava a matéria, ao não fazer exigências no que diz respeito à implantação de infraestrutura básica.

Os loteamentos implantados na década de 90 possuem dimensões inferiores ao tamanho médio dos loteamentos das décadas anteriores e foram implantados de maneira contígua à malha urbana existente com participação do loteador na implantação da infraestrutura necessária.

Enquanto o processo de expansão da malha urbana sofre uma acentuada redução do ritmo de crescimento, a densidade demográfica no interior dos loteamentos aumenta significativamente. Os dados apresentados no Perfil do Município de Guarapuava, elaborados pela FAMEPAR em 1986, apontam para 60% de lotes não edificados e os dados do Cadastro Técnico Urbano em 1994, apontam para apenas 44% de lotes não edificados.

Esta redução de lotes não edificados em nove anos demonstra que as reservas técnicas efetuadas na abertura dos loteamentos estão sendo liberadas. No entanto, ao verificarmos o mapa 9, associado aos estudos do Perfil do Município em 1986, percebemos que o processo de densificação não está ocorrendo em loteamentos periféricos. A densificação ocorreu em áreas valorizadas, como o centro e bairros próximos ao centro. Isso significa que a liberação do lote retido para edificação não está satisfazendo à demanda da população de baixa renda.

Assim, o empobrecimento da população, a queda da abertura de loteamentos periféricos, associada à postura da administração municipal, que, ao gerir seus recursos financeiros a partir da reforma tributária de 1988, não priorizou investimentos na produção de habitação popular, resultaram no aumento significativo das ocupações irregulares. A forma urbana resultante das transformações econômico-sociais ocorridas após meados deste século, permitiu a continuidade de seu padrão de reprodução, calcada nas relações sociais que permitem a acumulação capitalista e a exclusão das camadas mais pobres do direito de viver na cidade.

Em síntese, este capítulo analisou as diferentes formas que o espaço urbano adquiriu, segundo as diferentes funções desempenhadas no decorrer do desenvolvimento econômico e

social da região de Guarapuava, discutindo as especificidades de cada período do crescimento da malha urbana e os processos que desencadearam a estruturação do espaço interno da cidade.

## NOTAS DO CAPÍTULO IV

- (1) Trecho da entrevista realizada em 20/02/95 com o Sr. Leomar Kaminski.
- (2) ABREU, Alcioly Therezinha G. e MARCONDES, Gracita G. O abastecimento de água no século XIX e a evolução do saneamento básico em Guarapuava, 1992.
- (3) ABREU, Alcioly Therezinha G. e MARCONDES, Gracita G. Escravidão e trabalho., 1991. p. 137
- (4) ABREU, Alcioly Terezinha. A posse e o uso da terra: modernização agropecuária de Guarapuava, 1986, p. 157-158.
- (5) RIBEIRO, Eurico Branco. O Coração do Paraná, 1929, p. 45. A citação é fiel ao sistema ortográfico da época.
- (6) Ibid., p. 17.
- (7) Ibid., p. 46-48.
- (8) ABREU, Alcioly Therezinha G. e MARCONDES, Gracita G. O abastecimento de água no século XIX e a evolução do saneamento básico em Guarapuava, 1992.
- (9) RIBEIRO, Op. cit, p. 59-60. A citação é fiel ao sistema ortográfico da época.
- (10) ABREU, Alcioly Terezinha. Op. cit., p. 199.
- (11) JUILLARD, Etienne. Europa Industrial e Brasil: dois tipos de organização do espaço periurbano, 1961, p. 8.
- (12) Trecho da entrevista realizada em 16/10/94 com o Sr. Cândido Pacheco Bastos.
- (13) ABREU, Alcioly Terezinha. Op. cit., p. 210.
- (14) JUILLARD, Op. cit., p. 7.
- (15) Trecho da entrevista realizada em 06/11/94 com o Sr. João Ari Cecon.
- (16) Trecho da entrevista realizada em 05/11/94 com o Sr. Luiz Carlos Dias.
- (17) Trecho da entrevista realizada em 29/10/94 com o Sr. José Lauro Nassar.
- (18) ABREU, Alcioly Therezinha G. e MARCONDES, Gracita G. Op. cit., p. 79
- (19) ABREU, Alcioly Terezinha. Op. cit., p. 108.

- (20) IPARDES. O Paraná Re-Inventado. Política e Governo, 1989, p. 78.
- (21) Ibid., p. 83.
- (22) SILVA, Edson Armando. Energia Elétrica e Desenvolvimento Industrial em Ponta Grossa- 1904-1973, 1993.
- (23) QUADROS, Sebastião Claro. O trânsito da Cidade de Guarapuava: Análise e propostas., 1978, p. 79.
- (24) Trecho da entrevista realizada em 15/11/94 com o Sr. Mozart Pacheco Danguí.
- (25) CLAWSON, Marion. Urban Sprawl and Speculation in urban land., 1970
- (26) Trecho da entrevista realizada em 28/10/94 com o Sr. Paulo Schnekemberg.

## **CAPÍTULO V**

### **OS AGENTES DO PROCESSO DE CRESCIMENTO**

Analisamos anteriormente o processo de expansão do espaço urbano de Guarapuava, a modificação de suas funções e formas ao longo do tempo. Afirmamos que a forma adquirida a cada momento é a concretude das relações estabelecidas entre os agentes produtores do espaço urbano e, entre estes e a terra. Deste modo, a compreensão da forma adquirida pela atual estrutura urbana implica em identificar os agentes que estiveram presentes e atuaram no processo de crescimento da cidade, desvendando seu comportamento, interrelações, estratégias e objetivos em cada fase do processo de desenvolvimento.

O presente capítulo discorre sobre os tipos de agentes identificados no processo de crescimento e valorização fundiária de Guarapuava, notadamente no período de crescimento recente, após 1940, relacionando suas estratégias e interrelações em momentos históricos distintos e interpretando seus objetivos e conseqüências na configuração urbana.

#### **1- Perfil e Ações dos Agentes Privados Locais**

Afirmamos anteriormente que a expansão do espaço urbano é, em grande parte, determinada pela ação dos agentes privados. Estes agem segundo interesses particulares em relação ao espaço mercadoria, visando obter no mercado fundiário a maior valorização possível para seu imóvel. Discorreremos também sobre o fato de que a valorização diferencial da terra urbana é determinada não só pelos fatores intrínsecos que possui, mas também pelo

conjunto e pela qualidade de fatores externos a ela. Assim, cada proprietário tentará influir de maneira a incorporar às suas terras os benefícios decorrentes das externalidades.

As ações individuais desenvolvidas pelos diversos agentes que tentam induzir a valorização de suas propriedades têm efeito diverso sobre áreas vizinhas e modificam a estrutura urbana, alimentando um interminável e contraditório processo que nem sempre está sob o controle de cada proprietário em particular. Estes têm dificuldades em programar exatamente a valorização de sua propriedade, a não ser que monopolize uma vasta região na cidade. Na maioria das vezes, as estratégias desenvolvidas pelos proprietários são mais facilmente programadas no interior de suas glebas através da prática do loteamento, onde podem prever o quanto e como promoverão a valorização desejada.

Deste modo, nossa análise parte das ações estabelecidas em espaços específicos no processo de produção e valorização do lote urbano e de maior poder e controle por parte do proprietário, embora não perca de vista os efeitos promovidos no espaço urbano como um todo e a apropriação dos efeitos, positivos ou não, pelo proprietário fundiário. Para efeito de análise, estabelecemos uma divisão entre os agentes identificados, buscando a lógica de seu comportamento em cada fase do crescimento da cidade, embora saibamos que a racionalidade que os governa não é suscetível de ser analisada de maneira isolada. Destacamos, ainda, que, para auxiliar nossa compreensão dos agentes envolvidos no crescimento urbano de Guarapuava, buscamos definir com maior clareza alguns termos empregados durante nossa discussão. Entendemos como "prática" o exercício, a ação usual; e, como "estratégia" a arte de explorar condições favoráveis com fim de alcançar objetivos específicos.

### 1.1- O loteador individual

O mercado fundiário da cidade é caracterizado pelo envolvimento de capitais de origem local, intimamente ligados às atividades produtivas tradicionais como a pecuária, o

extrativismo da madeira e o comércio. Distingue-se também pelas relações pessoais e pelo caráter familiar das ações estabelecidas entre os agentes, tanto no interior do processo de produção dos loteamentos, como nas características dos consumidores. O vulto dos investimentos realizados no mercado fundiário urbano de Guarapuava não fez surgir complexas relações entre os agentes produtores do espaço urbano, como aquelas apontadas pelos estudos referentes aos processos de crescimento das grandes metrópoles, verificados por Strohaecker em Porto Alegre, Maricato em São Paulo ou Ribeiro no Rio de Janeiro<sup>(1)</sup>.

Os proprietários, tanto de áreas periféricas como de áreas ainda brutas no interior da cidade, estão potencialmente prontos para lotearem suas terras, dependendo de seus interesses e do momento propício para a realização de seus objetivos.

Podem ser esses proprietários fundiários identificados e pertencentes a variados segmentos sociais, enquadrados em quatro tipos. São proprietários rurais, trabalhando ou não anteriormente na própria terra a ser loteada, pessoas exercendo funções urbanas e que receberam a terra como herança de gerações passadas que desenvolviam atividades agrícolas, pessoas que compraram terra bruta de pequenos proprietários para investir o excedente econômico, ou ainda, pessoas ligadas ao setor imobiliário. Os proprietários com origem em atividades urbanas dividem-se em industriais, notadamente oriundos da atividade madeireira, comerciantes, funcionários públicos e profissionais liberais com altos níveis de renda.

Caracterizamos como loteador individual, o proprietário fundiário que se transfigura em loteador, dirigindo todas as etapas do loteamento, desde a promoção até a venda dos lotes, utilizando-se ou não de serviços prestados por terceiros. Este agente está presente em todas as fases da configuração do espaço urbano de Guarapuava, embora seu perfil e práticas tenham mudado com o passar do tempo a fim de acompanhar as mudanças econômico-sociais e espaciais.

Nas primeiras décadas do crescimento da cidade, houve o predomínio de loteadores individuais que tinham tradição rural e sobreviviam das atividades das chácaras da área em torno da cidade, os que investiam em transações comerciais de terra urbana a partir do

excedente do capital comercial ou ainda aqueles que efetuavam partilhas de herança através da prática do loteamento. A aquisição de terras em áreas periféricas representava uma poupança para a família e as áreas obtidas transformavam-se em chácaras dedicadas a uma agricultura diversificada e à pecuária leiteira. Verificamos que, ainda durante a década de 60, muitas das áreas periféricas exerciam algum tipo de atividade agropastoril e sofreram um processo contínuo de transformação em área urbana.

Neste período os proprietários que possuíam chácaras produtivas apontam que sofreram um processo de "absorção" pela malha urbana. Esse processo foi descrito pelo Sr. Arlindo Bortolanza, herdeiro do loteamento Santo Antônio:

"Esse loteamento foi quase que obrigatório, foi exigido pela Prefeitura porque senão a cidade não vai até lá se os proprietários que estão na frente não loteiam. A Prefeitura teria que abrir ruas (...) e caso não loteasse a Prefeitura loteava"(2).

Esses proprietários lamentaram as transformações que ocorreram e que lhes impuseram um novo modo de viver. Sua lógica não era urbana, embora estivessem sofrendo um processo de absorção de novos valores resultantes do início da expansão da fronteira agrícola durante este período, como descreve o Sr. Leomar Kaminski, responsável pela implantação do loteamento Santa Mônica: "Quando o quadro urbano vai se expandindo, as chácaras do entorno vão se tornando loteáveis (...). Os filhos vão crescendo, problema escolar, o loteamento sempre dá mais dinheiro do que a área bruta ser vendida"(3).

O contexto de atuação destes agentes era de uma população urbana crescente a partir da década de 50, como evidenciamos anteriormente quando tratamos dos intensos fluxos migratórios inter e intra-municipais, porém, pertencente a uma população de baixa renda. A maioria da população que migrou para a cidade era constituída de ex-sitiantes, operários das madeireiras e profissionais liberais com pouca qualificação. Assim, os loteamentos foram predominantemente direcionados a essa clientela, enquanto se intensificou o uso do anel central, única área servida de infraestrutura, pelas classes de maior renda. Foi, portanto, em função do crescimento demográfico de uma população pobre que se delineavam as

estratégias dos loteadores, seu processo de acumulação e conseqüentemente da expansão da área residencial em Guarapuava.

As antigas chácaras cortadas por riachos, apresentando solo úmido e turfoso, foram parceladas sem o mínimo de investimento. A falta de interesse em sanar os problemas existentes nestas áreas deve-se ao fato de que os empreendimentos destinaram-se a uma parcela de baixo poder aquisitivo, não compensando qualquer investimento financeiro por parte dos loteadores. Esse é um fato comum em todas as fases do crescimento da cidade. No entanto, algumas considerações são necessárias para uma melhor compreensão desses fatos comuns que podem apresentar diferenças, dependendo da estrutura e contexto em que foram realizados.

Os loteadores individuais do início do processo de parcelamento privado não tinham constituído ainda um conjunto de valores que pudesse colocá-los numa posição de estabelecer "estratégias", mesmo porque, assim como estavam inviabilizados enquanto produtores rurais no processo de reorganização do espaço regional, também não se enquadravam no meio urbano onde o mercado fundiário estava igualmente em processo de "modernização".

Assim, o não investimento em obras para melhorar as características físicas por parte de loteadores individuais, principalmente daqueles que trabalhavam na própria terra, decorre principalmente do fato de não possuírem capital inicial para a realização dos investimentos necessários. Posteriormente, este mesmo fato é claramente enquadrado como estratégia por parte dos loteadores para obter maiores lucros, como demonstra o depoimento do Sr. João Ari Cecon, responsável pelas vendas do loteamento Lino Queiróz, ao descrever a área antes do processo de loteamento, associando inclusive à destinação do uso: "...uma pequena parte boa, onde estão os postos e as indústrias, 70% da área é úmida, baixa e foi justamente onde ficou a área residencial."<sup>(4)</sup>

As únicas medidas tomadas por parte dos empreendedores eram o piqueteamento das quadras e a demarcação dos lotes. Nas duas primeiras décadas de parcelamento privado da cidade, a própria Prefeitura Municipal encarregava-se da abertura das ruas. Posteriormente,

o próprio loteador passou a cumprir este papel. No entanto, é comum a utilização do maquinário e funcionários "emprestados" da Prefeitura Municipal.

Com exceção apenas dos loteamentos efetuados a partir do início da década de 90, é comum a afirmação dos loteadores de que a prefeitura não criou nenhum empecilho, como também auxiliou no processo de loteamento, nomeando pessoas ligadas ao setor público que facilitaram os procedimentos necessários, demonstrando assim fortes relações pessoais entre loteadores e Poder Público Municipal, como se este último fosse uma extensão de seu domínio.

A falta de implantação de infraestrutura básica por parte dos empreendedores em todos os loteamentos abertos em Guarapuava, com exceção dos empreendimentos após 1990, é um aspecto que, apesar da aparente similaridade, provocou um desencadeamento diferente, no que diz respeito às ações dos loteadores, variando de acordo com o momento em que os loteamentos foram implantados.

Os processos de valorização fundiária desencadeados pela internalização de atributos externos, como a infraestrutura implantada pelo Poder Público, associados às pressões populares por parte dos adquirentes/moradores, à retenção programada e à retirada de um sobre-lucro descritos por Smolka<sup>(5)</sup>, não são evidenciados nas duas primeiras décadas de parcelamento privado em Guarapuava. Isso não quer dizer que o processo de vendas não tenha sido demorado e que a valorização não tenha ocorrido após a ação pública, como em qualquer outro loteamento de fases posteriores realizado com capital patrimonial próprio. O que queremos afirmar é que a própria organização do espaço urbano daquela fase não estimulou esse tipo de "estratégia". O agente não praticava a retenção de maneira programada, embora a morosidade de vendas dos loteamentos fosse comum a todas as fases.

Apontaremos agora alguns aspectos que dissociam a retenção como "estratégia" dos loteadores das primeiras fases do crescimento de Guarapuava. A Prefeitura Municipal nunca exigiu, até 1987, qualquer tipo de infraestrutura no processo de abertura dos loteamentos, quando ocorreu a aprovação de legislação municipal que passou a regular os processos de parcelamento de terra urbana. O fato da implantação de infraestrutura não ser obrigatória

para o empreendedor só estimulou os loteadores a desenvolverem suas "estratégias" na fase em que o governo do Estado, durante o processo de modernização do setor produtivo, também investe em infraestrutura urbana básica, conforme detalhamos anteriormente.

As cidades do interior do Paraná, até a fase da expansão da fronteira agrícola, eram caracterizadas por rara infraestrutura urbana. O próprio Poder Público Municipal não tinha capacidade financeira de arcar com a geração desses serviços à população, não exigindo também por parte do loteador esse tipo de investimento. No entanto, esse fato não refletia uma condição de vida miserável. As baixas densidades eram comuns em todos os setores da cidade, assim como a grande dimensão dos lotes era necessária para comportar a horta, o galinheiro e o jardim. Os mananciais de água supriam a necessidade da população que se abastecia por fontes naturais, poços artesianos e chafarizes públicos.

A carência da infraestrutura básica era comum às cidades do interior. Assim, este elemento não poderia ser utilizado como potencial de valorização por parte dos loteadores durante este contexto urbano porque não estava acessível na cidade como um todo. Os loteadores do início do processo de parcelamento privado não possuíam a expectativa de valorização via infraestrutura. As vendas foram feitas de maneira aleatória no interior dos loteamentos. Outro aspecto desta fase é que não ocorrem períodos com intensidade de vendas e outro de estagnação para promover a retenção e conseqüente valorização. O processo de vendas é aleatório e moroso, não havendo investimento em propaganda nem a possibilidade de formação de capital através das vendas que permitissem um reinvestimento.

Quanto a retenção de terras utilizada como estratégia de valorização, esta só é verificada nos loteamentos a partir do momento em que a organização espacial da cidade já havia sofrido intensas modificações, favorecendo os objetivos dos loteadores, ou seja, a estrutura da cidade a partir da década de 70 estava preparada para atender às necessidades da sociedade que se modernizava. Alguns aspectos do processo de venda comprovam esta afirmação, como pudemos constatar através das entrevistas. Ocorrem investimentos por parte do loteador em propaganda, o que viabiliza um alto índice de vendas, formando capital

necessário para reinvestir neste ou, ainda, em outro setor. Após o período de intensidade de vendas, ocorre a estagnação e posterior retenção de algumas quadras dos loteamentos como descreve o Sr. Roberto Küster: "(...) a valorização é a longo prazo, isso também em virtude da classe social que a gente atingiu (...) nós fazemos reservas técnicas de lotes, como o Brasília Ribas por exemplo, vamos vender mais tarde...(6)

O processo de vendas no interior do loteamento também era dirigido, como exemplifica o Sr. João Ari Cecon que associa a implantação de infraestrutura por parte do Poder Público Municipal e o processo de vendas:

"A prefeitura abriu as ruas e luz e água não era exigido. Vendíamos nos lugares mais perto da rede de infraestrutura. Veja bem, fica muito caro para as pessoas de baixa renda comprar. Na época o trabalho de infraestrutura era inviável, tudo tem que ser pago e incluindo na prestação, as pessoas não compram. Mesmo depois, para fazer isso o custo é elevado, se aproveitava de épocas de campanha política para a expansão de rede em troca de votos..."(7)

Com exceção do loteador do Jd. Social Sol Nascente, que implantou um loteamento destinado à população de alta renda, todos responderam não ter implantado a infraestrutura no loteamento, repassando ao Estado essa responsabilidade. No entanto, cabe lembrar ainda que esses loteadores não estavam à margem da legislação, pois a Prefeitura não exigia a infraestrutura até o ano de 1987.

Após 1988, quando o Poder Público passou a cumprir as normas da lei que exigia a implantação de infraestrutura básica por parte do loteador, foi criado o "sistema de caução". Este sistema consiste num acordo entre o loteador e o Poder Público, no qual o primeiro fica comprometido em fazer toda a infraestrutura exigida pela legislação municipal no prazo máximo de dois anos após a aprovação do loteamento por parte do Poder Público. Este último fica com lotes caucionados no valor da infraestrutura, sendo liberados para a venda somente após cumprido o acordo, caso contrário, a Prefeitura retém e vende os lotes implantando ela mesma a infraestrutura necessária. Este sistema foi criado no sentido de salvaguardar o Poder Público municipal dos prejuízos que vinha sofrendo até então. O investimento necessário tem sido rateado entre os moradores, as concessionárias de Serviço

Público do Governo do Estado que possuem tarifas sociais e o loteador, que acaba embutindo sua parte de custos na prestação dos lotes. No caso do loteador não cumprir o compromisso firmado, o Poder Público Municipal corre o risco de ter que investir pois, mesmo vendendo os lotes para implantação da infraestrutura necessária, em períodos de alta inflação, o valor da terra bruta não acompanha a alta dos preços da infraestrutura.

Em todas as fases do crescimento de Guarapuava, não há imobilização de capital por parte do empreendedor, nem para a compra da gleba, pois este, normalmente, era também o proprietário, nem para a implantação de infraestrutura. Nos casos em que o proprietário está ligado ao setor imobiliário, ou seja, comprou a gleba para investir, observa-se maior liquidez nas vendas dos lotes, pois o empreendimento deve compensar o investimento feito na compra da gleba; mesmo assim, não investe em infraestrutura e retira um sobre-lucro.

As considerações levantadas a respeito do avanço tecnológico e da expansão da infraestrutura básica realizada por parte do governo do Estado, que modificou a estrutura urbana e influenciou nas estratégias promovidas pelo loteadores, como é o caso da retenção que passou a ser mais evidenciada a partir da década de 70, podem ser verificadas posteriormente nos loteamentos mais antigos. Se num primeiro momento a morosidade das vendas não foi caracterizada como "estratégia," após a modificação da estrutura urbana a venda de lotes remanescentes passou a obedecer à lógica da retenção e valorização através da implantação da infraestrutura por parte do Poder Público e rápida modificação da posição relativa dos loteamentos dentro da estrutura urbana. Existem inúmeros loteamentos representativos das primeiras fases que ainda não foram completamente vendidos, como o D. Mary, da década de 40, o Vila Carli, Vila Planalto, da década de 60 e muitos outros.

Nossas análises evidenciaram um maior controle e planejamento da valorização da terra por parte dos loteadores no interior do loteamento, através das estratégias de posição do lote em relação à infraestrutura e tempo de duração das vendas. As entrevistas realizadas demonstraram que na maioria das vezes o loteamento não é feito em etapas, salvo os casos de partilhas resultantes de heranças em que as áreas são totalmente loteadas. Esse procedimento constituiu-se em melhor estratégia, já que a formalização de um loteamento

que apresenta apenas um precário arruamento, era a forma mais fácil de obter gratuitamente a infraestrutura.

De qualquer forma, estabelecendo estratégias ou sendo uma prática usual, a morosidade das vendas pelos "proprietários-loteadores" estimulou a postura especulativa frente ao mercado de terras pois, ao aplicarem capital patrimonial próprio, os proprietários loteadores podem decidir sobre o tempo de imobilização e o momento mais propício para colocar seu produto no mercado.

O caráter familiar dos loteamentos fica claro quando percebemos que os loteadores que realizaram mais de um loteamento, realizaram o parcelamento de glebas pertencentes à família, tendo os loteadores desaparecido quando o patrimônio familiar acabou. O caráter empresarial de compra e posterior parcelamento foi identificado com maior ênfase a partir dos anos 80, através da atuação das imobiliárias.

O caráter familiar, que identifica o processo de produção dos loteamentos, caracteriza também os seus consumidores que na maioria das vezes adquirem lotes de maneira individual. Este tipo de consumidor é aquele que constrói imediatamente e valoriza de certa forma o loteamento. Aquele que compra lotes em maior quantidade, encara essa prática como uma poupança familiar, investindo para os filhos "quando casarem". Estes consumidores não constroem e deixam por muito tempo os lotes vagos como afirma o Sr. Luiz Homero Cúnico, responsável pelo loteamento Vila Bela:

" As pessoas que compram para morar, geralmente compram de um lote e as outras, que não vão, compram de mais. Tem algumas exceções, teve um cara que veio morar e que comprou nove lotes e fez uma chácara aproveitando a água do rio, hoje o rio é poluído..."<sup>(8)</sup>.

Outro aspecto a ser considerado quanto às características dos consumidores e do processo de vendas dos lotes é que, quando as características naturais da área são melhores, existe uma relação direta com uma quantidade maior de vendas conjuntas. O inverso é também verdadeiro, pois, quando os loteamentos possuem características físicas desfavoráveis, prevalecem as vendas individuais. Não existe uma ordem entre a compra do lote e a construção, pois os que constroem imediatamente são os que compram de maneira

individual e para morar, os outros compram à medida que percebem um maior potencial de valorização.

Uma exceção pode ser apontada no processo de vendas do loteamento Jardim Social Sol Nascente. Este loteamento apresentou uma predominância de vendas individuais em uma área de boas características físicas. A explicação reside na forma de pagamento exigida pelo loteador que negociou à vista ou parcelou em duas vezes, utilizando-se como base de preço o dólar, dificultando a especulação. O loteador Sr. Fernando Kaminski selecionou seus compradores a fim de favorecer aqueles que construíssem rápido e valorizassem seu loteamento como podemos perceber em seu depoimento:

" Veja bem, uma pessoa vem e compra vários lotes, no início parece ser um bom negócio, mas na continuidade não é. É preciso pensar a médio e a longo prazo. Essas pessoas que compram de bastante não vão fazer nada. Tem pessoas que deixam ali, nem mesmo fecham o terreno, não plantam uma árvore, é uma tristeza. Eu procurei vender para pessoas que fossem construir logo, casais novos, quem não tinha ainda sua boa casa própria..."<sup>(9)</sup>

A forma predominante de pagamento são as prestações a longo prazo, variando de 24 a 60 parcelas pagas mensalmente, pois a clientela normalmente é de baixa renda. Os loteadores entrevistados argumentaram não utilizar nenhum fator de correção, trabalhando, até meados da década de 70, com prestações fixas do início ao fim. Posteriormente as correções monetárias começaram a ser incorporadas por parte de alguns que adquiriram experiência no setor. Na década seguinte os planos de pagamento não ultrapassaram os trinta e seis meses, indexando o valor da prestação à correção do salário mínimo.

Durante muito tempo a comercialização dos lotes era realizada por um setor de vendas do próprio loteador, às vezes até associado ao estabelecimento comercial de sua propriedade, de maneira bastante simplificada ou por corretores autônomos. Em fases posteriores à década de 60, o loteador individual passa a negociar cada vez mais com as imobiliárias para efetuar as vendas. Mesmo assim, não são solicitados créditos nem realizadas associações com agentes financeiros.

Quando ocorrem associações com o setor imobiliário ou com pessoal mais especializado, dois aspectos são evidentes. De um lado, uma maior rapidez na rotação do capital, mesmo persistindo a estratégia de retenção de alguns lotes. De outro, a imobiliária utiliza estratégias de propaganda, dedica-se às vendas, ganhando em forma de percentual sobre elas. No entanto, a rapidez nas vendas não significa que os lotes vendidos foram sendo efetivamente ocupados. Outro aspecto a ser destacado é a rápida modificação das formas, prazos e correções nos pagamentos, demonstrando a agilidade de adaptação do setor às transformações da economia.

O sistema de controle das vendas era bastante precário no início do processo de parcelamento privado, assim como a regularização jurídica desses imóveis. Muitos casos de venda de um mesmo lote à vários compradores são verificados, dificultando o registro deste imóvel. Outra questão a ser colocada quanto à legalidade do processo de vendas, é que muitos loteamentos ainda possuem lotes registrados em nome do antigo proprietário, pois o comprador não fez a escritura pública, portanto, mesmo tendo pago todas as prestações, não tem direito pleno sobre o imóvel. Muitos loteadores argumentam que os compradores são muito pobres e que não conseguem nem mesmo fazer a transferência do imóvel.

Os promotores entre o início da década de 40, onde constatamos o início do processo de parcelamento privado, até fins da década de 60, atuaram fora de qualquer marco jurídico municipal que regulasse a matéria, pois o primeiro plano diretor da cidade foi feito em 1967.

As avaliações por parte dos empreendedores dos resultados obtidos com os loteamentos em Guarapuava variam muito e também têm que ser contextualizadas. Muitos deles, ao avaliarem sob a ótica atual, fazem ressalvas quanto aos lucros auferidos. Muitos argumentam que "na época até que foi bom", mas se fossem vender seus lotes com as características que apresentam hoje, ficariam ricos, pois a terra no tempo que lotearam não valia tanto.

Embora o loteamento apresente maior lucratividade em relação à venda de terra bruta, durante a estruturação do mercado de terras foi comum o fracasso de muitos

loteadores que viram esse tipo de empreendimento como forma de obter sucesso financeiro. As ações que muitos desempenharam, como a venda a longo prazo sem correção, a demora em liquidar o loteamento e o não reinvestimento do capital obtido, fez com que no início as transações parecessem compensatórias, mas com o passar do tempo os resultados acabaram sendo negativos. O não reinvestimento do capital obtido é comum entre muitos deles; na maioria dos casos utilizou-se o dinheiro comprando um imóvel para morar numa melhor localização no centro da cidade e em gastos para o sustento da família.

Notadamente os primeiros loteadores individuais não conseguiram incorporar, em suas práticas cotidianas, estratégias para estabelecer um comportamento adequado ao meio social e econômico que modificava rapidamente a estrutura local do mercado de terras e que lhes permitissem reaparecer como loteador. A maior lucratividade da valorização acabou nas mãos dos compradores, notadamente aqueles que fizeram compras conjuntas, que se beneficiaram posteriormente dos avanços técnicos e da expansão da infraestrutura urbana implantada pelo Estado.

Os resultados positivos foram apontados pelos loteadores que se aproveitaram do período de rápida valorização devido ao ritmo de crescimento da malha urbana, da expansão da infraestrutura urbana básica associados à negligência por parte da legislação e fiscalização municipal. Estes loteadores, quando não entravam em acordo com o setor especializado de promoção fundiária, eles próprios se especializavam neste tipo de empreendimento. São pessoas que apreenderam as transformações do mercado de terras e desenvolveram as "estratégias" compatíveis com essas transformações. Conseguiram acumular capital que pôde ser reinvestido no próprio setor ou que ainda ampliou os negócios da família, transformando-se em imobiliárias.

As imobiliárias representam os agentes mais especializados na dinâmica do mercado de terras e marcaram a configuração urbana na década de 80 em Guarapuava. Souberam aproveitar da estrutura urbana extremamente favorável delineada nas últimas duas décadas como detalharemos a seguir.

## 1.2- O papel das imobiliárias

Afirmamos anteriormente que em Guarapuava a maior parte do capital envolvido na expansão da malha urbana constitui-se em capital patrimonial próprio e que as associações feitas entre os proprietários e empresas que executam serviços e trabalhos técnicos em troca de uma participação na comercialização dos lotes é prática encontrada em todos os períodos do parcelamento privado da cidade, modificando a importância de sua atuação no mercado fundiário em tempos mais recentes.

Estas empresas, presentes no processo de produção e comercialização dos lotes na cidade, desenvolvem várias atividades ligadas ao mercado fundiário. Podem ser prestadoras de serviços ao proprietário fundiário, podem funcionar como incorporadora ou ainda ser uma empresa loteadora. Essas atividades ligadas ao setor fundiário estão distribuídas por várias imobiliárias da cidade, como podem estar reunidas em uma só empresa, podendo apresentar comportamentos diferenciados em relação ao mercado que integra e aos interesses dos proprietários fundiários.

O espaço urbano de Guarapuava é, em grande parte, a expressão das práticas personalizadas que marcam também o setor mais especializado da produção de loteamentos, as imobiliárias da cidade. No estudo deste mercado fundiário, não encontramos a figura do incorporador descrita por Smolka<sup>(10)</sup>, aquele que revaloriza a terra, atrai investimentos e agiliza o sistema de crédito e financiamentos. As práticas que podemos apontar são individuais, de caráter familiar, trabalhando com capital patrimonial próprio, utilizando-se de oportunidades quando o próprio proprietário da gleba a ser loteada não possui condições de antecipar capital inicial para o empreendimento.

A promoção fundiária em Guarapuava é representada por duas empresas de caráter familiar que possuem expressão na cidade. A discriminação das práticas destes dois agentes, mesmo que imprima uma característica personificada à nossa análise, é de grande importância para a compreensão da expansão da cidade, já que as ações destes agentes

norteadas pelos seus objetivos repercutiram no intenso crescimento e na forma que a cidade adquiriu.

Já nos referimos anteriormente sobre a rápida transformação do espaço local a partir do início da década de 70, relatando fatores que desencadearam a estrutura atual, como o aumento demográfico, o avanço tecnológico na geração e distribuição de infraestrutura urbana e a precária legislação urbana em termos de regulamentações quanto ao parcelamento de terras urbanas. Essa foi a conjuntura local de atuação das empresas locais que lideraram o mercado fundiário urbano após meados da década de 70. O aumento da quantidade de transações com terra urbana neste período ocasionou a proliferação de imobiliárias, chegando na década de 80, segundo dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis- 6ª Região-PR, a possuir 51 imobiliárias e inúmeros corretores autônomos. Muitas delas, com o aumento da concorrência e crise do setor após 1987, abandonaram a atividade. Atualmente existem na cidade apenas 18 imobiliárias ainda ativas, sendo que apenas duas são atuantes no processo de abertura de loteamentos urbanos.

O desenvolvimento do mercado fundiário da cidade trouxe consigo a característica de minar o poder do proprietário individual e submetê-lo à divisão da renda que poderia auferir sozinho com as empresas imobiliárias. As relações estabelecidas entre proprietários fundiários e empresas especializadas no setor depende do tipo de serviço de que necessita o proprietário da gleba a ser negociada.

O desempenho da Marka Empreendimentos Imobiliários, representada pela figura de Leomar Kaminski e o da Imobiliária Feroz, representada pela figura de Roberto Küster, são os exemplos mais próximos das práticas empresariais que foram teorizadas a respeito da promoção fundiária em Guarapuava. O período de maior intensidade de atuação por estes agentes compreende as décadas de 70 e 80. Um traço comum entre eles é que as famílias já possuíam patrimônio de terras e imóveis na cidade e ambos estiveram envolvidos com a vida política local, ocupando cargos legislativos municipais.

Estas empresas desempenham atividades relativas à transformação do solo rural em urbano. A Marka Empreendimentos Imobiliários e a Imobiliária Feroz são procuradas pelos

proprietários fundiários para desempenharem vários tipos de serviços; no entanto, apresentam particularidades em suas atuações.

A realização de uma sociedade entre proprietário fundiário e a empresa, na qual o proprietário participa com a terra bruta e a imobiliária cuida de todas as etapas de promoção e venda do loteamento, efetuando o levantamento topográfico, elaboração do projeto, terraplanagem, abertura de ruas e piqueteamento dos lotes e recebe em forma de percentuais sobre as vendas, é a forma de atuação mais comum da Marka Empreendimentos Imobiliários, que adianta o capital para dar início ao processo de loteamento e depois participa do tributo fundiário recebido pelo loteador quando efetiva a venda dos lotes.

A Imobiliária Feroz preferencialmente torna-se proprietária, investe na compra da terra bruta. Assim, sozinha capta, num primeiro momento, a diferença entre a renda paga ao proprietário original e o preço que pagará o consumidor do lote já valorizado pela situação urbana que adquire depois da implantação do loteamento e, num segundo momento, auferir a renda derivada do processo de retenção e valorização do lote através das externalidades que ele incorpora através do tempo.

O Sr. Leomar Kaminski, ex-vereador, já possuía experiência de venda de imóveis como atividade paralela à que desenvolvia como radialista da única emissora da cidade. Com os bons resultados obtidos com a atividade de corretagem de imóveis, criou a Marka Empreendimentos Imobiliários em 1968, a primeira imobiliária da cidade, de caráter familiar. No início de suas atividades, começou com aluguéis, vendas e abertura de loteamentos. Depois abandonou a administração de imóveis e dedicou-se a vendas de áreas rurais e à promoção de loteamentos urbanos.

Não costuma comprar terras para formar estoques e prefere trabalhar em parceria com o proprietário da área, ganhando em forma de percentuais sobre as vendas, pois acha que imobiliza menos capital e não corre tantos riscos. Como recebe sua parte da renda em forma de percentuais sobre as vendas, pratica a retenção de maneira muito moderada; em realidade esta é uma decisão mais do proprietário do que da empresa.

Sua clientela predominante é de baixa renda e afirma: "Eu já fiz 22 loteamentos e nunca fiz um loteamento classe A por dois motivos: porque o investimento é muito grande e porque o poder aquisitivo da população daqui não permite isso"(11).

Outra empresa de caráter familiar é a Imobiliária Feroz, criada pela família Küster em 1977. A família tem tradição em propriedade de terras, tanto urbanas como rurais, agropecuária, comércio de cereais e atualmente atua no setor da construção civil.

A primeira atuação da imobiliária foi em área de propriedade familiar que hoje constitui-se na Vila Feroz. Para efetuar o loteamento foi aberta a empresa e efetuados estudos de viabilidade comercial. O loteamento foi um sucesso e a empresa continuou efetuando negócios com parcelamento de terras urbanas. Efetua também serviços para terceiros desde o levantamento da área até a preparação da documentação necessária, aprovação junto aos órgãos competentes e comercialização dos imóveis, recebendo pelos serviços prestados em percentual, que gira em torno de 30%, sobre as vendas.

Considera muito mais rentável a compra da terra bruta, mesmo tendo que imobilizar parte do capital, pois, ao vender os primeiros lotes, recupera o dinheiro investido. No entanto, afirma que estas eram estratégias do passado e que na conjuntura atual deixou de ser rentável. O momento agora é de retração do mercado e a estratégia é a retenção.

Outro fator positivo apontado quando a imobiliária se torna proprietária do loteamento, é que pode planejar melhor a valorização a longo prazo, como demonstra o depoimento do Sr. Roberto Küster sobre suas estratégias no mercado fundiário de Guarapuava:

"Por exemplo, estamos vendendo agora a reserva técnica que tínhamos da Vila Feroz, duas quadras, ainda estamos vendendo. Só que as condições de pagamento agora mudaram. Praticamente todos os nossos loteamentos foram vendidos, mas é lógico que a gente retém uma parte.(...)Logicamente que temos áreas que nós preservamos para uma venda futura, é o caso que eu disse da Vila Feroz que hoje está supervalorizada. A gente espera valorizar para poder vender depois...(12).

Outra estratégia apontada é a programação do período de vendas, com investimento em propaganda: "Nós fazíamos projeções de lançamentos de loteamentos em épocas anteriores, fazíamos plantão de vendas no local, teve loteamentos que a gente vendeu todo no dia, eram 80, 90 lotes no dia, no próprio local do loteamento." (13) O direcionamento das vendas no interior do loteamento em relação à infraestrutura também era programada após a reserva das áreas que ficavam retidas para posterior valorização:

"Veja bem, a gente tem uma área total e começa a vender logicamente ao redor, porque esta área está normalmente cercada por outras vilas que já tem infraestrutura, para facilitar que os compradores, novos proprietários puxassem luz e água e nós logicamente reservamos áreas para vendas futuras"(14).

A Imobiliária afirma ter mais de 3.500 lotes vendidos em todos os setores da cidade, todos para uma clientela de baixa renda, com valores parcelados a longo prazo, não existindo um setor específico de atuação em compra de áreas brutas na cidade. É proprietária de vários loteamentos como o Jd. Araucária, Jd. Araucária II, Brasília Ribas, Califórnia, Continental, Vila Feroz, Vila Karen, Jd. Renata, Sta. Matilde, São José, São Manoel e incorporou vários outros como o Veneza I, Veneza II e Parque das Árvores.

Ambas as empresas argumentam que o setor está em crise e que não pretendem investir na promoção de mais loteamentos, afirmando não ter capacidade financeira e nem mercado consumidor para cumprir as novas exigências que a Prefeitura faz através da legislação de parcelamento do solo, que, a partir de 1987, passou a tornar obrigatória a implantação de infraestrutura básica, luz e água, por parte do loteador, associada à diminuição sensível da demanda solvável.

A Marka Empreendimentos Imobiliários experimentou utilizar-se do sistema de caução, resultante de negociações entre o setor de promoção fundiária e o Poder Público municipal, para promover o Loteamento Lagoa Dourada. No entanto, os resultados ainda não são satisfatórios. A Imobiliária Feroz argumenta não ter intenção de utilizar-se desse recurso, afirmando que prevê prejuízos neste tipo de negociação.

Desde o final da década de 80, a produção de loteamentos por parte destes promotores praticamente deixou de existir. Estes agentes investem o capital obtido em outras atividades que desenvolvem paralelamente. A Marka Empreendimentos Imobiliários dedica-se mais à venda de imóveis rurais e imóveis urbanos de terceiros e atualmente está lançando na cidade o "ADEMILAR Consórcio de Imóveis", associada a um grupo formado por imobiliárias e construtoras de Curitiba. A Imobiliária Feroz, por sua vez, vende os lotes remanescentes "moderadamente", fruto de suas "reservas técnicas". Investiu também no setor da construção civil com a "Estratégica Materiais de Construção" e na construção de um hotel na área central da cidade.

## 2- O Papel do Estado no Mercado de Terras em Guarapuava

É incontestável a importância do Estado no processo de estruturação urbana, tanto inicialmente quando desempenhou papel hegemônico no parcelamento e distribuição de terras, como posteriormente durante a fase do parcelamento privado, quando passa a participar do processo juntamente com outros agentes produtores do espaço urbano de Guarapuava.

Afirmamos anteriormente que o processo de expansão urbana se deu em função de interesses privados, através da transformação da terra rural em solo urbano. A valorização tão almejada pelos proprietários fundiários ocorreu predominantemente através da ação do Estado, promovendo-a em diferentes níveis no interior da cidade.

Deste modo, não poderíamos deixar de fazer uma discussão sobre o comportamento deste importante agente pois, ao discutir a ação privada, seus interesses e estratégias, não podemos desvinculá-la do marco jurídico representado pelo Estado que, a princípio, regula sua ação, atuando também, na distribuição de serviços e infraestrutura urbana.

Nossa discussão está centrada na esfera municipal pois é neste âmbito que as relações entre promotores privados e Poder Público tornam-se claras e concretizam-se

especialmente através de ações específicas, da definição de normas legais de uso do solo, fiscalização e tributação, ou ainda através das obras e serviços distribuídos pelo espaço urbano.

## 2.1- Práticas não espaciais: ação normativa e fiscalizadora

Desde a regulamentação do Decreto-Lei 58 de 1937 que dispunha sobre loteamentos e vendas de imóveis, até a assinatura da Lei 6.766 de 1979 que disciplinava o parcelamento do solo urbano, ficava a cargo de cada município disciplinar o uso do solo urbano. Em Guarapuava o primeiro Plano Diretor foi elaborado em 1967 e, no que diz respeito ao disciplinamento do parcelamento do solo para fins de loteamento urbano, não fazia maiores exigências do que já constava no Decreto-Lei 58/37.

Com a elaboração do referido Plano Diretor, um novo perímetro urbano foi traçado e foram incorporadas, como área urbana, vastas áreas que faziam parte do "antigo rossio". A fixação deste novo limite urbano teve como maior preocupação aumentar a área de tributação, já que as propriedades urbanas deveriam pagar impostos à municipalidade e não mais ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

O limite urbano que foi criado não impediu a abertura de loteamentos que não estivessem dentro da área considerada urbana como afirma o ex-prefeito Cândido Pacheco Bastos:

"...eu tive que aumentar o perímetro urbano várias vezes para poder colocar esses loteamentos dentro do perímetro urbano e legalizar tudo, mas daí os proprietários das áreas vazias passaram a pagar o IPTU também, era uma maneira de acabarmos com os grandes vazios urbanos de Guarapuava..."(15)

As várias ampliações do perímetro urbano fizeram com que pequenos proprietários passassem a ter maior carga tributária e achassem que o melhor destino às suas glebas era o parcelamento. Muitos deles não dispunham de capital inicial e nem do conhecimento

necessário do processo burocrático da promoção de loteamentos. Assim, estes proprietários optaram pela sociedade com as empresas imobiliárias, ou ainda vendiam a gleba para essas empresas, favorecendo muito mais ao capital incorporador do que ao pequeno proprietário.

A dinâmica estabelecida entre ampliação do perímetro urbano e proliferação de loteamentos aumenta também o preço da terra no interior da estrutura urbana face à modificação das posições relativas em relação à estrutura urbana.

Até 1987 verifica-se um período marcado pela não exigência de implantação de infraestrutura pelo loteador. No entanto, se afirmamos que até a década de 70 esta situação era provocada pela incapacidade do próprio Poder Público de ampliar o sistema de geração e distribuição de infraestrutura urbana, posteriormente a situação é diferente. O período compreendido entre meados da década de 70 até 1987, quando foi aprovada nova legislação para regular o parcelamento de terras urbanas em Guarapuava, foi marcado pela proliferação de muitos loteamentos por parte de empresas especializadas no setor, inclusive com a ajuda da Prefeitura Municipal.

A totalidade do espaço urbano de Guarapuava foi produzida sem o mínimo de exigências no que diz respeito à implantação de infraestrutura. Assim, os lotes eram vendidos a baixos preços, pois não foram realizados grandes investimentos. Essa prática resultou, em períodos posteriores, na pressão por parte desta população à Prefeitura Municipal que acabou, juntamente com as concessionárias de serviço público, arcando com toda a infraestrutura urbana.

Dada essa conjuntura, após 1988, o perfil adotado pela Prefeitura foi do cumprimento rigoroso das prescrições legais constadas na legislação municipal aprovada em 1987, exigindo por parte dos loteadores a infraestrutura básica de água e luz. Outro aspecto desta legislação foi o reforço à tendência da fragmentação e segregação da cidade, dividindo-a em zonas de uso e adotando diferentes níveis de potencial construtivo associados ao zoneamento.

Numa comparação com as exigências legais e com as práticas de implantação e comercialização de lotes urbanos, revela-se uma série de incoerências. Cabe lembrar ainda

que, embora o município não tenha até 1987 elaborado legislação municipal mais rigorosa para regular a matéria, já existia a nível federal a Lei 6766/ 79 que dava uma série de providências a respeito das exigências mínimas para processos de loteamentos urbanos.

Uma dessas exigências mínimas foi a destinação de 35% da gleba a ser loteada para o uso público, sendo parte, para o arruamento e parte, para áreas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos como escolas, postos de saúde e praças. A maior parte dos loteamentos pesquisados, quando apresentam reservas para áreas institucionais, que são os loteamentos da década de 80 em diante, possuem tais reservas nas áreas mais problemáticas do loteamento e de baixo valor comercial. Durante muito tempo os órgãos responsáveis se submeteram à vontade da destinação da área pelo loteador, negligenciando sua função em zelar pelo patrimônio público.

Assim, se por um lado o loteador cumpriu a lei, a inadequada escolha dessas áreas para destinação pública era resultado de uma "troca de favores" já que as áreas doadas dificilmente seriam comercializadas devido suas péssimas condições naturais. O resultado desta prática é a necessidade de desapropriação por parte do Poder Público de áreas para implantação de equipamentos de educação, saúde e lazer.

Estas áreas acabam sem destinação alguma, ficando à mercê de ocupações irregulares pela população de baixa ou nenhuma renda e alijadas do mercado formal. Muitas destas áreas "institucionais" têm sido utilizadas pelo próprio Poder Público para assentamentos de população de baixa renda como descreve este depoimento:

"...as áreas de uso público ficam para doações para particulares, isso acontece geralmente nas épocas de política. Veja bem, no Loteamento Parque das Árvores construíram um núcleo habitacional na área destinada à praça e à escola."<sup>(16)</sup>

Os vinte e dois pequenos "loteamentos municipais" distribuídos pela malha urbana e em situação irregular frente ao próprio Poder Público municipal é o resultado desta prática como descreve o ex-prefeito Cândido Pacheco Bastos.: "...muitos são muito pequenos que vem daquela quantidade de área que a Prefeitura fica quando era feito o loteamento, os 10%, daí a gente fazia um loteamentozinho lá"<sup>(17)</sup>. Essas áreas "cedidas" a particulares pelo

Poder Público municipal, não poderão ser regularizadas frente aos cartórios de registros de imóveis, pois áreas institucionais não podem ser vendidas, nem doadas, nem mesmo podem ter outra destinação a não ser a prevista em lei.

A Vila Iraque, hoje em processo de urbanização por parte da Prefeitura Municipal, é um exemplo das incoerências da lei e da prática do Poder Público. Trata-se de uma invasão de parte de área institucional do Conjunto Habitacional Tancredo Neves e de uma área particular da família Cúnico. A Prefeitura resolveu urbanizar a invasão no próprio local que possui sérios problemas de ordem natural, pois é solo turfoso e com alto teor de umidade, localizada na área de preservação permanente às margens do Arroio do Engenho. Essa atitude por parte da Prefeitura tem trazido muita polêmica, complicando a convivência entre os dois segmentos de moradores. De um lado, os moradores da Vila Iraque que reivindicam um espaço na cidade para morar e, de outro, os moradores do conjunto Habitacional Tancredo Neves que adquiriram as casas regularmente e, segundo eles, sentem-se prejudicados com a nova vizinhança, temendo pelas questões de segurança e desvalorização de suas propriedades.

Embora a legislação do sistema viário também fosse específica à necessidade de continuidade do traçado viário, destacamos a área noroeste da cidade com complicado traçado das ruas devido à criação de loteamentos que não obedeceram à continuidade da malha viária, hoje dificultando a implantação de infraestrutura, o trânsito e o transporte coletivo. Essa prática é resultado do maior aproveitamento possível da gleba para a formação de lotes por parte do loteador. Assim, o sistema viário ficou prejudicado nas áreas periféricas, caracterizado por ruas mal traçadas, trânsito difícil e processos de erosão, devido à ocupação em áreas de declividade incompatível.

O desrespeito das faixas sanitárias dos córregos e lagoas protegidas por lei é prática comum, resultando na inundação de parte dos loteamentos Vila Carli, Dona Ângela, Maria das Dores e Morumbi durante as cheias do Rio Cascavel, prejudicando os moradores destas áreas.

A combinação entre as ações desencadeadas pelos agentes privados associada à negligência por parte do Poder Público influenciou muito a atual estrutura urbana. A solução dos problemas resultantes desta combinação é reivindicada ao Poder Público pelos municípios que não percebem a responsabilidade do loteador como investidor que procurou no mercado de terras forma de acumulação de capital com o mínimo de investimentos. A postura do loteador frente às necessidades dos consumidores que viabilizam sua acumulação e a auto-imagem que impõe frente ao mercado de terras é bem clara nesse depoimento:

"Todos esses loteamentos que fizemos, todos foram sem infraestrutura. Hoje todos tem infraestrutura de luz, de água, de ônibus, de escolas, de praças públicas. Hoje estão muito bem localizados, com infraestrutura de saneamento básico inclusive. É verdade que no começo eles não tinham, mas é verdade que se evitava que formasse favelas. Inclusive defendi isso na câmara por ser proprietário da imobiliária e ser vereador de que a imobiliária fazia loteamentos sem infraestrutura e o pessoal ficava reclamando, mas tá certo, não era para mim que eles tinham que reclamar e sim para os órgãos competentes. Não sou eu que vou instalar luz, nem colocar saneamento básico. Eu evitava a formação de favelas nos terrenos baldios e tudo mais.."(18)

A legislação municipal que regula os processos de parcelamento ainda é a Lei nº 45/87. Tal legislação encontra-se muito aquém dos objetivos expressos na Constituição de 1988 sobre a política urbana, quando o governo federal estabeleceu como obrigatória a elaboração de Planos Diretores para municípios com mais de 20.000 habitantes. Assim, por iniciativa da equipe técnica da Secretaria de Planejamento em 1991, foram iniciados os trabalhos para a realização de um Plano Diretor que fosse compatível às novas prerrogativas constitucionais, tendo como objetivo principal a elaboração de uma política urbana que viabilizasse o cumprimento da função social da terra urbana. Foram criados uma série de instrumentos fiscais, jurídicos e urbanísticos a fim de municiar o Poder Público municipal para interferir no processo de apropriação do solo urbano e valorização imobiliária.

Esta nova proposta ainda está em negociação e com poucas perspectivas de ser efetivada. A dimensão política dessas negociações estão claras na posição de desinteresse e

no abandono político das propostas do projeto por parte do próprio Poder Público, no momento em que tomou conhecimento do teor desta legislação e compreendeu as conseqüências políticas que traria em relação àqueles que lucram com o processo atual de estruturação urbana.

## 2.2- Práticas espaciais: distribuição de serviços, infraestrutura e conjuntos residenciais

É predominante o papel do Estado, aqui entendido como Poder Público nas diferentes esferas, Federal, Estadual e Municipal, na determinação de diferentes níveis de valorização do espaço urbano, em relação a outros agentes. O grau de inversão do Estado no desenvolvimento urbano no que diz respeito à produção de habitação, infraestrutura e serviços potencializou a percepção de aumento da extração da renda fundiária por parte dos agentes privados, notadamente após a década de 70, quando teve que dar resposta política às questões habitacionais que se agravaram neste período em Guarapuava.

Notadamente é na esfera municipal que a presença do Estado torna-se palpável, mesmo que haja integração das demais esferas de poder. Neste âmbito, o Poder Público se impõe como produtor de novos espaços através da implantação de equipamentos e infraestrutura que diferenciam a ocupação urbana, ou através da participação na produção imobiliária, ao associar-se ao setor privado criando fundos destinados à produção de habitação dirigida a determinados segmentos de renda. Estão representados no espaço urbano as ações do Estado através do Banco Nacional de Habitação (BNH), agentes vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, da Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e da Secretaria Municipal de Habitação.

Afirmamos anteriormente que as grandes transformações do espaço urbano ocorreram a partir da década de 70, adequando a estrutura urbana para a ação do capital, com o avanço tecnológico e investimento por parte do governo do Estado na colocação de

infraestrutura urbana. Paralelamente a esse fenômeno, iniciam-se os investimento em habitação.

O primeiro conjunto residencial financiado pelo BNH foi o Pérola do Oeste com 374 unidades residenciais, executado pela Cooperativa de Guarapuava, extinta logo depois do término das obras. Após 1976, através da atuação da Cooperativa 3º Planalto, foram executados os núcleos habitacionais Pe. Chagas, com 225 unidades residenciais e o Sta. Cruz, com 124 unidades residenciais. Depois da extinção do BNH, os financiamentos ficaram a cargo da Caixa Econômica Federal. No final da década de 80, foram realizados dois empreendimentos diferenciados, prédios de apartamentos, o Conjunto Residencial Ouro Branco, com 112 unidades e o Conjunto Residencial Ouro Preto, com 144 unidades.

A criação do Conjunto Residencial Pérola do Oeste é um bom exemplo de ação do Estado na criação de novos espaços, valorizando determinadas áreas. Este conjunto foi executado em área periférica e extremamente problemática como demonstra o depoimento do Sr. João Moliani:

"Aqui era um barreiro só. Tinha professor da faculdade que não podia nem guardar o carro na garagem. Tínhamos duas ou três lagoas. Era um lugar abandonado e muita gente não quis entrar porque julgava muito longe do centro. A cidade morre no Pérola do Oeste. Era o fim da cidade. Daqui é só a serra do Jordão. A mudança foi muito violenta porque aqui era tudo acidentado. Houve lugares que saiu daqui quase dois metros de terra. Tiramos daqui de cima e colocamos nas lagoas..."<sup>(19)</sup>

Atualmente esta área é uma das mais valorizadas da cidade, como demonstra o quadro V que retrata a distribuição do preço da terra urbana em Guarapuava. A execução do Núcleo Habitacional Pe. Chagas foi outro exemplo de valorização de áreas próximas, como o Loteamento D. Mary e o Vila Rocha. Observa-se também um processo de retenção das vendas dos lotes por parte dos proprietários durante a fase de execução das obras dos conjuntos residenciais que valorizaram seus loteamentos.

Além de trazer a infraestrutura, beneficiando outras áreas próximas aos empreendimentos do Estado, os financiamentos foram destinados à população de renda

comprovada e foram adquiridos por professores, comerciários, funcionários públicos e bancários.

A maior atuação no que diz respeito à produção de habitações tem sido através de investimentos diretos do poder público, representados pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e Prefeitura Municipal. O quadro IV demonstra a atuação da COHAPAR em Guarapuava:

**QUADRO IV- RELAÇÃO DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS PROMOVIDOS PELA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ EM GUARAPUAVA**

<b>Conjunto Residencial</b>	<b>Número de unidades</b>	<b>Início da Obra</b>	<b>Conclusão da Obra</b>
Rocha Loures	76	1978	1980
João Paulo II	90	1979	1981
São Cristóvão	115	1980	1982
Recanto Feliz	208	1979	1981
Cristo Rei	304	1979	1981
Boa Vista	146	1980	1982
Tancredo Neves	450	1981	1983
Passos Krüger	49	1985	1986
Passos Krüger	51	1986	1988
Passos Krüger	70	1987	1989
Passos Krüger	90	1989	1990
Daniel Mansani	118	1988	1989
Jd. Municipal	64	1981	1983
Ayrton Sena	102	1991	1993

Fonte: Companhia de Habitação do Paraná, 03 de novembro de 1994.

A atuação da Companhia de Habitação do Paraná restringe-se ao atendimento de uma população que pode comprovar uma renda entre 1 a 3 salários mínimos. No início de sua atuação, seus programas beneficiavam operários, e trabalhadores com baixa qualificação. Atualmente, devido ao processo de corrosão dos salários, o perfil da demanda

dos empreendimentos promovidos pela cooperativa é constituído de professores, bancários e funcionários públicos.

Com relação à escolha das áreas para a implementação dos conjuntos residenciais, não existe critério que leve em conta a disposição de equipamentos urbanos ou localização. Os critérios são aqueles que diminuem os custos da obra, as condições físicas do terreno, como declividade e tipo de solo. Uma entrevista realizada com o Sr. Fernando Kopacheski, Gerente Regional da Companhia de Habitação, demonstra claramente o processo de "criação de novos espaços":

"Veja o caso do Xarquinho na estrada de Pitanga, nós tínhamos na ocasião uma área à disposição da COHAPAR, se puder constatar por fotografias aéreas o que tinha de infraestrutura nesta região era mínima, foi levada toda a infraestrutura e se for ver, aquela região está toda integrada à cidade apesar da BR ser um divisor que corte a sede do município e o bairro. Muitas vezes acontece da COHAPAR levar toda a infraestrutura e a cidade se desenvolver em direção a esse espaço"(20)

A área do "Xarquinho" a que o entrevistado se refere é uma área que fica além do Distrito Industrial da cidade, isolada pela barreira que representa a rodovia. Nesta área foram construídos vários conjuntos de maneira agregada, o Passos Krüger, construído em várias etapas e o Boa Vista (Ver quadro IV). O isolamento também se faz pela falta de comércio local, dificuldade de transporte e os altos índices de criminalidade que isolam esta população da vida da cidade, constituindo-se em um espaço altamente segregado socialmente.

De qualquer forma, estes empreendimentos acabaram resultando em fatores de expansão, pois, logo em seguida, o proprietário de área próxima, aproveitando-se da infraestrutura implantada pelo Estado, promoveu o loteamento Nsa. Sra. do Rocio, como demonstra seu depoimento: "No começo eu estava interessado em comprar a área dos BNH, mas depois cedi à preferência de compra para o Estado para ter mais vantagem porque ele ia levar a infraestrutura próximo e valorizar minha área também"(21)

Por outro lado, a parcela da população que não possui renda comprovada fica excluída de beneficiar-se tanto dos empreendimentos privados como daqueles promovidos pelo Governo do Estado ou pela União. Esta parcela da população é obrigada a morar em áreas irregulares ou ainda recorrer a alguns programas específicos que a Prefeitura Municipal têm implementado para atender a este segmento. Mesmo assim não existe uma política habitacional voltada para a geração de um banco de terras que efetue parcelamentos para fins sociais.

Dessa forma, as ações para a resolução dos problemas habitacionais são desenvolvidas de forma emergencial e servindo a interesses diversos, inclusive dos interesses dos proprietários de terras que desejam desvincular-se de algum patrimônio de baixo valor comercial ou ainda, que tenha sofrido um processo inevitável de invasão. Estes procuram acordos com o Poder Público, alcançando um valor maior do que aquele que seria possível obter com a venda da gleba sem investimento em urbanização.

Um caso bastante ilustrativo é a história do loteamento do Alto Cascavel. A abertura do loteamento ocorreu na década de 70 e ainda hoje possui uma posição periférica em relação à cidade. Os proprietários da gleba estiveram ligados às atividades madeireiras na região e, após a crise desta atividade, a área ficou sem função alguma, sendo loteada em regime de sociedade com a Marka Empreendimentos Imobiliários que cuidou de todo o processo de implantação do loteamento.

Este loteamento sofreu um intenso processo de desvalorização que fugiu ao controle de seus proprietários. O loteamento já tinha uma péssima posição em relação ao contexto urbano pois encontrava-se isolado por duas rodovias a BR 277 e a PR 170. Em 1992 as obras da ferrovia que ligará o Porto de Paranaguá ao oeste do Estado (FERROESTE) passaram por dentro do perímetro urbano de Guarapuava seccionando o sistema viário que dava acesso ao loteamento e vários lotes que acabaram sendo desapropriados por parte do governo do Estado, retirando assim, as perspectivas de valorização da área.

Esse loteamento, apesar de ser um loteamento antigo, possuía uma baixíssima densidade de ocupação e dificuldade de vendas dos lotes ( Ver mapa 9, associado ao mapa

10). A Marka Empreendimentos Imobiliários ofereceu a área em sociedade para a Prefeitura que recebeu doação de 50% dos lotes para assentamentos de conjuntos habitacionais, em troca da implantação de infraestrutura em todo o loteamento, revitalizando a ocupação e trazendo novamente novas perspectivas comerciais para o loteamento.

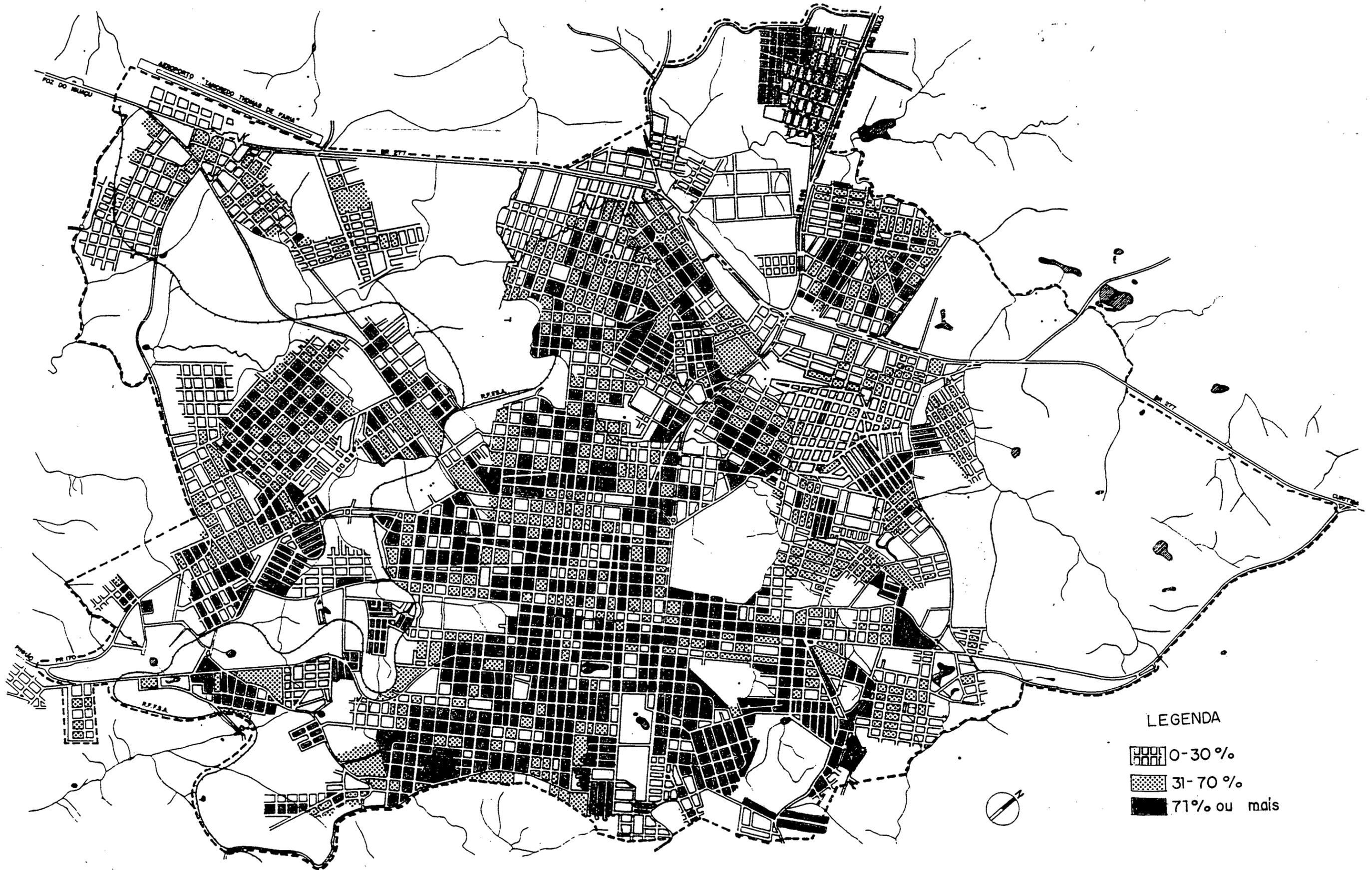
Outro exemplo é a estratégia adotada pelo Sr. Deomar Echeverria, proprietário do loteamento Jd. Juliane. Descontente com a abertura de um loteamento de iniciativa da prefeitura que desvalorizou seu loteamento, quer negociar o restante das terras com o Poder Público:

"...a Prefeitura colocou um pessoal assim mais humilde e ainda fizeram umas casas muito ruins e me estragou um loteamento(...) eu estou até deixando de pagar os impostos, quero arrumar uma dívida com eles para poder negociar porque desvalorizou meu loteamento . Agora que desvalorizou quero é vender para eles mesmo(...). O prefeito da época até arranhou máquinas para a abertura de ruas, o atual colocou infraestrutura, mas no fim acabou estragando o loteamento"(22)

São exemplos de programas desenvolvidos para população com baixa ou nenhuma renda com recursos próprios da Prefeitura Municipal, os conjuntos Planalto Verde, São Cristóvão e Parque das Árvores. São precárias as condições de moradia desses núcleos habitacionais. Segundo informações da Prefeitura, os recursos são limitados e muitos destes núcleos têm sido entregues aos moradores sem instalação hidráulica, elétrica e sanitária. É o caso do Núcleo Habitacional São Cristóvão e parte do Planalto Verde. A argumentação da Prefeitura é de que esta é uma situação transitória e logo estes moradores adquirem capacidade financeira para reformar e fazer as instalações que faltam nas casas.

Este programa que prevê minimizar o processo de "favelização" na cidade não avança muito no que diz respeito às condições necessárias para melhorar a qualidade de vida dessa parcela da população. No entanto, a essência da mudança para estes moradores que agora fazem parte do "espaço legal" da cidade, está na construção de sua própria imagem de "proprietário" diferente daquela que tinham quando moravam em áreas "irregulares".

MAPA 9 - DENSIDADE DE OCUPAÇÃO POR QUADRA  
EM GUARAPUAVA EM 1994



LEGENDA

-  0-30%
-  31-70%
-  71% ou mais



FONTE: Prefeitura Municipal de Guarapuava  
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

A demanda habitacional em 1992 era de 5.000 unidades residenciais segundo a Companhia de Habitação do Paraná. Esta demanda está cada vez mais longe de ser satisfeita e as ocupações irregulares aumentam em ritmo acelerado, enquanto o processo de construção de novas unidades habitacionais por parte do Estado caminha a passos lentos.

A Reforma Tributária de 1988 se, por um lado, melhorou a receita municipal, por outro, aumentou a contrapartida do município que passou a ter responsabilidade direta no suprimento das demandas de muitos setores sociais como educação, saúde, habitação, etc... Durante este contexto, criado a partir da reforma tributária e da municipalização de muitos dos serviços de ordem social, ocorrem muitas mudanças na estrutura urbana da cidade que desencadeou um processo intenso de alteração dos valores de áreas beneficiadas pelos investimentos públicos.

Um dos grandes investimentos que podemos apontar foi o Projeto Municipal de Saúde que tinha como objetivo a descentralização do atendimento de saúde em locais estratégicos distribuídos pelos bairros da cidade. Foram construídos e aparelhados, entre 1989 e 1992, oito "Centros Integrados de Atendimento" localizados estrategicamente nos bairros Bonsucesso, Primavera, Vila Carli, Boqueirão, Santa Cruz, Santana, Morro Alto e Vila Bela. Estas obras tornaram-se vetores de desenvolvimento, acarretando a modificação do uso e a grande valorização de suas proximidades.

Outra grande obra construída em 1992 foi um novo Terminal Rodoviário, localizado no bairro Bonsucesso, valorizando significativamente as áreas próximas. Esta constatação pode ser verificada pela mudança de uso residencial para uso comercial. Tal valorização foi imediatamente absorvida pela Imobiliária Feroz, proprietária do loteamento vizinho ao novo terminal. Trata-se do loteamento Brasília Ribas que a princípio estava seguindo a tradição da imobiliária de efetuar loteamentos populares. Atualmente, as vendas dos lotes do loteamento Brasília Ribas estão direcionadas aos segmentos de média e alta renda.

Para a construção do Parque das Crianças, de 60.600m<sup>2</sup> no bairro Bonsucesso, em 1991, a Prefeitura fez obras de drenagem, pois tratava-se de uma área de fundo de vale, constituída de solo de turfa e lençol freático aflorante. Esta obra modificou sensivelmente o

valor do m<sup>2</sup> de solo na região do Loteamento Radial Norte que consta em nossa amostra de estudo, no quadro V.

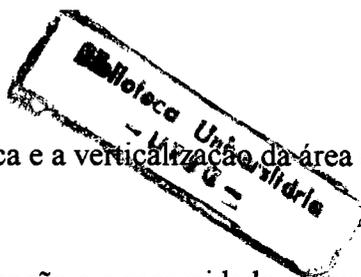
Outro importante investimento por parte do Poder Público foi o significativo aumento de 41% da área pavimentada no período de 1986 a 1991. Este investimento foi rapidamente apropriado pelos proprietários privados refletindo-se na rápida modificação dos valores dos lotes nestas áreas.

### 3- As Práticas dos Agentes e as Implicações na Configuração Urbana Atual

A estruturação do espaço interno da cidade e os limites que ela atingiu refletem o modelo de desenvolvimento que reorganizou a base produtiva regional e concorreu para o empobrecimento crescente da população, as políticas estatais de intervenção urbana socialmente excludentes, juntamente com a mercantilização do solo acompanhada por práticas de especulação da terra.

Estes são os fatores deflagradores da "crise urbana" a que se referiram todas as pessoas entrevistadas. As péssimas condições de moradia de grande parte da população é atribuída à iniquidade da economia e aos baixos salários. As argumentações que apresentam para justificar a iniquidade da cidade estão associadas a outras esferas de poder, como se o espaço não fosse, também, produto de suas ações e a concentração de renda em torno da terra urbana não fosse responsável também pela "crise" que a cidade reflete. Esta seção descreverá as implicações das ações dos agentes responsáveis pela atual estruturação urbana.

### 3.1- A existência dos vazios, a baixa densidade periférica e a verticalização da área central



A postura especulativa através da prática da retenção e a morosidade no processo de vendas promoveu um crescimento horizontal caracterizado pela baixa densidade e iniciou o ciclo vicioso de aumento das demandas de serviços e infraestrutura urbana, promovendo uma maior valorização de espaços melhor servidos.

Algumas áreas ainda não parceladas podem ser apontadas em espaços valorizados na cidade. Entre os proprietários destas áreas destacamos o Ministério do Exército que obteve estas áreas, antigamente em posição periférica, com finalidade de manter campos de treinamento para as tropas e abrigo da cavalaria. Atualmente, estas áreas não têm função, sendo até mesmo arrendadas para particulares. Outra área encrustrada em área valorizada é a área da família Virmond, no bairro Alto da XV, que há muito tempo representa um entrave ao sistema viário da região. O restante das grandes áreas encontram-se fora de áreas de alta densidade e sua localização está próxima ao limite entre o urbano e o rural ( Ver mapa 9). Um levantamento realizado pelo Centro de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Guarapuava demonstra que o volume de áreas ainda não parceladas e compatíveis ao uso urbano é de 15.092.363 m<sup>2</sup>, lembrando que esse é o total líquido, pois já foram descontados os 35% de área de uso público exigido por lei e de áreas inaptas para a ocupação.

Nas áreas já parceladas, 44% dos lotes não são edificados, segundo dados do Cadastro Técnico. O limite do perímetro urbano atual é suficiente para suportar a triplicação da população urbana de Guarapuava, que é de 107.022 habitantes. Mesmo assim, são constantes os pedidos de aumento do perímetro urbano como é o caso de um recente pedido, por parte do Sr. Fernando Kaminski, em direção à Serra do Rio Jordão, limite da cidade e de grande potencial paisagístico, em área vizinha onde se localiza o já valorizado Jd. Social Sol Nascente.

Os mapas que demonstram o arruamento e a disposição dos loteamentos, muitas vezes não representam a realidade da paisagem da periferia. Embora formalmente exista o

lote urbano, as baixas densidades periféricas e a falta de infraestrutura identificam uma paisagem de abandono como demonstra o depoimento da Sra. Ilda Carli, uma das proprietárias do loteamento Vila Carli e Dona Ângela " Nem ruas tem hoje, tem lugar que não sabemos nem a divisão dos lotes, tudo virou mato de novo"(23)

A morosidade no processo de vendas apontado nas entrevistas com os proprietários fundiários corresponde ao processo especulativo e à expectativa de maiores lucros no momento certo de comercialização, sob a proteção do direito de propriedade privada do solo reforçado pela legislação de uso e ocupação do solo atual, diante da falta de mecanismos reguladores destas práticas.

A modificação do padrão e da morfologia urbana na área central é visualizada pela destruição de edificações de valor histórico e sua substituição pelos edifícios de apartamentos. Atualmente apenas 17 edificações, contando com a Catedral Nossa Senhora do Belém e do Museu da cidade, são considerados patrimônio histórico, embora ainda não assegurados legalmente.

Em 1991, existiam nada menos que 43 edifícios em construção na cidade(24) com predominância de uso residencial. A área central sendo revalorizada pelo novo padrão de moradia indica o envolvimento de uma pluralidade de agentes, de investidores e do fortalecimento do setor da construção civil. Além do volume de empreendimentos, o porte também chama a atenção: 10% das construções possuem até 4 andares; 40% possuem entre 5 a 11 andares; os empreendimentos que possuem entre 12 a 19 andares estão em torno de 40% e os empreendimento acima de 20 andares somam 10%.

### 3.2- A valorização diferencial da terra urbana e a expansão da pobreza

Procedemos até agora a uma discussão sobre organização da estrutura da cidade, os processos que envolvem a transformação, apropriação e consumo da terra urbana e sua conseqüente valorização. Demonstramos ainda que este processo é um produto social

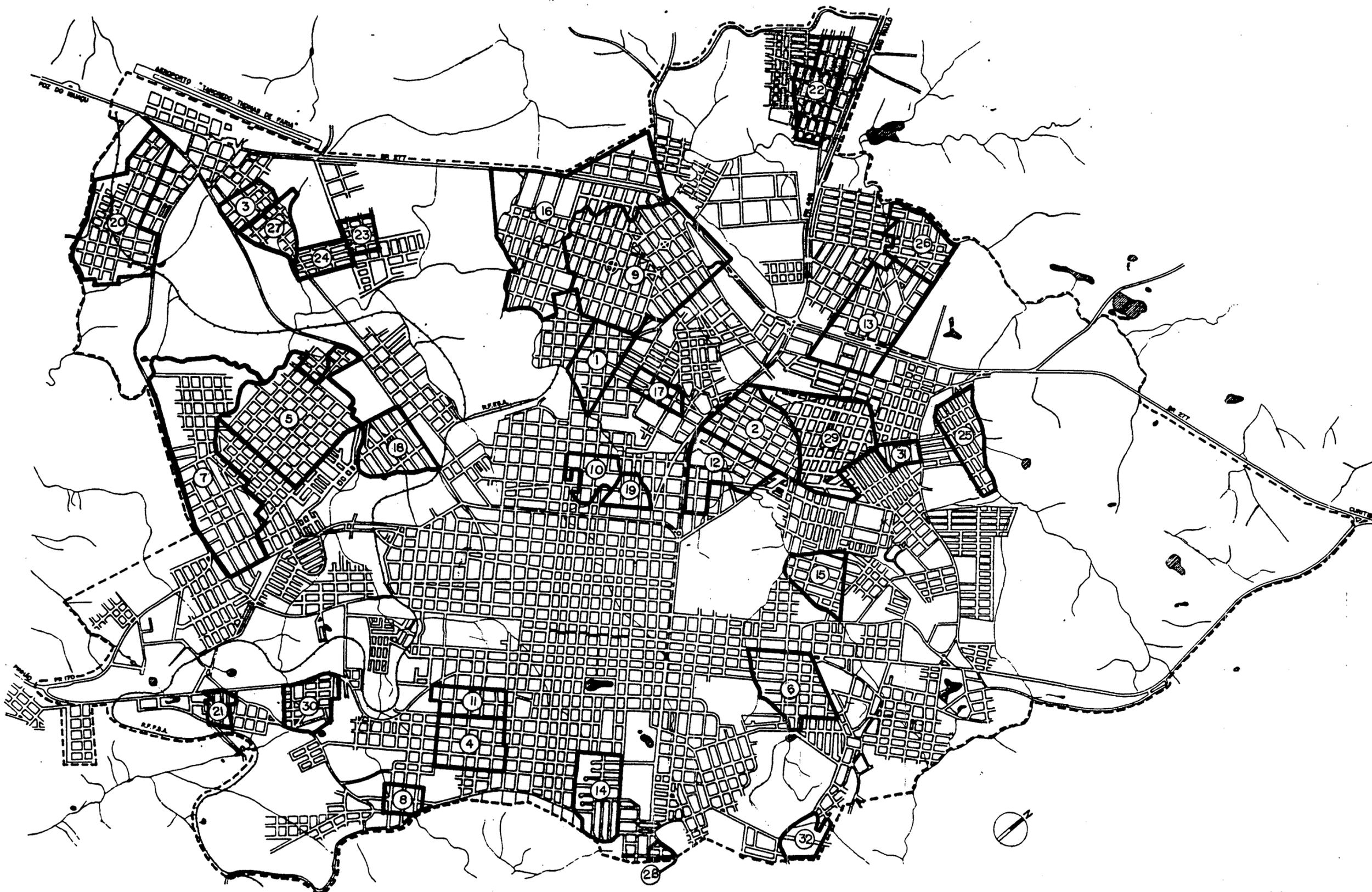
desencadeado pelas relações entre os agentes e, entre estes e a terra urbana. Para desenvolver este item tomaremos como base os mapas 10,11 e 12.

O mapa 10, associado ao quadro V, demonstra a localização das áreas pesquisadas mais detalhadamente e os diferentes níveis de valorização que atingiram. O mapa 11 demonstra a atuação do Poder Público na distribuição da infraestrutura e sua associação aos locais mais valorizados da cidade. O mapa 12, finalmente, é um demonstrativo da distribuição dos diferentes usos que associam o uso comercial às áreas mais valorizadas e a predominância do uso residencial na periferia.

# MAPA 10 - LOTEAMENTOS SELECIONADOS PARA PESQUISA

## LEGENDA

1. VILA HELENA
2. DONA MARY
3. SANTA MÔNICA
4. VILA GUAÍRA
5. VILA BELA
6. JD. CUPERTINÓPOLIS
7. VILA PLANALTO
8. VILA LUÍZA
9. VILA CARLI
10. SANTO ANTÔNIO
11. VILA RITA
12. RADIAL NORTE
13. LINO QUEIROZ
14. PÉROLA DO OESTE
15. JOSÉ DE MATTOS LEÃO
16. DONA ÂNGELA
17. VILA ROCHA
18. JD. PINHEIRINHO
19. JD. SINHÁ
20. IND. ALTO CASCAVEL
21. SÃO MARCOS
22. NOSSA SRA. DO ROCIO
23. JD. JULIANE
24. JD. RENATA
25. JD. KAREM
26. JD. BANDEIRANTES
27. NOSSA SRA. DO BELÉM
28. JD. SOC. SOL NASCENTE
29. PARQUE DAS ÁRVORES
30. LAGOA DOURADA
31. RESIDENCIAL CHEMIM
32. VILA RICA

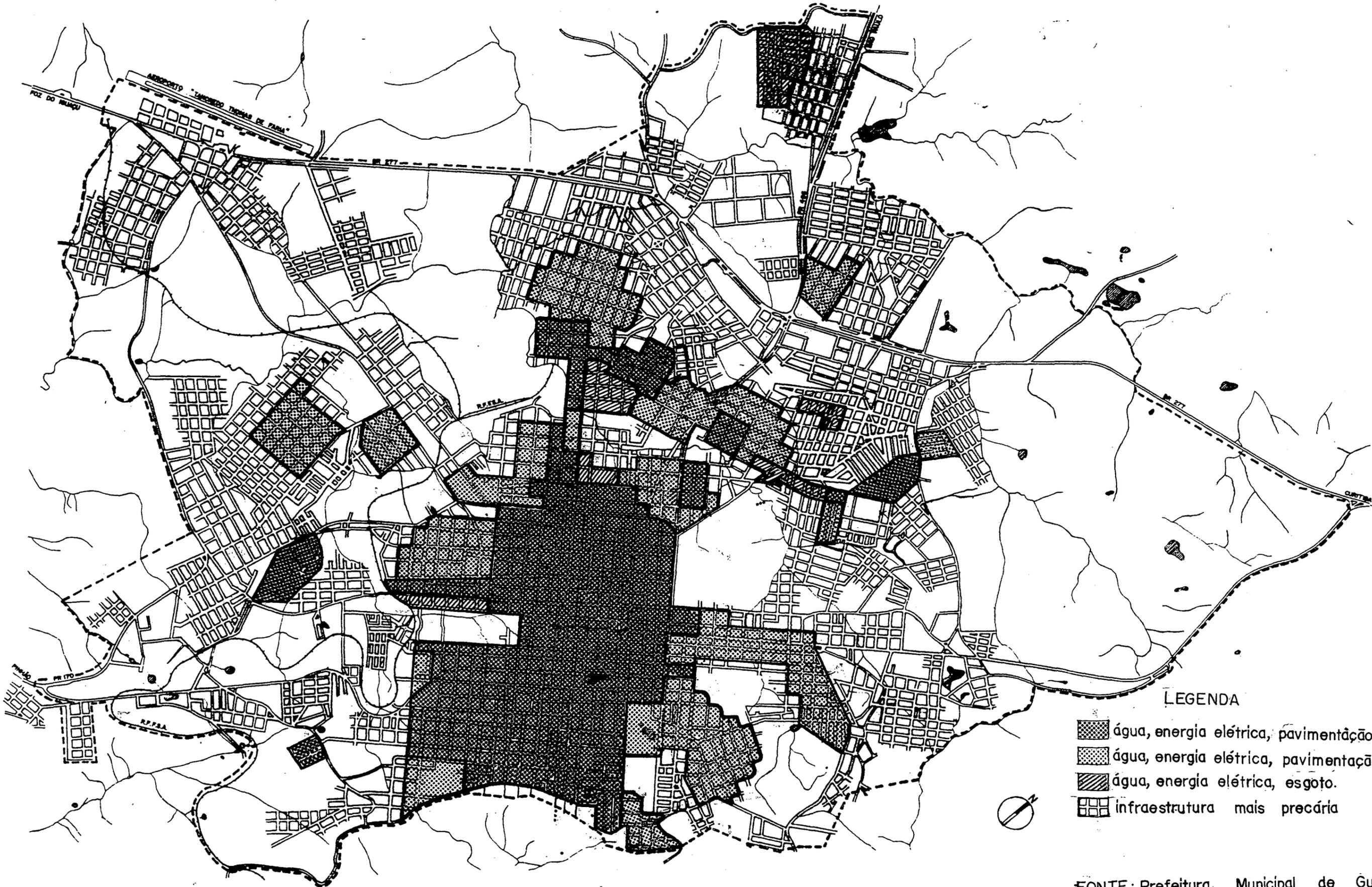


FONTE: Prefeitura Municipal de Guarapuava

ESCALA GRÁFICA

0 500 1000m

MAPA II - INFRAESTRUTURA EXISTENTE EM  
GUARAPUAVA EM 1994



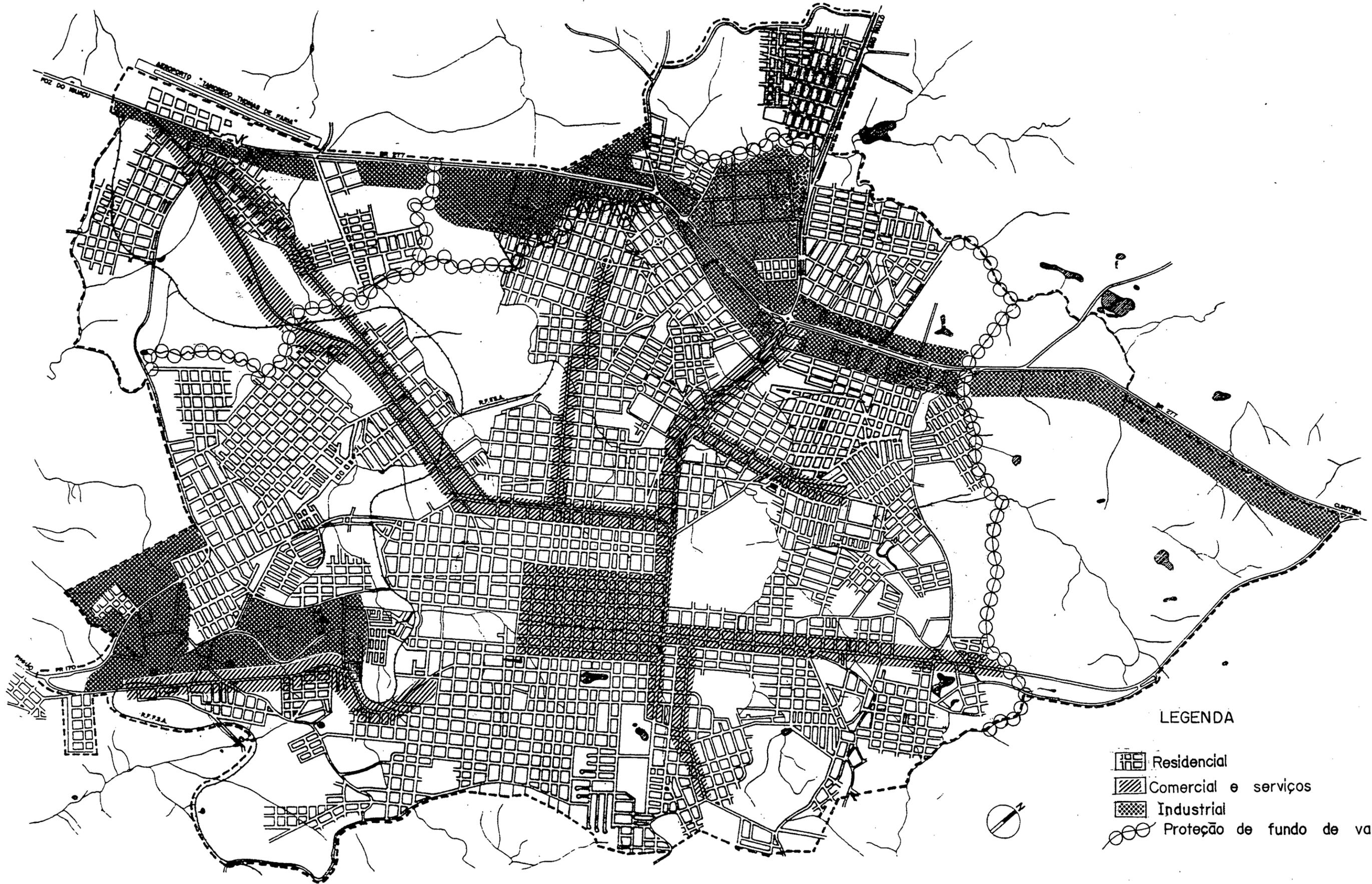
LEGENDA

-  água, energia elétrica, pavimentação, esgoto.
-  água, energia elétrica, pavimentação.
-  água, energia elétrica, esgoto.
-  infraestrutura mais precária



FONTE: Prefeitura Municipal de Guarapuava  
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

MAPA 12 - USO DO SOLO PREDOMINANTE  
EM GUARAPUAVA EM 1994



LEGENDA

-  Residencial
-  Comercial e serviços
-  Industrial
-  Proteção de fundo de vale.

FONTE: Prefeitura Municipal de Guarapuava  
ESCALA GRÁFICA 0 500 1000m

**QUADRO V- DISTRIBUIÇÃO DO PREÇO DA TERRA URBANA EM  
GUARAPUAVA**

<b>Loteamentos pesquisados</b>	<b>Data de abertura</b>	<b>Média do valor do m<sup>2</sup> em 1995 (RS)</b>
1- Vila Helena	09/01/42	4,61
2- Dona Mary	20/10/42	9,06
3-Santa Mônica	13/05/58	1,86
4-Vila Guaíra	03/01/59	15,94
5-Vila Bela	25/05/59	3,64
6-Jd. Cupertinópolis	19/02/62	5,74
7-Vila Planalto	30/05/62	2,35
8-Vila Luíza	12/07/62	3,64
9-Vila Carli	16/11/62	3,24
10-Santo Antônio	28-08-63	10,11
11-Vila Rita	03/12/63	20,06
12-Radial Norte	22/11/66	10,11
13-Lino Queiroz	23/12/66	3,64
14- Pérola do Oeste	29/09/70	14,24
15-José de Mattos Leão	27/07/71	1,86
16-Dona Ângela	09/01/74	1,21
17- Vila Rocha	31/12/74	15,94
18- Jd. Pinheirinho	28/05/75	3,24
19-Jd. Sinhá	31/10/75	11,33
20-Ind. Alto Cascavel	25/09/78	1,46
21- São Marcos	06/12/79	2,91
22- Nsa. Sra. do Rocio	22/02/80	1,62
23-Jd. Juliane	16/07/80	1,62
24- Jd. Renata	22/03/82	1,46
25-Jd. Karem	03/05/82	2,59
26- Jd. Bandeirantes	04/03/83	1,46
27-Nsa. Sra do Belém	09/01/84	1,86
28-Jd. Soc. Sol Nascente	19/10/84	10,11
29 Parque das Árvores	03/08/87	5,10
30- Lagoa Dourada	08/03/91	2,59
31-Residencial Chemim	27/05/91	4,13
32-Vila Rica	08/06/92	3,64

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarapuava, Cadastro Técnico Urbano

O quadro V associado aos mapas 10,11 e 12 é o resultado concreto da valorização da terra urbana decorrente de sua localização na divisão social e econômica do espaço, da

posição que atingiu em relação ao centro urbano e da acessibilidade em relação à infraestrutura urbana.

Afirmamos anteriormente que a cidade cresceu em função da implantação de loteamentos destinados à população de baixa renda, sem infraestrutura disponível e em posição periférica. A observação do quadro V associado ao mapa 10, que retrata a posição atual dos loteamentos no contexto urbano e ainda aos mapas anteriores que retratam a década de abertura de cada uma dessas áreas, demonstra serem válidas as afirmações de Roch e Guerra<sup>(25)</sup> que associam a valorização à sua posição no âmbito da Divisão Econômica e Social do Espaço.

Comparando as datas de abertura dos loteamentos com os preços por m<sup>2</sup>, verificamos que existe uma freqüente associação entre as áreas mais valorizadas e loteamentos mais antigos. Os diferentes níveis de valorização atingidos entre os loteamentos mais antigos está diretamente associado a dois fatores: à mudança de posição relativa no contexto urbano e ao valor agregado de bens, usos e serviços dispostos nestas áreas, como demonstram os estudos de Ribeiro<sup>(26)</sup> quando ele argumenta que a valorização da terra urbana se dá muito mais pelos fatores externos a ela. São exemplos os loteamentos Dona Mary, Vila Guaíra, Santo Antônio, Vila Rita, Radial Norte, Vila Rocha, Jd. Sinhá e Pérola do Oeste.

Uma exceção é o Loteamento Sol Nascente, um loteamento recente, em posição periférica e com um elevado preço do solo. Este loteamento foi destinado à população de média e alta renda, diferenciando-se totalmente dos procedimentos comuns entre os loteadores até então. O loteamento já contava com toda a infraestrutura, inclusive pavimentação e rede telefônica, as habitações são de alto padrão e apesar da posição periférica trata-se de uma periferia servida de amenidades, como descreve Corrêa<sup>(27)</sup>, possuindo uma distância relativamente pequena em relação ao centro da cidade, além de incorporar ao valor de seus lotes a bela paisagem natural da Serra do Rio Jordão.

Em relação à valorização decorrente da implantação de infraestrutura é bom lembrar de três momentos diferentes na relação entre a valorização e implantação de infraestrutura.

O primeiro momento é de que esta relação não era tão forte no período em que ela era rara e não fazia parte dos hábitos de consumo da população. Num segundo momento, esta valorização foi potencializada pelo Estado quando investiu no setor e promoveu a distribuição diferenciada, incorporando esse bem às necessidades da vida urbana. E num terceiro momento, quando o Poder Público Municipal arca com os custos desta implantação, ampliando seu acesso, ao mesmo tempo em que o governo do Estado criou tarifas sociais para garantir o consumo pela população de baixa renda.

Atualmente, na área urbana de Guarapuava, 89% da população é atendida por energia elétrica e 98% por água tratada. Com essas considerações não estamos afirmando que inexistem espaços não servidos, pois a população não preenche todos os espaços da cidade e que, estes também não sejam fatores de valorização. O que estamos argumentando é que, a partir do momento em que esse tipo de infraestrutura se torna acessível, minimiza o grau de diferenciação de valores entre áreas igualmente servidas. Assim, as maiores diferenças nos valores entre as áreas são devidos a outros equipamentos urbanos como esgoto, infraestrutura rara na cidade e pavimentação.

A sensível valorização de certas áreas da cidade que foram pavimentadas e a mudança do padrão habitacional verificada posteriormente é afirmada pelo Sr. César Sanches, Diretor Técnico da Companhia de Serviços Urbanos de Guarapuava:

"... e o que nós notamos na prática é que quando a gente leva infraestrutura às regiões com muitos problemas, essa região acaba sendo valorizada sem que a gente queira e a maioria dessas pessoas acha mais conveniente vender e partir para uma área muitas vezes maior (...) um caso clássico é a Vila Santana (...) era uma região extremamente problemática e que com a implantação da infraestrutura a gente nota ano a ano a mudança do perfil do morador"(28).

As ações do Poder Público municipal a partir de 1988 refletiram diretamente sobre a estrutura urbana que passou a ser extremamente favorável à reprodução do capital, beneficiando os segmentos de maior renda e os setores especializados do mercado fundiário. Reforçou, juntamente com a iniciativa privada, a segregação espacial da população a partir

de seus extratos de renda. Ao ser questionado sobre o que pensa a respeito do processo de crescimento urbano, o ex-prefeito Fernando Carli respondeu:

"Desde o início da minha administração eu já disse: não aprovo nenhum loteamento. Isso foi reforçado quando eu tive os primeiros dados de que Guarapuava tinha um perímetro urbano que comportava o dobro da população. Então nós estávamos tendo um custo para manter uma infraestrutura de uma cidade que tinha só a metade ocupando.."(29)

Em seu depoimento, fica claro que possui conhecimento da dinâmica da expansão da cidade capitalista e que o Poder Público e a sociedade em geral tem financiado a valorização da terra urbana. No entanto, a atuação do Poder Público continua reforçando a tendência da valorização diferenciada do espaço, sem tocar na renda fundiária e promovendo o processo contínuo de exclusão e segregação social.

Desde 1988, foram raros os loteamentos implementados, os que ocorreram foram dentro das exigências legais de implantação de infraestrutura básica, através do já mencionado sistema de caução. Os lotes encareceram, pois o loteador repassou ao consumidor o preço da infraestrutura, ao mesmo tempo em que a administração que "não aprova loteamentos sem infraestrutura", também não investe em habitação popular e muito menos cria instrumentos legais de interferência no mercado de terras.

A contrapartida desta postura foi um crescimento paralelo das ocupações irregulares, cada vez mais densas e numerosas, por parte da população excluída da possibilidade de acesso ao mercado formal. Nestes espaços não são encontrados infraestrutura e serviços, pois também não existem consumidores. Os dados que embasaram o projeto do novo Plano Diretor elaborado em 1992, apontam para uma população de 4.694 pessoas vivendo em espaços de invasão. Embora os números desta pesquisa estejam defasados em relação à realidade atual, pois o ritmo de crescimento dessas invasões aumentou significativamente nos últimos anos, são por demais expressivos e nos auxiliam a traçar o perfil destes espaços e seus moradores.

As áreas institucionais abandonadas pelo Poder Público foram preenchidas pela população excluída do mercado formal de habitações. São raras as invasões em áreas de

propriedade privada. A formação destes espaços tem sua origem ligada a fatores de ordem muito mais ampla. No entanto, uma das particularidades do adensamento destas áreas em Guarapuava é a política de recrutamento de mão de obra em épocas de safra descrita pelo Sr. Mauro Batisteli, engenheiro agrônomo do Instituto Ambiental do Paraná:

"Tem o que chamamos de "gatos", as pessoas que querem manter uma mão de obra cativa que são os "gatos", Guarapuava usa muito a mão de obra temporária, é a safra de batata, é a do milho, é da soja e precisam de milhares de pessoas para fazer esse serviço e de madrugada saem os caminhões cheios de gente para arrancar batata, colher feijão. Esses caras muitas vezes são os que arrumam os lotes nas favelas e mantêm esses redutos que nessas épocas pegam essas pessoas para trabalhar com eles de diaristas..."(30)

Esses espaços são constituídos de trabalhadores que não têm inserção permanente no mercado de trabalho, a situação de desemprego sendo rotina entre eles; possuem uma renda familiar em torno de 1,3 salários mínimos, refletindo a baixa qualificação que possuem.

Segundo as pessoas entrevistadas, as primeiras ocupações irregulares datam de pouco mais de vinte anos atrás. No entanto, o ritmo de crescimento é alto, pois 44% delas ocorreram nos últimos quatro anos.

A origem desses moradores é do próprio meio urbano. Cerca de 86% das pessoas entrevistadas com base no roteiro de entrevista desenvolvido pelo setor de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal, que forneceu dados para o diagnóstico do projeto do novo Plano Diretor, responderam que a última residência "antes de parar na vila" era na própria área urbana. Assim, o perfil desses moradores não mais corresponde àquele processo evidenciado do êxodo rural, e caracteriza uma mobilidade dentro da própria área urbana, já que 76% deles argumentaram que mudaram para a "vila" porque não podiam mais pagar o aluguel.

Cerca de 76% das pessoas responderam possuir casa própria, associando a propriedade da edificação à propriedade do solo que juridicamente não possuem. No entanto, essa relação jurídica com a propriedade do solo não é importante para eles, porque as transações "comerciais" que efetuam com esses imóveis fazem parte de um mercado também irregular perante a justiça.

Uma das alternativas que o Poder Público municipal vem tomando, já que não consegue suprir a demanda de habitações para a população de baixa renda, é a urbanização de favelas. Este é um projeto lento e de poucos resultados positivos. Um dos exemplos de maior sucesso apontados pela administração foi a urbanização da Vila Iraque, quando da invasão de cerca de 135 famílias. A Prefeitura fez a urbanização em área de preservação permanente, reprovada na opinião dos técnicos do Instituto Ambiental do Paraná, drenou a área alagada, fez o traçado das ruas a fim de colocar a infraestrutura e os moradores adaptaram a posição de suas casas à geometrização proposta pela prefeitura.

Este tipo de intervenção por parte do Poder Público Municipal que "urbaniza" a favela, mas não regulariza juridicamente a posse da área é o reflexo da visão da sociedade que vê a compra do direito de propriedade como a única forma legítima de acesso a terra. Assim, na medida em que estes "cidadãos" fazem parte dos "espaços ilegais", não possuem os direitos e prerrogativas dos "cidadãos proprietários" e dependem de todo e qualquer tipo de barganha política para obterem qualquer benefício por parte do Poder Público em suas áreas.

Em resumo, este capítulo caracterizou o perfil e as ações desempenhadas pelos agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano de Guarapuava. Associamos suas ações ao contexto em que atuaram, demonstrando a simultaneidade das relações estabelecidas entre as transformações da estrutura urbana, do perfil e atuação de seus agentes.

## NOTAS DO CAPÍTULO V

- (1) STROHAECKER, Tânia Marques. O Mercado de Terras em Porto Alegre: atuação das companhias de loteamento (1890-1945), 1993. MARICATO, Ermínia. Indústria da Construção- Reflexões sobre o atraso tecnológico, 1986. RIBEIRO, Luiz César de Queiróz. Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro- 1870-1930, 1982.
- (2) Trecho da entrevista realizada em 27/10/94, com o Sr. Arlindo Bortolanza, sobre o processo do loteamento Santo Antônio.
- (3) Trecho da entrevista realizada em 20/02/95, com o Sr. Leomar Kaminski, sobre o processo do loteamento Santa Mônica.
- (4) Trecho da entrevista realizada em 06/11/94, com o Sr. João Ari Cecon, sobre o processo do loteamento Lino Queiroz.
- (5) SMOLKA, Martin. O Precio de la terra y a valorizacion imobiliária urbana: esbozo para una conceptualizacion del problema, 1981.
- (6) Trecho da entrevista com Roberto Küster em, 24/10/94, sobre o processo do loteamento Jd. Renata.
- (7) Trecho da entrevista realizada em 06/11/94, com o Sr. João Ari Cecon, sobre o processo do loteamento Jd. Bandeirantes.
- (8) Trecho da entrevista realizada em 25/10/94, com o Sr. Luiz Homero Cúnico, sobre o processo do loteamento Vila Bela
- (9) Trecho da entrevista realizada em 07/11/94, com o Sr. Fernando Kaminski, sobre o processo do loteamento Jardim Social Sol Nascente.
- (10) SMOLKA, Op. cit.
- (11) Trecho da entrevista realizada em 20/02/95, com Sr. Leomar Kaminski, sobre a atuação de sua imobiliária na cidade.

- (12) Trecho da entrevista realizada em 24/10/94, com Sr. Roberto Küster, sobre a atuação de sua imobiliária na cidade.
- (13)Idem
- (14)Idem
- (15) Trecho da entrevista realizada em 16/10/94, com Sr. Cândido Pacheco Bastos, sobre o período de sua administração municipal.
- (16) Trecho da entrevista realizada em 24/10/94, com Sr. Roberto Küster, sobre a atuação de sua imobiliária na cidade.
- (17) Trecho da entrevista realizada em 16/10/94, com Sr. Cândido Pacheco Bastos, sobre o período de sua administração municipal.
- (18) Trecho da entrevista realizada em 24/10/94, com Sr. Roberto Küster, sobre a atuação de sua imobiliária na cidade.
- (19) Trecho da entrevista realizada em 22/10/94, com o Sr. João Moliani, sobre o processo do loteamento Pérola do Oeste.
- (20) Trecho da entrevista realizada em 17/10/94, com Fernando Kopacheski- Gerente Regional, sobre a atuação da COHAPAR em Guarapuava.
- (21) Trecho da entrevista realizada em 29/10/94, com o Sr. Leopoldo Klüber, sobre o processo do loteamento Nossa Sra. do Rocio.
- (22) Trecho da entrevista realizada em 09/11/94, com o Sr. Deomar Echeverria, sobre o processo do loteamento Jd. Juliane.
- (23) Trecho da entrevista realizada em 26/10/94, com a Sra. Ilda Carli, sobre o processo do loteamento Vila Carli e Dona Ângela.
- (24) QUADROS, Sebastião Claro. Crescimento Vertical da Cidade de Guarapuava-1993, 1993
- (25) ROCH, Fernando e GUERRA, Felipe. Especulacion del Suelo?, 1979
- (26) RIBEIRO, Luiz César de Queiróz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação, 1982.
- (27) CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana, 1986.

(28) Trecho da entrevista realizada em 19/10/94, com o Sr. César Sanchez-Diretor Técnico da SURG, sobre a atuação da Companhia de Urbanização de Guarapuava

(29) Trecho da entrevista realizada em 04/11/94, com o Sr. Fernando Ribas Carli, sobre o período de sua administração municipal.

(30) Trecho da entrevista realizada em 08/11/94, com o Sr. Mauro Batisteli, sobre a atuação do Instituto Ambiental do Paraná na área urbana de Guarapuava.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desenvolvemos este estudo orientados pela perspectiva de descrever e explicar a valorização fundiária e a expansão urbana recente de Guarapuava, desvendando os fatores econômico-sociais, os agentes e as ações que desencadearam o processo de crescimento da cidade. Nossas considerações finais serão apresentadas a partir da periodização efetuada de acordo com momentos específicos da expansão da malha urbana, reflexo da conjuntura regional, bem como a transformação do perfil e ações desenvolvidas pelos agentes locais no processo de estruturação urbana.

O primeiro período analisado de 1819 até 1940, apresenta lento crescimento em mancha de óleo da malha urbana. Esta característica da estruturação urbana é o reflexo da organização espacial oriunda da sociedade campeira que se instalou na região e organizou-se em função da produção, comercialização do gado e extração de recursos vegetais como a erva -mate e madeira.

A forma urbana deste período reflete o sistema de distribuição da terra. Esta tinha um valor de uso acentuado para seus habitantes e quem controlava sua distribuição e posse era o Poder Público Municipal, através da concessão de "datas" gratuitas no quadro urbano ou cedendo as terras do "rossio" através do pagamento do "foro". Mas o Código Civil de 1917 define nova maneira de disciplinar o domínio da terra urbana, condenando o sistema de foros, atribuindo à figura do "proprietário fundiário" o poder legal na transmissão e partilha das terras urbanas, que passaram a representar novo valor à sociedade local.

A introdução de um novo contingente populacional na região, decorrente de fluxos migratórios tanto do exterior como de outras regiões do país e a introdução do novo sistema de produção agrícola com base na agricultura mecanizada e produtos exportáveis, alteraram a vida regional e urbana.

Esse período de articulação entre as novas variáveis e a paisagem pré-existente gira em torno de meados do século XX até o início da década de 70, rompendo as barreiras do

isolamento físico existente até então, a partir da ampliação e melhora da qualidade da malha viária e ferroviária do Estado. Essa articulação com o espaço nacional fez com que o espaço urbano de Guarapuava passasse a ser visto como um mercado, fazendo com que os proprietários da periferia urbana procurassem um novo uso para ela, lançando mão de várias ações no sentido de pressionar a integração de suas áreas ao uso urbano através da promoção de loteamentos, expandindo o perímetro e a malha urbana, demonstrando a superação do valor de uso da terra neste momento.

Dessa forma, a reestruturação do espaço produtivo impõe nova função ao núcleo urbano de Guarapuava que passou a dar suporte à produção, funcionando como importante centro financeiro e comercial e como abrigo para o novo contingente populacional vindo de outras regiões e do campo.

A malha urbana se sobrepõe às chácaras do "antigo rossio" rompendo o espaço agrário circundante da cidade. A infra-estrutura era rara em todo o espaço urbano, ocorrendo a densificação do anel central pelas classes de maior renda e a dispersão das camadas mais pobres da população para locais cada vez mais distantes. Os parcelamentos ocorreram atrelados principalmente às grandes vias de comunicação que se constituíram nos principais fatores locacionais deste período.

Nesta conjuntura urbana, os proprietários fundiários se trasfiguraram em loteadores individuais e o Poder Público Municipal perdeu o domínio sobre o processo de parcelamento da cidade. Estes loteadores individuais do início do processo de parcelamento privado, notadamente aqueles que produziam na área que parcelaram, assim como estavam inviabilizados enquanto produtores rurais no processo de reorganização do espaço regional, também não se enquadravam no meio urbano, onde o mercado fundiário estava igualmente em processo de "modernização".

Se até o final da década de 50 a paisagem da periferia urbana era de ruptura do espaço rural, na década de 60 em diante a paisagem era constituída de muitos vazios urbanos intercalados entre o quadro urbano primitivo e os novos loteamentos. Esta configuração urbana desencadeou a intensidade do processo de esterilização das áreas

vazias intercaladas na malha urbana, que passaram a representar expectativas de sua transformação em uso residencial e reserva de valor, sendo realizado o loteamento quando a renda auferida com a produção agrícola era muito inferior ao que poderia ser obtido com o parcelamento para fins urbanos.

Durante a década 1970 até o final dos anos 80, ocorrem profundas transformações na estrutura urbana da cidade, assim como no campo. Se em momento anterior tivemos o retalhamento das fazendas dos proprietários da sociedade tradicional campeira e a introdução de novo contingente populacional, juntamente com inovações tecnológicas, neste novo momento ocorreu o aprofundamento das relações capitalistas de produção trazendo sua contrapartida: a exclusão do trabalho no campo e o aumento contínuo do assalariamento da mão de obra e concentração de renda no campo. Guarapuava despontou no papel de pólo regional pelas próprias características herdadas de arranjos espaciais passados oriundos da antiga estrutura econômica regional, da inexistência na região de um sistema urbano hierarquizado e de seu domínio em uma extensa área geográfica.

Bastante significativos no processo de reestruturação urbana de Guarapuava foram a atuação da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), Companhia de Eletricidade do Paraná (COPEL), Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e Fundação de Assistência aos Municípios do Paraná (FAMEPAR).

A retenção de terras utilizada como estratégia de valorização é verificada nos loteamentos a partir do momento em que a organização espacial da cidade já havia sofrido intensas modificações através da expansão e da melhoria de qualidade da infraestrutura urbana, favorecendo os objetivos dos loteadores, ou seja, a estrutura da cidade a partir da década de 70 estava preparada para atender às necessidades da sociedade que se modernizava. O processo de vendas no interior dos loteamentos passou a ser dirigido e ocorreram investimentos por parte do loteador em propaganda, o que viabiliza um alto índice de vendas, formando capital necessário para reinvestir neste ou, ainda, em outro setor. Após o período de intensidade de vendas ocorreu a estagnação e posterior retenção de algumas quadras dos loteamentos.

A maior parte do capital envolvido na expansão da malha urbana constitui-se em capital patrimonial próprio e as associações feitas entre os proprietários e empresas que executam serviços em troca de uma participação na comercialização dos lotes é prática encontrada em todos os períodos do parcelamento privado da cidade, modificando a importância de sua atuação no mercado fundiário a partir da década de 70.

A rápida transformação do espaço local a partir do início da década de 70, o aumento demográfico, o avanço tecnológico na geração e distribuição de infraestrutura urbana e a precária legislação urbana em termos de regulamentações quanto ao parcelamento de terras urbanas foi a conjuntura de atuação das empresas locais que lideraram o mercado fundiário urbano após meados da década de 70. O desenvolvimento do mercado fundiário da cidade trouxe consigo a característica de minar o poder do proprietário individual e submetê-lo à divisão da renda que poderia auferir sozinho com as empresas imobiliárias.

Na década de 80, a estrutura urbana de Guarapuava encontrava-se perfeitamente favorável à reprodução do capital. A infraestrutura implantada pelo governo do Estado, o consequente aumento do preço médio da terra urbana e da retenção desta como reserva de valor, juntamente com a mudança do perfil das necessidades da população urbana local e da diminuição geral do poder aquisitivo do trabalhador, levaram à ação do Estado na promoção de Núcleos Habitacionais. As obras destinaram-se a uma população que, ao mesmo tempo que havia assimilado definitivamente as novas necessidades sociais urbanas, se encontrava gradativamente excluída da condição autônoma de produção de sua própria moradia.

No período após 1988, ocorreu uma acentuada modificação do padrão de crescimento da malha urbana verificado até então. As razões que levaram à inflexão do padrão de crescimento estão atreladas a fatores externos decorrentes da reforma tributária de 1988 e do empobrecimento gradativo da classe trabalhadora, associados a fatores de ordem local, como a transformação da postura da administração e da legislação municipal em relação ao crescimento da malha urbana.

A estrutura urbana, nesta fase, apresentava densidades maiores na área central e áreas próximas ao centro, uma grande extensão periférica caracterizada por baixa densidade

e infraestrutura sub-utilizada, 'ao lado de áreas mal servidas de infraestrutura cada vez mais distantes da malha urbana contínua.

Os loteamentos implantados na década de 90 possuem dimensões inferiores ao tamanho médio dos loteamentos das décadas anteriores, foram implantados de maneira contígua à malha urbana existente e tiveram participação do loteador na implantação da infraestrutura necessária.

Enquanto o processo de expansão da malha urbana sofreu uma acentuada redução do ritmo de crescimento, a densidade demográfica no interior dos loteamentos aumentou significativamente. No entanto, a densificação ocorreu em áreas valorizadas, como o centro e bairros próximos ao centro. Isso significa que a liberação do lote retido para edificação não está satisfazendo a demanda da população de baixa renda.

Assim, o empobrecimento da população, a queda da abertura de loteamentos periféricos, associada à postura da administração municipal, que, ao gerir seus recursos financeiros a partir da reforma tributária de 1988, não priorizou investimentos na produção de habitação popular, resultaram no aumento significativo das ocupações irregulares. A forma urbana resultante das transformações econômico-sociais ocorridas após meados deste século, permitiu a continuidade de seu padrão de reprodução, calcado nas relações sociais que permitem a acumulação capitalista e a exclusão das camadas mais pobres do direito de viver na cidade.

As práticas presentes no espaço urbano de Guarapuava são características da urbanização brasileira, influenciada por fatores locais. A expansão da cidade se fez pela dispersão e exclusão de camadas pobres da população ao lado de investimentos em áreas valorizadas através do processo de verticalização da área central, da descontinuidade da expansão através da incorporação de áreas resultante de práticas individuais ocorridas por interesses diversos, bem como da valorização diferencial da terra urbana que ocorreu em função do acúmulo do trabalho social em alguns espaços que, com o passar do tempo, mudaram de posição relativa no contexto urbano e se apropriaram de benefícios implantados pelo Estado. A rápida transformação de uma cidade de porte médio do "interior

do Paraná" evidencia os mesmos processos verificados nas metrópoles, embora com diferenças de escala no porte dos investimentos e diferenças nas relações entre os agentes e a estrutura urbana.

Assim, a trajetória histórica do crescimento do espaço urbano de Guarapuava, seus momentos de inflexão através dos quais periodizamos nossa análise e ao longo da qual sua forma e função modificaram, está intimamente relacionada aos vários momentos de reorganização do espaço nacional, assim como com cada momento de transformação da estrutura urbana através da qual redefiniram-se as relações entre os agentes responsáveis pelo crescimento da cidade e a terra urbana.

As limitações encontradas durante a elaboração de nosso estudo, embora decorrentes dos balizamentos efetuados em torno do objeto, constituem-se agora em novas propostas de pesquisa. Durante a elaboração das respostas aos nossos questionamentos, outros acabaram surgindo para realimentar o processo interminável de pesquisa. Neste sentido, propomos a continuidade do processo de investigação do espaço urbano de Guarapuava com os seguintes questionamentos: Quais as relações entre o mercado fundiário, seus agentes e o setor imobiliário da cidade? Qual a origem do capital e quais os agentes que participam do processo de valorização das áreas que sofrem o processo de verticalização? Quais as conseqüências destas relações na estrutura urbana de Guarapuava?

## BIBLIOGRAFIA GERAL

- ABREU, Alcioly T. G. e MARCONDES, Gracita G. O abastecimento de água no Século XIX e a evolução do saneamento básico em Guarapuava, Guarapuava(PR): Fundação Universidade Estadual do Centro Oeste, 1992.
- \_\_\_\_\_ Escravidão e trabalho, Guarapuava(PR): Fundação Universidade Estadual do Centro-Oeste, 1991.
- ABREU, Alcioly T.G. A posse e o uso da terra. Modernização agropecuária de Guarapuava, Curitiba: biblioteca Pública do Paraná. Secretaria de Estado da Cultura e do Esporte, 1986
- AZAMBUJA, Bernadete M. O desenvolvimento urbano e a promoção fundiária e imobiliária na cidade de Ijuí/RS, Dissertação de mestrado-UFSC, Florianópolis, 1991.
- BALHANA, Altiva Pilatti, PINHEIRO MACHADO, Brasil & WESTPHALEN, Cecília M. História do Paraná, Curitiba: Grafipar, 1969.
- BARTHELMESS, Arthur. Ocupação e organização do Paraná velho, in: Boletim Paranaense de Geografia, 6-7, Curitiba: AGB - Seção Regional do Paraná, 1962.
- BATISTUZZO, Adriana Rolim de C. e PACHECO, Regina Silvia V. M. O processo de valorização dos terrenos em uma área de intervenção pública concentrada: vila do encontro. In: Espaço & Debates, nº 2, ano 1, São Paulo: Ed. Cortez, maio/1981.

CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español, in:  
Revista de Geografía, 8 (1-2), Barcelona, 1974.

\_\_\_\_\_. Capitalismo y morfología urbana en España, Barcelona: Amélia Romero,  
1983.

CARDOSO, Elizabeth D. O capital imobiliário e a produção de espaços diferenciados no  
Rio de Janeiro: o Grajaú. In: Revista Brasileira de Geografia, 51 (1), Rio de Janeiro:  
IBGE, jan/ mar, 1989.

CLAWSON, Marion. Urban sprawl and speculation in urban land, in: A Geograpy of urban  
places, Toronto: ed. R.G.Putnam, F.J. Taylor e P.G. Kettle, Methuen, 1970.

CLICHESKY, Nora, SAFFER, Nirce. O mercado de terra na região metropolitana de Porto  
Alegre, In: Cadernos do PROPUR, nº1, Porto Alegre: UFRGS, Dez/ 1982.

COLNAGUI, Maria Cristina. O processo político de ocupação do sudoeste, In: Cenários de  
economia e política: Paraná, Curitiba: Prefácio, 1991.

COPEL. Primórdios dos campos de Guarapuava e Palmas, período: de 1500 a 1950- síntese  
histórica da área de influência do reservatório da usina hidrelétrica de segredo,  
Curitiba: Museu da Energia, 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. Região e organização espacial, São Paulo: Ed. Ática, 1987.

\_\_\_\_\_. A periferia urbana, In: Revista GEOSUL nº 2, ano I, Florianópolis: Ed. UFSC.  
Jul/1986.

A rede urbana, São Paulo: Ed. Ática, 1989.

O espaço urbano, São Paulo: Ed. Ática, 1989.

DAVIDOVICH, Fany Rachel . A transformação do quadro urbano brasileiro: período 1970-1980. In: Revista Brasileira de Geografia, nº 04, Ano 49, Rio de Janeiro: IBGE, 1987.

DELER, Jean-Paul. Promotion fonciere et stratification residentielle a la peripherie des metropoles de l'amerique andine tropicale, in: La croissance peripherique des villes du tiers monde. Le Rola de la Production Fonciere et Immobiliere., in: Travaux et Documents de Géographie Tropical, nº 40, Talence: CEGET, 1980.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis, São Paulo: Saraiva, 1992.

DÓRIA, Pedro Ricardo. Desenvolvimento do Paraná- desconcentração industrial e o falso dilema agricultura e indústria, In: Revista Paranaense de Desenvolvimento Econômico nº65, Curitiba: BADEP - Banco de Desenvolvimento do Paraná, out/dez 1978.

ELFES, Albert. Suábios do Paraná, Curitiba: Banco Lar Brasileiro S.A., 1971.

ESTIVALET, Cilon. Implicações do parcelamento do solo urbano na região metropolitana de Porto Alegre, In: Cadernos do PROPUR, nº2, Porto Alegre: UFRGS, Dez/ 1982.

FAMEPAR / PEDU. Regularização e controle de loteamentos, Curitiba, 1992.

FARIA, Vilmar E. Cinquenta anos de urbanização no Brasil. tendências e perspectivas, in:  
Rev. Novos Estudos do CEBRAP, nº 29, 1991.

FRANCO, Artur Martins. Diogo Pinto e a conquista de Guarapuava, Curitiba: Tipografia  
João Haupt, 1943.

FRIDMAN, Fania e RAMOS, Carlos A. F. FERNANDES Ana e GOMES, Marco Aurélio  
(orgs.). A história da propriedade da terra no Brasil, In: Cidade & História:  
Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX., Salvador: UFBA,  
1992.

FRIDMAN, Fania. Geopolítica urbana: os proprietários fundiários beneditinos no Rio de  
Janeiro. Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Rio de Janeiro:  
Associação dos Geógrafos Brasileiros, 1993.

GEISSE, Guillermo e SABATINI, Francisco. Renta de la tierra y heterogeneidad urbana. In:  
Revista Interamericana de Planificación. Vol. XV. nº 59. México: Sociedad I  
nteramericana de Planificación, set/1981.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_ O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído  
nas sociedades capitalistas avançadas. In: Espaço e Debates - Rev. de Estudos  
Regionais e Urbanos nº 6. Ano II, São Paulo: Cortez, Jun/set. 1982.

\_\_\_\_\_ The urban experience, Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1985.

- \_\_\_\_\_ The urbanization of capital, Baltimore: The Jonhs Hopkins University Press, 1985.
- IPARDES, Posse e uso da terra no Paraná, Curitiba, 1976.
- \_\_\_\_\_ Nova configuração espacial do Paraná, Curitiba, 1983.
- \_\_\_\_\_ Formação de capital na agricultura paranaense, Curitiba, 1979.
- \_\_\_\_\_ O Paraná reinventado - política e governo, Curitiba: 1989.
- \_\_\_\_\_ Paraná : economia e sociedade, Curitiba; 1982.
- \_\_\_\_\_ Séries retrospectivas do Paraná - dados históricos da indústria - 1940-1980, Vol I, Curitiba, 1993.
- JARAMILLO. Samuel. Crise dos meios de consumo coletivo urbano e capitalismo periférico, in: Espaço & Debates, ano VI, nº 18, São Paulo: Cortez, 1986.
- JOHNSON, James H. Geographical processes at the edge of the city, in: Suburban Growth, London: Ed. Jemes H. Johnson - Jonh Wiley & sons, 1974.
- JUILLARD, Etienne. Europa industrial e Brasil: dois tipos de organização do espaço periurbano, in: Boletim Baiano de Geografia, Ano I (4), 1961.
- LAMPARELLI, Celso. A habitação e a industrialização das construções, in: Espaço & Debates, ano II, nº7, São Paulo, out/dez 1982.

LASSERVE, Durand A. evolution de la promotion fonciere et imobiliere a Bangkok (Thailande), Kuala Lumpur (Malaisie) et Colombo (Siri Lanka). mecanismes et tendances, in: La croissance peripherique des villes du tiers monde. le rola de la production fonciere et immobiliere, in: Travaux et Documents de Géographie Tropicale, nº 40, Talence: CEGET, 1980.

LEÃO, Igor Zanoni C. C. O Paraná dos anos setenta, Curitiba: IPARDES / CONCITEC, 1989.

LEBEL, Alyne. Les propriétés foncières des ursulines et le développement de Québec, 1854-1940., in: Cahiers de geographie du Québec, Vol. 25, nº 64, Quebec: Université Laval - Département d'Histoire, avril/1981.

LEFEBVRE, Henry. Espacio y politica, Barcelona: Provenza, 1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPUAVA. Lei nº 37 de 28 de dezembro de 1986. Zoneamento de uso e ocupação do solo do perímetro urbano da sede do município de Guarapuava (PR).

\_\_\_\_\_ Perfil do Município de Guarapuava (PR), 1986.

\_\_\_\_\_ Plano Básico de Urbanização de Guarapuava (PR), 1967.

\_\_\_\_\_ Plano Plurianual Cura - Guarapuava (PR), 1976.

\_\_\_\_\_ Lei nº 45 de dezembro de 1987. Parcelamento do solo para fins urbanos no município de Guarapuava (PR).

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano, in: Espaço & Debates, ano II, nº7, São Paulo: Ed. Cortez, out/ dez, 1982.

LOGAN, John R. e MOLOTOCH, Harvey L. Urban fortunes - the political economy of place, Berkeley: University of California Press, 1987.

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana?, in: Marxismo e urbanismo capitalista, São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979.

\_\_\_\_\_ O papel do estado na urbanização capitalista, In: Marxismo e urbanismo capitalista, São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da terra- algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano, in: Espaço e Debates nº 8, Ano III, São Paulo: Ed. Cortez, 1983.

LUZ, Cirlei F.C. A madeira na economia de Ponta Grossa e Guarapuava, Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná, 1980.

MACEDO, F. R. Azevedo. Conquista pacífica de Guarapuava, Curitiba: Gerpa, 1951.

MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa ( e da cidade) no Brasil industrial, São Paulo: Alfa Ômega, 1982.

\_\_\_\_\_ Indústria da construção - Reflexão sobre o atraso tecnológico, in: Boletim Paulista de Geografia, nº64, São Paulo: AGB, 2º Sem/1986.

\_\_\_\_\_ Política habitacional no regime militar - do milagre brasileiro à crise econômica, Petrópolis (RJ): Vozes, 1987.

MARX, Murillo. Cidade no Brasil. Terra de quem? São Paulo: Edusp/Nobel, 1991.

MELO, Marcus A. B. C. Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e Sistemas Financeiros da Habitação: Brasil em perspectiva comparada, in: Espaço & Debates, ano X, nº31, São Paulo: Cortez, 1990.

MENDES, Cesar Miranda. A terra urbana palmense no seu processo de (re) construção  
Dissertação de mestrado, UNESP / Rio Claro (SP), 1988.

MESQUITA, Olindina V. e SILVA, Solange Tietzmann. A evolução da agricultura na região sul na década de 70, in: Revista Brasileira de Geografia, ano 49, nº1, Rio de Janeiro: IBGE, 1987.

NEGRÃO, Theotônio (org). Código Civil e legislação em vigor, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

PADIS, Pedro C. Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná, São Paulo: Hucitec, 1981.

PAULA, José Carlos Milléo. População, poder local e qualidade de vida no contexto urbano de Ponta Grossa-PR, Dissertação de mestrado - UNESP / Rio Claro (SP), 1993.

QUADROS, Sebastião Claro. Crescimento vertical da cidade de Guarapuava-1993,  
Guarapuava: UNICENTRO, 1993

---

O trânsito da cidade de Guarapuava: análise e propostas, Dissertação de Mestrado / Faculdade de Filosofia Ciências e Letras do Sagrado Coração de Jesus - Bauru (SP), 1978.

- RIBEIRO, Antônio Giacomini. As transformações da sociedade e os recursos da natureza na região de Palmas e Guarapuava, in: Boletim de Geografia - UEM, ano 07, nº 01, Maringá (PR): Universidade Estadual de Maringá, setembro, 1989.
- RIBEIRO, Eurico Branco. O coração do Paraná, Estudo sanitário apresentado à cadeira de higiene da Faculdade de Medicina em São Paulo, 1929.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiróz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação, in: Solo Urbano: tópicos sobre uso da terra, Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- \_\_\_\_\_ Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro, in: Espaço & Debates, nº15, ano V, São Paulo: Cortez, 1985.
- RITTER, Marina L. As sesmarias do Paraná no séc. XVIII. Dissertação de Mestrado - USP, Curitiba: Instituto Histórico, Geográfico e Etnográfico Paranaense, 1980.
- ROCH, Fernando e GUERRA, Felipe. Especulacion del suelo? Madrid: Ed. Nuestra Cultura, 1979.
- RODERJAN, Roselys Vellozo. Os curitibanos e a formação de comunidades campeiras no Brasil meridional ( séculos XVI-XIX), Curitiba: Works Informática, 1992.
- RONCHEZEL, José Antonio. Estado, divisão social do trabalho e habitação, in: Boletim Paulista de Geografia - AGB, nº64, 2º sem./1986.
- SALVATORI, Elena et. alli. Crescimento horizontal da cidade do Rio Grande. in: Revista Brasileira de Geografia - 51 (1), Rio de Janeiro: IBGE, jan/ mar. 1989.

SANTOS, Milton. Ensaio sobre a urbanização latino-americana, São Paulo: Hucitec, 1982.

\_\_\_\_\_ Espaço e método, São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_ Espaço e sociedade, Petrópolis (RJ): Vozes, 1979.

\_\_\_\_\_ Manual de geografia urbana, São Paulo: Hucitec, 1981.

\_\_\_\_\_ Metamorfose do espaço habitado, São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_ Modernidade, meio-técnico científico e urbanização no Brasil, in: Cadernos do IPPUR-UFRJ. ano VI, nº1, Rio de Janeiro: UFRJ, dez/ 1992.

\_\_\_\_\_ O Espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos, Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

\_\_\_\_\_ O espaço geográfico como categoria filosófica, in: O Espaço em Questão, São Paulo: Marco Zero, 1988.

\_\_\_\_\_ Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo, São Paulo: Hucitec, 1994.

SCHÄFFER, Neiva Otero. Urbanização na fronteira; expansão de Santana do Livramento/RS, Porto Alegre: Ed. Universidade /UFRGS/ Prefeitura Municipal Santana do Livramento, 1993.

SILVA, Edson Armando. Energia elétrica e desenvolvimento industrial em Ponta Grossa - 1904 - 1973, Dissertação de Mestrado - UFPR, 1993.

SINGER, Paul. Economia política da urbanização, São Paulo: Brasiliense, 1987.

\_\_\_\_\_ O uso do solo urbano na economia capitalista, in: Boletim Paulista de Geografia nº57, São Paulo: AGB, dez 1980.

SMOLKA, Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização, in: Cadernos do IPPUR/UFRJ, ano II, nº1, Rio de Janeiro: UFRJ, jan 1987.

\_\_\_\_\_ El precio de la tierra y valorización imobiliária urbana: esbozo para una conceptualizacion del problema, in: Revista Internacional de Planificacion. Vol. XV. nº 60, México: Sociedad Interamericana de Planificacion, dez/1981.

SOBRINHO, Brasília Marques dos Santos. O desenvolvimento e as necessidades sociais, in: Revista paranaense de desenvolvimento econômico - nº 81, Curitiba: BADEP, 1982.

SOUZA, Maria Adélia de. Incorporação imobiliária: a fábrica do solo, in: Acumulação urbana e a cidade, Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992.

\_\_\_\_\_ Paraná: o quadro geográfico, histórico e econômico do processo de urbanização, in: Boletim Paulista de Geografia, nº 46, São Paulo: AGB / Seção São Paulo, dez/ 1971.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O chão de Presidente Prudente: A lógica da expansão territorial urbana, Dissertação de Mestrado-UNESP - Rio Claro (SP), 1983.

STROHAECKER, Tânia Marques. O mercado de terras de Porto Alegre: atuação das companhias de loteamento (1890-1945), Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1993.

TEIXEIRA, Luiz Cleve. Reminiscências do passado, Guarapuava (PR): Artes Gráficas, 1993.

TOPALOV, Chistian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil, in: Marxismo e urbanismo capitalista, São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979.

TRIBILLON, J.F. Notes sur: le sol comme rapport social, accompagnées d'une annexe juridique, in: La Croissance Peripherique des Villes du Tiers Monde. Le Rola de la Production Fonciere et Immobilière, in: Travaux et Documents de Géographie Tropical, nº 40, Talence: CEGET, 1980.

WACHOWICZ, Ruy C. Paraná: sudoeste: ocupação e colonização, Curitiba: Lítero-Técnica, 1985.

## ANEXOS

### ANEXO 1- Relação dos Loteamentos de Guarapuava

<b>Loteamento</b>	<b>Data</b>	<b>Área</b>	<b>Data de aprovação</b>
1-Inácio Karpinski	26-03-41	57.717	28/07/58
2-Vila Helena	09-01-42	287.577	30/04/76
3-Dona Mary	20-10-42	382.876	31/12/63
4-Vila São Vicente	22-04-52	30.000	não aprovado
5-Vila Santa Mônica	13-05-58	120.410	12/08/64
6-Vila Guaíra	03-01-59	168.490	não aprovado
7-Alcindo Cardoso Teixeira	13-01-59	21.000	05/07/58
8- Vila Bela	25-05-59	919.667	não aprovado
9- Vila Carli	16-11-62	1.024.005	não aprovado
10-Jd.Cupertinópolis	19/02/62	347.197	05/09/58
11-Imóvel Passo Salgado	22-05-62	83.426	não aprovado
12-Vila Luíza	12-07-62	81.669	22/12/61
13-Vila Planalto	30-05-62	994.364	não aprovado
14-Vila Colibri	26-02-62	122.936	26/06/62
15-Vila Sekula	22-05-62	??????	20/12/78
16-Jd. Aeroporto	07-12-63	267.465	28/04/64
17-Dona Laura	11-01-63	114.898	não aprovado
18-Bonsucesso	11-01-63	40.689	não aprovado
19- Vila Jardim	05-11-63	40.000	não aprovado
20-Vila Rebouças	30-07-63	89.566	não aprovado
21-Santo Antônio	28-08-63	117.666	16/02/55

22-Vila Rocha(Sant)	13-08-63	35.433	não aprovado
23-Vila Rita	03-12-63	105.584	22/08/63
24-Edgar Virmond Arruda	04-01-63	26.499	26/11/62
25-Vila Santana	14-06-63	297.352	07/05/63
26- Vila Euralina	02-07-64	47.710	23/02/68
27-Vila Boqueirão	09-03-64	90.000	9/03/64
28-Vila Primavera	03-07-64	210.249	não aprovado
29-Vila Mirim	14-08-64	18.115	não aprovado
30-Newton Agibert	02-04-65	23.601	30/12/55
31- Jd. Trianon	23-11-66	125.299	28/09/59
32-Radial Norte	22-11-66	364.308	não aprovado
33- Flávio B. Alves	21-02-66	9.444	não aprovado
34- Adolfo Lanzini	13-07-66	77.793	25/01/66
35- Lino Queiroz	23-12-66	826.300	não aprovado
36-Boqueirão	24-08-68	116.580	24/08/68
37- Jd. Dona Maria	14-05-68	28.723	não aprovado
38-Jd. Ana Paula	29-10-68	52.244	não aprovado
39- Leonel Teixeira	04-12-68	23.424	09/10/78
40 Santa Rita	25-02-69	25.011	não aprovado
41-Melo Feitosa	16-06-69	28.214	não aprovado
42- Vila Palmeirinha	27-04-69	8.503	22/06/63
43-São Bom Jesus	30-11-70	32.395	não aprovado
44-Jd. das Américas	28-12-70	70.500	não aprovado
45-Sta Cruz	08-04-70	104.927	não aprovado
46- São Francisco	26-10-70	84.200	não aprovado
47- Jd. Pérola do Oeste	29-09-70	236.478	não aprovado
48- Vila Sto Antônio	27-11-70	17.019	não aprovado

49-Vila Operária	22-06-70	35.949	28/11/63
50-Sta Terezinha	28-12-70	3.930	não aprovado
51-Vila Broline	02-07-71	15.044	não aprovado
52- Vl. José de Matos Leão	27-07-71	105.000	25/03/71
53-Vila Bom Jardim	12-09-71	67.765	não aprovado
54-Jd. Flórida	27-07-71	45.000	não aprovado
55- São Jorge	03-11-72	14.237	23/11/73
56- Jd.Los Angeles	05-01-72	78.362	não aprovado
57- Pres. Kennedy	03-11-72	30.040	não aprovado
58- Vila Maria	22-11-72	42.000	não aprovado
59- Vila Paraná	22-09-72	287.577	não aprovado
60-Jd. Floresta	07/02/73	42.841	não aprovado
61-Vila Tupinambá	13-01-72	38.225	17/10/80
62-V. Rocha (Bons.)	31-12-74	157.031	não aprovado
63-Dona Ângela	09-01-74	1.034.724	15/09/38
64-Dna. Rosa Siqueira	25-09-74	75.686	não aprovado
65- Jd. Gaspar	05-03-74	30.000	não aprovado
66- Lange	19-04-74	24.000	25/06/80
67-João Pedro da Silva	04-09-75	10.000	não aprovado
68-Distrito Ind. Guaratu	31-12-75	430.166	não aprovado
69-Papa João XXIII	19-09-75	26.119	não aprovado
70-Nossa. Sra. de Fátima	14-06-75	90.723	não aprovado
71-Jd. Sinhá	31-10-75	82.818	não aprovado
72-Jd. Pinheirinho	28-05-75	269.720	12/10/78
73-Morro Alto	11/03/77	35.000	não aprovado
74-Rocha Loures	13-09-77	39.567	não aprovado
75-São João	18-11-77	68.880	31/05/90

76-Jd. Social	10-08-77	27.150	10/08/77
77-Santisi	03-01-77	22.812	08/05/80
78-N. Hab. Pe. Chagas	31-10-78	119.359	não aprovado
79-Aparício Klein	13-04-78	50.250	08/05/75
80-Jd. Social	04-07-78	25.000	28/11/77
81-Wrege	07-12-78	9.476	12/04/78
82-Jd. Atalaia	03-10-78	34.375	07/08/78
83-V. São Pedro	10-11-78	86.383	16/08/78
84-Jd. Carvalho	19-12-78	10.000	19/12/78
85-Jd. Higienópolis	11-09-78	33.451	18/07/78
86-Vila Santa Rita	07-12-78	10.021	07/12/78
87-Ind. Alto Cascavel	25-09-78	588.159	23/12/80
88-Jd. Ouro Verde	27-09-79	90.123	não aprovado
89-V. São José	14-08-79	64.675	29/10/79
90-São Marcos	06-12-79	39.015	29/11/78
91-Conj. R. dos Bancários	30-03-79	107.350	06/08/70
92-J. Dna. Iná	16-10-79	86.925	21/12/79
93-V. David	16-10-79	20.856	25/09/79
94- Jd. Nova Esperança	23-04-79	10.200	11/06/79
95- Jd. Karen Cristina	21-05-79	10.827	não aprovado
96-Jd. Sta. Inês	05-03-80	19.718	10/10/79
97-Jd. Juliane	16-07-80	107.100	12/12/79
98-Nsa. Sra. do Rocio	22-02-80	313.888	12/10/79
99-Panificadora(2)	18-11-80	154.609	26/08/81
100-Hamilton Prestes	06-11-80	10.000	não aprovado
101-Jd. das Flores	08-01-80	41.191	03-08-79
102-V. Feroz	10-01-80	343.818	09/01/80

103-V. Iansen	28-07-80	92.000	09/01/80
104-Jd. Brasília	25-06-80	179.295	07/01/80
105-Erondi F. de Moraes	19-06-80	10.000	19-06-80
106-Continental	09-07-80	145.000	21/05/80
107-Jd. Maria das Dores	06-05-81	117.730	21/10/80
108-Jd. Magnópolis	08-01-81	10.000	08/10/80
109-Morumbi	05-04-81	56.130	28/12/82
110-Jd. Viena	29-10-81	34.473	03/09/81
111-Jd. Araucária	28-09-81	154.700	08.05.81
112-Jd. Irajá	17-12-81	44.560	11/11/80
113-Jd. D. Emilia	19-10-81	65.000	03-07-84
114-N. Hab. João Paulo II	08-10-81	44.586	06/05/81
115-Jd. Veneza	04-03-82	93.400	13/10/81
116-Panificadora (1)	02-03-82	64.237	12/01/82
117-V. Novo Horizonte	26-02-82	30.000	22/09/82
118-Jd. Califórnia	08-09-82	21.760	18/06/82
119-V. São Manoel	14-12-82	100.000	28/12/82
120-Jd. Renata	22-03-82	102.100	05/05/82
121-V. Karen	03-05-82	220.072	08/03/82
122-N. Hab. Cristo Rei	05-05-82	120.000	04/03/82
123- N.Hab. Recanto Feliz	27-04-82	82.895	03/08/81
124-Jd. Cristina	05-11-82	9.680	26/06/82
125-Jd. D. Ana	25-05-82	40.000	14/01/82
126-N.H. Chácara S. Roque	25-08-82	67.507	19/11/81
127-Novo Horizonte	26-02-82	30.000	22/09/82
128-Vila Guaicici	83	49.381	não aprovado
129-Jd. Europa	05-01-83	142.540	31/10/80

130-Jd. Bandeirantes	04-03-83	250.000	24/11/82
131-Jd. Maripá	22-02-83	16.000	09/09/82
132-Jd. Araucária II	08-02-83	42.467	05/08/82
133-V. Mansueto	28-04-83	81.922	27/02/83
134-Jd. Neves	04-11-83	16.021	05/10/82
135-Jd. Érica Iansen	25-02-83	73.598	30/11/81
136-Jd. Veneza II	24-06-83	29.814	28/12/82
137-Jd. Nsa. Sra. do Belém	09-01-84	132.219	28/01/83
138-Jd. Social Sol Nascente	19-10-84	42.080	13/10/83
139-Jd. Bom Pastor	19-10-84	10.769	28/02/83
140-N. H. Tancredo Neves	23-01-84	200.866	20/08/80
141-V. Concórdia	30-08-85	68.905	20/10/82
142-Renilda de Rocco	02-09-86	6.558	não aprovado
143-Vila Palermo	25-09-86	150.000	23/12/81
144-Jd. dos Eucaliptos	14-11-86	50.202	02/06/86
145-Mun. anexo ao Lange	21-10-87	95.750	21/10/87
146-Jd. Village	01-12-87	9.998	31.08.87
147-Parque das Árvores	03-08-87	532.180	04/06/87
148-Morro Alto	13-12-88	78.362	não aprovado
149-Brasílio Ribas	23-06-88	104.000	03/11/87
150-Jd. Capanema	27-06-88	39.304	17/11/87
151-Jd. Hermínia	16-06-88	39.304	13/01/88
152-N. Hab. São Cristóvão	13-12-88	55.969	04/11/88
153-Jd. Planalto Verde	29-04-88	162.850	04/12/87
154-V. Mun. Concórdia II	10-08-88	22.012	01/06/88
155-Concórdia III	10-08-88	15.751	01/06/88
156-Mauro Monteiro	26-06-89	50.586	não aprovado

157-Distrito Industrial	20-10-89	540.235	20/10/89
158-Sta. Matilde	01-03-89	42.857	30/12/82
159-Vila Ikami	11-10-91	14.104	não aprovado
160-Res. Chemim	27-05-91	55.815	sim
161-Lagoa Dourada	08/03/91	173.776	08/03/91
162-Vila Rica	08-06-92	63.800	08/11/89
163-Vila Bela II	94	33.184	

Fonte: Cartórios de Registro de Imóveis, 1º, 2º, 3º Ofícios e Prefeitura Municipal de Guarapuava-Cadastro Técnico Urbano.

ANEXO 2- Relação das pessoas entrevistadas

<b>Nome do entrevistado</b>	<b>Data da entrevista</b>	<b>Qualificação</b>
Arlindo Bortolanza	27/10/94	-Filho de Arlindo Bortolanza*, proprietário do loteamento Santo Antônio.
Cândido P. Bastos	16/10/94	-Ex- prefeito municipal
César Franco	01/11/94	-Prefeito Municipal
Deomar Echeverria	09/11/94	-Proprietário do loteamento Jd. Juliane.
Dom Pedro R. Nunes	04/11/94	-Proprietário do loteamento Vila Planalto.
Fernando Kaminki	07/11/94	-Proprietário do loteamento Jd. Sol Nascente.
Fernando Kopacheski	17/10/94	- Gerente Regional da COHAPAR/Guarapuava
Fernando Ribas Carli	04/11/94	- Ex-prefeito municipal
Francisco Nunes	10/11/94	-Corretor contratado por Álvaro Buch, proprietário do loteamento Radial Norte

Gilda Bridi	03/11/94	-Esposa de Dorival Bridi*, proprietário do loteamento Nsa. Sra. do Belém.
Ilda Carli	26/10/94	-Filha de Humberto Carli*, proprietário do loteamento Vila Carli -Irmã de Licínio Carli*, proprietário do Loteamento D. Ângela
João Ari Cecon	06/11/94	-Procurador de Lino M. Queiróz*, proprietário do loteamento Lino Queiróz. -Procurador de José Nunes Rios*, proprietário do loteamento Jd. Pinheirinho. -Procurador de Carlos Henrique de Queiroz Gontijo (residente em Curitiba), proprietário do loteamento Jd. Bandeirantes.
João Moliani	22/10/94	-Diretor presidente da cooperativa que construiu o loteamento Pérola do Oeste. -Um dos proprietários do loteamento Residencial Chemim.
José de Matos Leão	25/10/94	-Neto de José de Matos Leão*, proprietário do Loteamento José de Matos Leão.

José Lauro Nassar	29/10/94	-Proprietário do loteamento Vila Luíza -Filho de José Abraão Nassar*, proprietário do loteamento Vila Rita.
Juceli Simões	25/10/94	-Neta de José Krupa*, proprietário do loteamento Vila Helena.
Lauri Kaminski	09/11/94	-Proprietário da Imobiliária Kaminski, contratada por Regina Kaminski (residente em Curitiba), um dos proprietários do loteamento Vila Rica.
Leomar Kaminski	20/02/95	-Corretor contratado por Fábio Pedro da Fonseca*, proprietário do loteamento Jd. Sta. Mônica. -Proprietário da Imobiliária Marka, contratada por João Rinsa e Renato B. Vasconcelos (residentes em São Paulo), proprietários do loteamento Alto Cascavel.
Leônidas M. Ribas	10/11/94	-Inventariante de José Cupertino*, proprietário do loteamento Cupertinópolis.
Leopoldo Klüber	29/10/94	-Proprietário do loteamento Nsa. Sra. do Rocio.
Luís Carlos Dias	05/11/94	-Proprietário do loteamento Parque das Árvores.
Luiz Homero Cúnico	25/10/94	-Neto de Luiz Cúnico*, proprietário do loteamento Vila Bela.

Márcia R. J. Ribeiro	07/11/94	- Diretora do Centro de Planejamento Urbano de Guarapuava
Mauro Batistelli	08/11/94	- Engenheiro Agrônomo- Instituto Ambiental do Paraná/ Guarapuava
Mary Rocha	19/10/94	-Esposa de Laurindo Rocha*, proprietário dos loteamentos D. Mary e Vila Rocha
Mozart P. Dangui	15/11/94	-Proprietário do loteamento Lagoa Dourada.
Nereu Pedro Batistelli	18/10/94	-Secretário Executivo da Prefeitura Municipal, responsável pela implementação dos dos loteamentos São Cristóvão, Planalto Verde, Vila Bela II.
Nivaldo P. Krüger	16/10/94	-Proprietário do loteamento Vila Guaira.
Paulo Schnekemberg	28/10/94	- Diretor Técnico da Companhia Força e Luz do Oeste
Reinaldo Peterlini	04/11/94	-Proprietário do loteamento São Marcos
Roberto Küster	24/10/94	-Sócio da Imobiliária Feroz, proprietária dos loteamentos Jd. Renata, Jd. Karem.
Vilson A. Rodrigues	17/10/94	- Gerente Regional da SANEPAR

Obs. \*- proprietários fundiários falecidos.

## ANEXO 3- Roteiro de entrevista dirigida realizada com os proprietários fundiários

### **I-Identificação do agente:**

- 1-Nome completo,
- 2-Endereço,
- 3-Local e ano de nascimento,
- 4-Profissão e outras atividades,
- 5-Cargos ,

### **II-O loteamento:**

- 1-Nome do(s) loteamento(s) e área,
- 2-Localização do(s) loteamento(s),
- 3-Início e processo do(s) loteamento(s),
- 4-Parcelamento em área rural ou urbana,
- 5-Atividade desenvolvida anteriormente na área,
- 6-Razões para efetuar o parcelamento,
- 7-Características da área quando efetuou o parcelamento,
- 8-Que classe social representavam os compradores dos lotes,
- 9-A infraestrutura do loteamento executada pelo loteador ou Prefeitura Municipal.
- 10-Tempo de duração da venda dos lotes,
- 11-Forma de pagamento,
- 12-Venda individual ou não,
- 13-O comportamento adotado pela Prefeitura Municipal face abertura do loteamento,
- 14- Utilizou dos serviços de alguma empresa para a efetivação do loteamento, e quais as razões?
- 15-Para efetuar o loteamento, teve que constituir empresa,

16- Qual era o tamanho da gleba que parcelou e se parcelou aos poucos ou toda ela de uma vez.

17- A família loteou outras áreas? Pode responder quais e qual foi o processo?

### **III- Avaliação do loteador:**

Nessa questão, o loteador deverá tecer livremente sua opinião sobre o loteamento.

#### ANEXO 4- Roteiro de entrevista dirigida realizada com as imobiliárias

- 1- Nome completo, idade e endereço.
- 2- Origem e história da família em Guarapuava
- 3- Atividade econômica da família na região e atualmente do entrevistado
- 4- Relação da família e tradição em propriedade de terras rurais ou urbanas
- 5- Relações da família com algum tipo de cargo político na região e época da gestão.
- 6- Relação <sup>7</sup> da em transações de terras antes da constituição da empresa
- 7- Razões da criação da empresa
- 8- Composição do capital da empresa.
- 9- Data da criação da empresa.
- 10- Serviços que a empresa oferece durante a trajetória de atuação na cidade.
- 11- Características de atuação da imobiliária na promoção de loteamentos urbanos:
  - a)- compra e forma estoque de terra bruta para posterior parcelamento como proprietária;
  - b)- associa-se ao proprietário da gleba oferecendo os serviços necessários;
- 12- Relação entre a prática de atuação e rentabilidade. Exemplificar.
- 13- Relação entre proprietários fundiários e empresa durante uma associação para implementação de um loteamento.
- 14- Relação entre o tipo de negociação com o proprietário fundiário e a lucratividade verificada?
- 15- Descrever estratégias de vendas.
- 16- Relação da <sup>1</sup> trajetória de atuação da empresa e períodos mais rentáveis.
- 17- No decorrer de sua experiência, pode apontar os principais fatores da crise do mercado de terras urbanas em Guarapuava? E quais foram as principais mudanças no procedimento de implementar novos loteamentos nas décadas posteriores até a atual?
- 18- Avaliação do empresário das exigências legais para implantação do loteamento.
- 22- Exemplificar os loteamentos implantados pela empresa e em que condições.

- 24- Relação da empresa com outros setores do comércio.
- 25- Avaliação da empresa sobre o mercado fundiário atual.

## ANEXO 5- Roteiro de entrevista dirigida realizada com os administradores municipais

- 1- Nome e partido político
- 2-Profissão, história de família
- 3- Período de gestão e participação em outras gestões.
- 4- Características da economia regional durante a fase de gestão.
- 5-Receitas importantes durante a gestão.
- 6- Atuação no processo de expansão da malha urbana. Justificar.
- 7-Medidas de aumento da arrecadação através do IPTU durante o período de gestão.
- 8- Medidas para a solução do acesso à terra urbana pela população de baixa renda.
- 9-As imposições legais para aprovação de loteamentos.
- 10- Relação entre outras esferas de poder para suprir carências em relação à infraestrutura.
- 11- Visão da administração em relação às ocupações irregulares durante a gestão.
- 13-Na sua opinião qual o motivo de tantos loteamentos implantados irregularmente na cidade.
- 15-Maiores investimentos realizados durante a gestão.
- 16-Comentar livremente sobre o papel do Poder Público no processo de crescimento da cidade.

## ANEXO 6- Roteiro de entrevista dirigida realizada com o Instituto Ambiental do Paraná

- 1- Nome completo
- 2- Cargo/tempo de atuação
- 3- Tempo de atuação no órgão na região
- 4- Obrigação legal e atuação na prática.
- 5-Atuação do órgão em relação ao crescimento urbano
- 6-Critérios de avaliação para licenciamento da abertura de loteamento
- 7-Postura do órgão em relação às ocupações irregulares na cidade
- 8-Avaliação da legislação municipal que regula a abertura de loteamentos.
- 9-Avaliação da atuação do Poder Público municipal na implantação de loteamentos populares.
- 10-Avaliação do perfil das várias administrações municipais em relação ao crescimento da cidade.

ANEXO 7- Roteiro de entrevista dirigida realizada com a Companhia de Habitação do  
Paraná

- 1- Nome /empresa/ cargo/ tempo no cargo
- 2-Período de atuação da empresa na cidade
- 3-Critérios adotados na escolha das áreas para implantação de conjuntos habitacionais.
- 4-Parcerias efetuadas no processo de implantação com outras esferas de poder.
- 5-Avaliação da demanda habitacional na cidade
- 6-Avaliação dos resultados obtidos com a implantação de conjuntos habitacional.

Exemplificar.

- 7-Perfil dos mutuários durante o período de atuação da empresa.
- 8-Comentário livre sobre atuação da empresa e o crescimento da cidade.

ANEXO 8- Roteiro de entrevista dirigida realizada com as Concessionárias de Serviço  
Público

- 1- Nome completo/Cargo/tempo de atuação
- 2-Empresa/ tempo de atuação da empresa
- 3-Avaliação do perfil da administração municipal em relação ao crescimento da cidade
- 4- Critérios adotados para expansão da infraestrutura
- 5- Participação das despesas da expansão de infraestrutura.
- 6-Relação do planejamento da empresa e crescimento da malha urbana
- 7- Relação da empresa com os loteadores no processo de implantação da infraestrutura.
- 8-Tarifas e programas sociais.
- 9-Mudança do perfil do morador após a atuação da empresa. Exemplificar os loteamentos.
- 10- Comentário livre sobre a atuação da empresa e o processo de crescimento da cidade.