



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

PERIFERIA E CAPITAL IMOBILIÁRIO: O MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE/PR NO ÂMBITO DOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS POPULARES OFERTADOS PELO MERCADO

*PERIPHERY AND REAL ESTATE CAPITAL MARKET: THE MUNICIPALITY OF FAZENDA RIO
GRANDE/PR WITHIN THE SCOPE OF LOW-INCOME RESIDENTIAL DEVELOPMENTS OFFERED
BY THE MARKET*

(Recebido em 23-05-2017; Aceito em: 29-07-2017)

Patricia Baliski

Docente de Geografia do Instituto Federal do Paraná - IFPR, campus União da Vitória.
Doutoranda em Geografia pela Universidade Federal do Paraná - UFPR.
patricia.baliski@ifpr.edu.br

Resumo

A produção de empreendimentos residenciais populares pelo capital imobiliário tem sido representativa para a produção do espaço e a expansão das periferias no Brasil. Nessa perspectiva, no contexto do aglomerado metropolitano de Curitiba (Paraná/Brasil), se destaca o município de Fazenda Rio Grande pela quantidade significativa de empreendimentos residenciais populares implantados ao longo do tempo. A análise do processo no município permitiu verificar que o imobiliário explora as melhores oportunidades conforme a conjuntura existente. Dessa forma, em períodos de inexistência de fomento à produção de moradias, sobressaíram-se os loteamentos com a comercialização de terrenos; posteriormente, com o desenvolvimento do Programa Minha Casa Minha Vida, proliferaram-se os empreendimentos com unidades habitacionais. Em ambos os casos se constata a relevância da produção do espaço para a reprodução do capital, na medida em que os investimentos mais baixos nos empreendimentos populares representam maior rentabilidade às empresas, embora isto signifique à população residente na periferia um cotidiano repleto de carências.

Palavras-Chave: Capital Imobiliário; Periferia; Fazenda Rio Grande.

Abstract

The production of low-income residential developments by the real estate capital market has been representative of the production of space and the expansion of the peripheries in Brazil. In view of this, in the context of the metropolitan agglomerated of Curitiba (Parana/Brazil), the municipality of Fazenda do Rio Grande is highlighted for the significant amount of low-income residential developments implemented over the years. The process analysis of the municipality was able to conclude that real estate market explores the best opportunities according to the existing scenario. Therefore, during periods without the promotion of residential policies, the commercialization of lots of land stood out; afterwards, with the increment of the "Minha Casa Minha Vida" Program, residential units proliferated. In both cases the relevance of the production of space to the reproduction of capital is observed, as far as the investments in low-income developments represent more profitability to companies, although it means a daily life filled with hardship for the peripheral suburbs population.

Keywords: Real Estate; Periphery; Fazenda Rio Grande.

Introdução

Nos últimos anos, várias análises têm evidenciado a expansão representativa da área construída em inúmeras cidades pelo mundo, em especial nas metrópoles. Empreendimentos imobiliários de grande porte estão como um dos principais vetores de ocupação dessas novas áreas urbanas e, nesse sentido, destacam-se os condomínios residenciais fechados de padrão elevado, as grandes superfícies comerciais e de serviços, dentre outros. Contrariando a perspectiva de uma ocupação mais compacta e racional do espaço urbano, o desenvolvimento de projetos nas áreas mais distantes representa às empresas ligadas ao capital imobiliário uma possibilidade de maior rentabilidade, na medida em que em tais locais há ainda terras urbanas não parceladas e com possibilidade de valorização futura.

No entanto, se a localização ou as características do terreno não favorecem o desenvolvimento de projetos imobiliários voltados à população de renda elevada ou a empresas com capacidade de grandes investimentos, tais áreas podem ser exploradas para atender a um segmento específico da população, aquela com menores rendimentos e que não pode arcar com os custos de morar nas melhores localizações, próximas aos empregos e/ou melhor servidas por infraestrutura e serviços. Nesse caso, os incorporadores, que podem ser empresas ou os próprios proprietários de tais terrenos, buscando a máxima rentabilidade, dotam estas áreas com um mínimo de infraestrutura, em alguns casos menor do que o exigido pela legislação. O resultado é a criação de periferias, caracterizadas pela precariedade, mas que se configuram como uma das poucas opções de moradia propiciada pelo mercado para os mais pobres, principalmente nos países considerados não desenvolvidos ou em desenvolvimento.

Em se tratando do Brasil, realidade na qual o presente texto se apoia, a conformação de extensas periferias pelo mercado, principalmente nas áreas metropolitanas, revela a magnitude do processo e a existência de um nicho do capital imobiliário que tem explorado este segmento, seja a partir da comercialização de terrenos em loteamentos, seja com a venda de casas e apartamentos. É sobre esses tipos de produto imobiliário que a presente análise se debruça, buscando corroborar a hipótese de que a periferia também se configura como um importante meio de reprodução e acumulação do capital.

Dessa forma, tendo essas premissas como base, o presente texto tem como objetivo principal analisar a ação do capital imobiliário através da produção de loteamentos e moradias populares, tendo como recorte espacial o município de Fazenda Rio Grande, localizado na Região Metropolitana de Curitiba (RMC), estado do Paraná, Brasil. A opção por esse recorte decorre das elevadas taxas de crescimento populacional nas últimas décadas, dos vínculos fortes com Curitiba (metrópole) e do preço mais barato da terra urbana. Tais características, que serão tratadas de modo mais oportuno em seção específica deste texto, têm favorecido ao longo do tempo o desenvolvimento de um mercado imobiliário no município bastante sólido, voltado sobretudo às pessoas de menor poder aquisitivo. Situação distinta da observada em alguns municípios da RMC, em que a expansão periférica ocorre principalmente por meio de ocupações irregulares e/ou loteamentos clandestinos.

Para alcançar o objetivo indicado, a metodologia utilizada baseou-se no levantamento de dados a respeito dos empreendimentos imobiliários no município, considerando o ano de implantação, as empresas responsáveis, a origem do capital, as estratégias empresariais e as características dos produtos comercializados. Também utilizou a legislação municipal como fonte de informações, além de dados dos censos demográficos realizados decenalmente.

Produção do espaço e periferia

Desde a década de 1970, uma série de autores vêm se debruçando sobre a temática urbana, trazendo novos elementos para a compreensão do espaço urbano. Dessa forma, tendo em conta o objetivo do presente trabalho, consideram-se relevantes as contribuições de autores tais como Jean Lojkine e Christian Topalov, apenas para citar alguns, que buscaram compreender o processo de reprodução do capital no contexto do urbano, seja em uma perspectiva de destacar o papel da urbanização no desenvolvimento geral do capitalismo (LOJKINE, 1979), seja na de analisar o ciclo de reprodução do capital investido na produção de moradias (TOPALOV, 1979), por exemplo.

No entanto, dadas as transformações contemporâneas no sentido do urbano e da cidade, tal como indicado por Carlos, Volochko e Alvarez (2015), afinal, já não se trata mais apenas da reprodução das condições essenciais para a acumulação do capital no espaço urbano, mas também e sobretudo da reprodução do capital através da produção do espaço urbano, às análises citadas devem-se somar aquelas que evidenciam como o espaço passou a ser fundamental para a reprodução e acumulação do capital. Entende-se que o desvendamento desse processo permite compreender as inúmeras transformações socioespaciais pelas quais as cidades vêm passando nas últimas décadas, inclusive a ampliação das periferias, objeto de estudo do presente texto, e isto perpassa necessariamente pela apreensão da dinâmica do capital imobiliário.

Dessa forma, segundo Lefebvre (2008) o imobiliário se configura como um circuito secundário de acumulação, paralelo ao da produção industrial, que, em momentos de crise econômica, pode absorver os investimentos. Apesar de esse circuito imobilizar os capitais, afinal, o ciclo de reprodução do capital no imobiliário é longo (TOPALOV, 1979), se configura como uma saída para os capitais excedentes, pois, para Harvey (2005), possibilita a formação de um banco de ativos fixos em um determinado lugar que podem servir tanto para a produção quanto para o consumo futuros (fábricas, portos, redes de transporte e comunicação, habitação, hospitais, escolas, etc.). No entanto, longe de somente absorver os capitais excedentes em momentos de crise, o circuito secundário cada vez mais tem ampliado sua importância, e tal como Lefebvre (2008) afirmou, tem se tornado essencial, pois a mais-valia global realizada pelo imobiliário (construção e especulação) tem superado a mais-valia formada pela indústria.

É nessa perspectiva que a produção do espaço passa a ser o modo fundamental de reprodução e acumulação do capital, tal como indicado anteriormente. Lefebvre (2008: 140) demonstra que em um momento em que o capitalismo parecia se esgotar, encontrou um novo alento na conquista do espaço, através de sua compra e venda, das grandes obras e da especulação. O espaço se tornou um objeto muito geral da produção e, por consequência, da formação da mais-valia. Assim, se antes a produção envolvia apenas objetos localizados no espaço, atualmente, “[...] o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço”. Apesar da produção do espaço não ser um processo novo, tornou-se global e total, realizada em escala mundial.

A generalização deste processo significou a busca por novas e rentáveis fronteiras de exploração para o capital. Transformado em mercadoria, o espaço passa a ser produzido de acordo com demandas bem específicas de determinados grupos: grandes estruturas comerciais e de serviços, condomínios residenciais fechados, aeroportos, modernas estruturas esportivas, novas vias de comunicação e transporte, edifícios corporativos, conjuntos habitacionais populares, etc. Estes e tantos

outros exemplos mostram que a produção do espaço enquanto mercadoria não vem somente criando novos produtos, mas também, dada a escala e a localização dos empreendimentos, alterando as lógicas espaciais existentes nas cidades, dando margem a processos de reestruturação urbana, criação de novas centralidades e/ou novos vetores de expansão urbana e valorização imobiliária, segregação, periferação, entre outros.

Nesse sentido, como meio de compreender essas alterações nas lógicas espaciais existentes no urbano, inúmeros autores têm se dedicado a estudar o impacto no espaço a partir da instalação de determinados produtos imobiliários. Dentre os vários estudos existentes destacam-se os destinados à criação das grandes áreas residenciais. Assim, por exemplo, Gottdiener (2010), ao tratar dos Estados Unidos, salienta como a intensa suburbanização naquele país foi resultado não da realocação das atividades econômicas, mas em função de uma mudança na localização das residências. Hidalgo, Arenas e Santana (2016), ao tratarem da construção de condomínios fechados de padrão elevado na área do litoral central do Chile, demonstram como isto favoreceu a extensão do tecido urbano e outros processos, como o de segregação e fragmentação. Já Bonduki e Rolnik (1982) indicam como a proliferação dos loteamentos periféricos na Grande São Paulo conformou uma cidade horizontal e segregada. Os três exemplos citados evidenciam como a produção de grandes áreas residenciais pode induzir transformações nas lógicas espaciais existentes, mesmo que isto não seja necessário (GOTTDIENER, 2010) ou represente um benefício à sociedade.

A grande quantidade de estudos sobre a produção do espaço tendo as áreas residenciais como objeto de análise decorre da importância das moradias para a formação do espaço social da cidade, tal como indicado por Capel (2013). Segundo este autor, o mercado da moradia e do solo urbano é o mecanismo básico de segregação espacial em uma sociedade socialmente estratificada e com rendas diferentes, afinal, o acesso à moradia se dá em função da quantidade de rendimentos disponíveis. Por isso, segundo Capel (1974), para a população com maior poder aquisitivo há grande oferta de moradias, pois geralmente as empresas buscam atender primeiramente esse segmento, na medida em que a rentabilidade dos empreendimentos é mais elevada. Isso explica a produção de moradias de luxo e a segunda (ou até terceira) residência.

Diferentemente, o mesmo não ocorre com os mais pobres, que representam um mercado pouco atrativo para o mercado imobiliário e ainda sofrem com a insuficiência de opções de moradias que se adequam aos seus rendimentos. Nesses casos, constatam-se duas estratégias empregadas pelo capital imobiliário, tendo-se em conta a realidade brasileira. A primeira, tratada por autores como Kowarick (1980) e Bonduki e Rolnik (1982), é a comercialização de terrenos. Os estudos de caso demonstram a precariedade dos loteamentos, os enormes sacrifícios realizados para o pagamento das

prestações do terreno e a construção da casa e a elevada rentabilidade que tais empreendimentos geram para seus promotores. A segunda estratégia, demonstrada por Capel (1974), é a produção de moradias, mas com ajuda estatal, que pode ocorrer pela obtenção de facilidades financeiras para a construção, financiamento de crédito para os compradores ou facilidades legais para a exploração da terra urbana.

Tanto em uma situação quanto em outra, os empreendimentos são localizados predominantemente nas áreas de menor preço, haja vista a busca pela máxima rentabilidade. E nas cidades como “[...] o valor da terra está associado à sua localização e não ao seu valor intrínseco” (GOTTDIENER, 2010: 177), isso significa a opção por áreas geralmente distantes e que apresentam carência de infraestrutura, empregos e equipamentos e serviços públicos, ou seja, nas periferias. Destaca-se que a noção de periferia adotada no presente texto é a que a qualifica por seu afastamento em relação às áreas mais centrais e economicamente dinâmicas, tendo como características a concentração de população de baixa renda e a carência de infraestrutura e serviços básicos (KOWARICK, 1980; BONDUKI e ROLNIK, 1982; ULTRAMARI e MOURA, 1994). Tal perspectiva, portanto, é distinta daquelas que consideram apenas a distância ou o componente social como definidores.

Tendo em vista as características dos empreendimentos de moradia voltados à população de menor poder aquisitivo, compreende-se que a produção do espaço na periferia ocorre por meio do processo de acumulação por espoliação, indicado por Harvey (2005). Para esse autor, todas as características que Marx mencionou na definição de acumulação primitiva ainda permanecem presentes na contemporaneidade. No entanto, decorrente das transformações que se operaram no capitalismo desde as análises de Marx, novos mecanismos foram criados e os já existentes foram aperfeiçoados, de modo a desempenhar um papel mais forte hoje. Isso permitiu a emergência da acumulação por espoliação, processo no qual ativos são liberados a um custo muito baixo para, na sequência, serem apossados pelo capital excedente, dando-lhes um uso mais lucrativo. Assim, considerando os empreendimentos residenciais na periferia, por um custo baixo terras são compradas com capitais excedentes, recebem um mínimo de infraestrutura (em certos casos, menos do que a legislação exige) e são colocadas à venda. Tendo em conta os baixos investimentos realizados, a rentabilidade é elevada.

É importante destacar que, embora Harvey (2005) tenha sistematizado o processo de acumulação por espoliação para explicar alguns meios de reprodução e acumulação do capital nos últimos anos, a concepção de espoliação está também presente em algumas análises relativas à formação das periferias nas grandes cidades brasileiras. Nesse sentido, Kowarick (1980), ao se referir

à estruturação e expansão da cidade, remete à persistência da acumulação primitiva da terra urbana, tendo em vista a apropriação imobiliária especulativa que obriga os mais pobres a morar nas periferias. Além disso, a inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo nessas áreas resulta em um conjunto de extorsões aos moradores, que o autor denomina de espoliação urbana. Já Ultramari e Moura (1994) demonstram como a instabilidade financeira dos compradores dos empreendimentos na periferia é explorada pelos incorporadores. Assim, a dificuldade em pagar as prestações do imóvel, decorrente de inúmeros fatores, pode suscitar a inadimplência e, por consequência, a tomada do imóvel. Essa situação é rentável ao empreendedor, pois ao retomar o imóvel o mesmo geralmente se encontra com melhorias, o que torna a próxima venda mais valorizada.

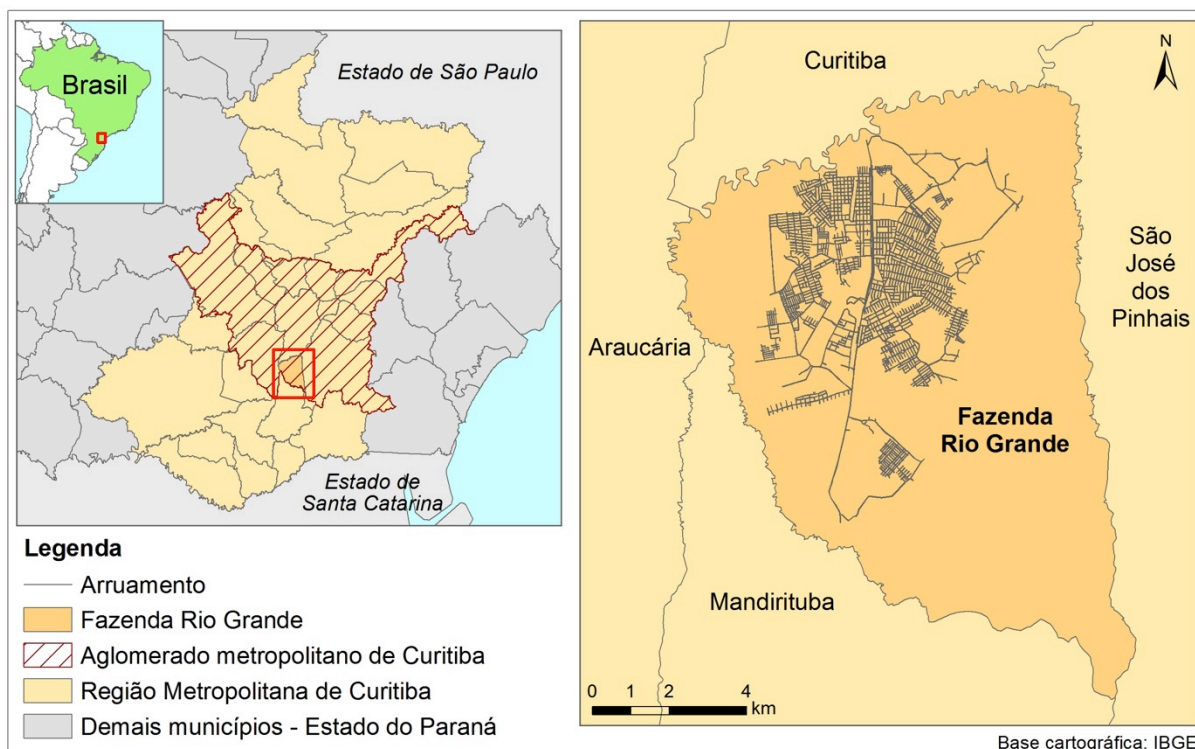
Por fim, salienta-se que do mesmo modo que há distintas frações de capital (produtivo, financeiro, etc.), há no interior do capital imobiliário diferentes segmentos que se especializam em explorar certos tipos de mercado. Enquanto determinados agentes têm amplo conhecimento e experiência no mercado voltado às moradias de luxo, por exemplo, há inúmeros outros que se especializam no segmento popular, seja na criação de loteamentos seja na produção de casas populares. Essa distinção é necessária porque o reconhecimento da diferença de interesses e estratégias permite avançar na compreensão do processo de produção do espaço, materializado na morfologia urbana desigual que caracteriza a maioria das cidades brasileiras.

Fazenda Rio Grande e o espaço metropolitano

Os impactos das ações do capital imobiliário ocorrem com maior magnitude nas áreas metropolitanas. Tais espacialidades se destacam, pois concentram pessoas, atividades econômicas, informações, infraestrutura, poder decisório, etc. Ademais, como afirmam Carlos, Volochko e Alvarez (2015: 9), o ritmo intenso e veloz das metrópoles acelera a realização da mais-valia “[...] na produção, destruição e reprodução constante de espaços, o que tende a garantir, pelo menos momentaneamente, a superação das crises de acumulação e desvalorização dos capitais em outros espaços [...]”.

Em razão disso, as periferias das áreas metropolitanas se configuram como um importante meio e produto decorrente da reprodução do capital através da produção do espaço. As extensas periferias no Brasil formadas pelo mercado atestam a validade das considerações apresentadas até o momento. Nesse sentido, como forma de analisar a ação do capital imobiliário no processo de periferização através da produção de loteamentos e moradias populares, se utiliza neste texto como recorte espacial o município de Fazenda Rio Grande, localizado na Região Metropolitana de Curitiba (RMC), estado do Paraná, Brasil (Mapa 1).

Mapa 01 – Localização do município de Fazenda Rio Grande, RMC/Paraná/Brasil



Elaborado pela autora.

Salienta-se que Fazenda Rio Grande está inserido em uma porção da RMC de características eminentemente metropolitanas, denominada de aglomerado metropolitano de Curitiba. Essa área que conforma uma grande mancha contínua de ocupação a partir de Curitiba é, para Firkowski (2009), o espaço efetivamente pleno de relações metropolitanas, considerando-se os movimentos pendulares, as redes de infraestrutura e as relações cotidianas. Vale destacar que no âmbito dos vinte e nove municípios da RMC, apenas doze conformam o aglomerado, por isso, é nessa porção que o processo de produção do espaço é mais dinâmico, repercutindo em transformações espaciais de escala mais ampla, tais como as decorrentes da criação de empreendimentos residenciais populares. Nessa perspectiva, se destaca Fazenda Rio Grande que ao longo das décadas tem apresentado situações emblemáticas de crescimento periférico, resultado da ação do capital imobiliário voltado ao segmento de moradia popular.

Apesar de Fazenda Rio Grande ser um município relativamente novo, afinal, foi elevado à categoria de município somente em 1990 (Lei Estadual n. 9.213/1990), o primeiro parcelamento da terra ocorreu no final dos anos de 1950, através de um projeto da Companhia Urano de Capitalização, integrante do Grupo J.J. Abdalla. O empreendimento, denominado de Parque Verde de Curitiba, era composto por mais de 200 lotes de tamanhos que variavam entre 3.950 m² e 5.000 m² e um parque

com lago. Desde o início, o projeto foi concebido para ser uma área de segunda residência e lazer para a população de Curitiba. A esse empreendimento se somou outro da mesma empresa e com objetivos semelhantes, porém com terrenos menores, em torno de 1.000 m², criado em 1962.

Nos anos e décadas seguintes ampliou-se a quantidade de loteamentos no município. No entanto, diferentemente dos primeiros projetos, sobressaíram-se os empreendimentos voltados à população com menor poder aquisitivo que buscava um imóvel próprio, mesmo que isso significasse longos e demorados deslocamentos cotidianos, precariedade de infraestrutura e serviços essenciais. Salienta-se que a proximidade com Curitiba (em torno de 30 quilômetros), a existência de terras mais baratas e o menor controle urbanístico fomentaram o mercado imobiliário voltado à população que trabalhava na capital, mas não tinha condições de obter uma moradia neste município, haja vista os preços muito mais elevados dos terrenos e/ou casas.

Em razão disso, Fazenda Rio Grande passou a apresentar elevadas taxas de crescimento populacional. Vale lembrar que antes de sua elevação à categoria de município, em razão do processo intenso de parcelamento da terra, apresentava maiores taxas de crescimento e quantidade maior de população que a sede do município a que pertencia, Mandirituba. Ainda que os censos demográficos anteriores à emancipação não tragam dados específicos sobre o município, as notícias divulgadas por jornais, principalmente nos anos de 1980, já salientavam isso. Os dados dos censos posteriores à emancipação reforçam o afirmado. Assim, segundo IPARDES (2017), as taxas de crescimento geométrico para as populações total e urbana indicam que, para o período 1991-2000, os percentuais foram de 10,91% a.a. e 14,95% a.a., respectivamente, e entre os anos de 2000 e 2010, de 2,65% a.a. e 2,52% a.a., respectivamente. De uma população total de 25.065 em 1991, o município passou para 81.675 habitantes em 2010, com uma taxa de urbanização de 92,9%.

Parte considerável da população de Fazenda Rio Grande sempre teve dependência do mercado de trabalho existente em Curitiba e, em menor medida, de outros municípios do aglomerado. Os deslocamentos cotidianos intermunicipais para trabalho são representativos e reforçam o entendimento de que o crescimento populacional e a produção do espaço em Fazenda Rio Grande somente podem ser explicados por seu relacionamento com a metrópole. Dessa forma, considerando os dados disponíveis para a área de estudo, em 2000, 10.315 pessoas deslocavam-se para outro município para trabalhar, sendo que, destes, 94,1% tinham como destino Curitiba (DESCHAMPS e CINTRA, 2009). Em 2010, 19.546 pessoas realizavam o movimento pendular, dos quais 87% destinavam-se para Curitiba (IBGE, 2010). Além deste município, outros que se destacaram em 2000 e 2010 foram Araucária (respectivamente, 1,9% e 4,6%) e São José dos Pinhais (respectivamente, 1,5% e 2,8%), ambos inseridos no aglomerado e caracterizados pela representatividade da indústria na

composição do PIB municipal. Ainda sobre o tema, salienta-se que, em 2010, 12.372 pessoas que moravam em Fazenda Rio Grande levavam mais de uma hora para chegar ao trabalho, evidenciando os demorados e cansativos deslocamentos.

Outra característica relacionada aos deslocamentos cotidianos dos habitantes de Fazenda Rio Grande é a dependência do transporte coletivo. Destaca-se que na RMC, o transporte coletivo está estruturado principalmente pela Rede Integrada de Transportes (RIT), que integra 14 dos 29 municípios. Fazenda Rio Grande ainda que esteja em 9ª posição em tamanho populacional no conjunto dos municípios que compõem a RIT, em 2013, foi o terceiro com maior número de passageiros transportados, de acordo com os dados apresentados por Firkowski, Paese e Nagamine (2014). Salienta-se que a integração do transporte foi necessária para viabilizar a moradia em um município que não é o que concentra as oportunidades de trabalho. Assim, as primeiras medidas de integração do transporte coletivo de Fazenda Rio Grande com Curitiba foram realizadas no final da década de 1980, ainda pertencente a Mandirituba, quando em 1987 foi efetuada a integração física com um terminal da capital e em 1989 com a integração tarifária, uma das primeiras da RMC.

Por fim, outras três características são importantes para compreender as particularidades do município. A primeira diz respeito às ocupações no trabalho que mais se destacam. Segundo dados de IBGE (2010), sobressaem-se as ocupações ligadas à limpeza, à construção civil, ao comércio, à indústria e à condução de veículos. Essas informações revelam o caráter popular do município, afinal, tais ocupações ofertam geralmente remunerações menores quando comparadas a outras e na maioria das vezes são realizadas por trabalhadoras e trabalhadores com menor qualificação profissional. E, a segunda e a terceira características dão elementos que permitem conceber o município como um espaço periférico em formação, resultado das dinâmicas socioespaciais existentes na metrópole. Dessa forma, do total de 81.675 habitantes de 2010, 66,8% nasceram em outro município. E, das pessoas que moravam a menos de dez anos em Fazenda Rio Grande, em 2010, 12.483 tinham Curitiba como residência anterior (IBGE, 2010). Isso evidencia que o município se torna um dos destinos possíveis para aqueles que não conseguem arcar com os custos mais elevados da moradia em Curitiba, vivendo cotidianamente todos os efeitos da valorização diferenciada da terra, da especulação e da acumulação pela espoliação.

A produção do espaço e o mercado imobiliário em Fazenda Rio Grande

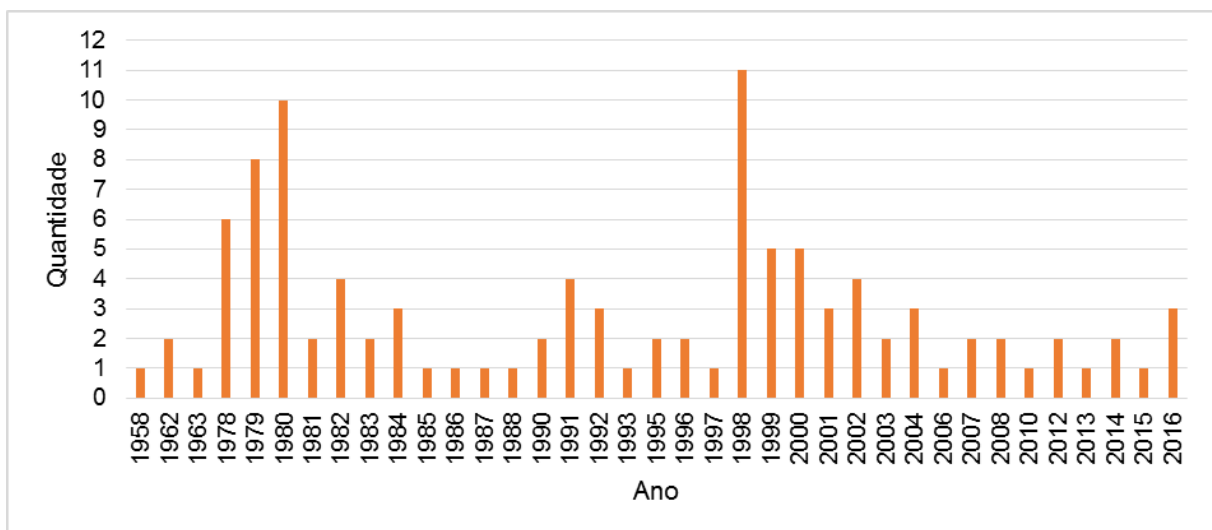
O parcelamento da terra e a venda de terrenos

Como indicado anteriormente, o parcelamento de terras em Fazenda Rio Grande iniciou-se no final dos anos de 1950. No entanto, diferentemente dos primeiros projetos que tinham como objetivo

oferecer terrenos grandes que poderiam servir para lazer ou para sua transformação em chácaras, os inúmeros empreendimentos que se seguiram foram voltados para a população de menor poder aquisitivo. Sucessivamente, áreas que antes eram destinadas à agricultura ou à criação de animais, foram parceladas e comercializadas.

Considerando a conformação e as dinâmicas existentes no espaço metropolitano no qual Fazenda Rio Grande se insere, pode-se afirmar que a criação de loteamentos populares neste município está relacionada com os processos desencadeados em Curitiba. Portanto, não há como compreender o processo de produção do espaço em Fazenda Rio Grande se dissocia-lo de sua relação com a metrópole. Nesse sentido, a análise da evolução de criação de loteamentos na área de estudo permite a identificação de dois períodos principais (Gráfico 1), os quais podem ser relacionados às ocasiões em que Curitiba e alguns dos municípios do aglomerado passaram por transformações econômicas importantes. O início de cada período foi determinado com base na inflexão positiva na quantidade de loteamentos criados e o término na estabilização do processo.

Gráfico 01 – Fazenda Rio Grande: loteamentos por ano de criação, 1958-2016



Fonte: Plantas dos loteamentos; decretos municipais (1995 a 2016) e pesquisa direta. Organizado pela autora.

Nota: Foram contabilizados também os loteamentos destinados à habitação de interesse social (3) e de regularização fundiária (1).

Dessa forma, no período do final dos anos de 1970 e início da década de 1980, primeiro momento de quantidade representativa de loteamentos criados, Curitiba e alguns municípios do aglomerado ampliavam sua participação industrial no estado. Os investimentos realizados no início da década de 1970 na criação da Cidade Industrial de Curitiba e no Centro Industrial de Araucária e a

política de atração de novas indústrias, especialmente as de capital estrangeiro, culminaram na mudança da matriz produtiva e na concentração industrial. Em conjunto, o êxodo rural decorrente do processo de modernização do campo, o custo mais elevado da terra em Curitiba e as restrições impostas pelo planejamento urbano desta cidade, direcionaram a ocupação para áreas contíguas à metrópole, em alguns municípios vizinhos. Ultramari e Moura (1994: 10) demonstram que as principais áreas de expansão urbana popular estavam nas áreas contíguas a Curitiba e não nas sedes municipais. Portanto, como afirmam os autores, o processo se caracterizou pelo “[...] extravasamento da metrópole e a criação de periferias em uma faixa extensa e contígua ao polo, abrangendo áreas dos municípios limítrofes”.

Nessa perspectiva, se inseriu Fazenda Rio Grande que, como indicado anteriormente, passou a ter população maior que a sede de Mandirituba. Nessa primeira fase de expansão urbana realizada pelo imobiliário, entre os anos de 1978 e 1984, foram criados 35 loteamentos, os quais representaram o parcelamento de aproximadamente 5.662.309 m², dando origem a novos 8.656 lotes. De um modo geral, os loteamentos não foram criados seguindo uma tendência de continuidade da malha urbana ou grandes preocupações quanto à infraestrutura ou às áreas impróprias à ocupação. Tratava-se apenas da abertura de ruas, demarcação dos terrenos e a definição da área reservada para a municipalidade. Em alguns casos houve inclusive a demarcação de terrenos com riachos, em áreas sujeitas à inundação ou locais impróprios. Do mesmo modo, pode-se depreender que eram as piores áreas as doadas para a prefeitura (sujeitas à inundação, declividade acentuada, etc.), apenas para cumprir uma exigência legal.

Salienta-se que até 1999 a legislação federal que versava sobre o parcelamento do solo urbano não indicava as infraestruturas básicas necessárias em um loteamento, ficando isso a cargo dos municípios, responsáveis também pela aprovação dos empreendimentos. Dessa forma, como afirmam Bonduki e Rolnik (1979), a legislação urbanística naquele momento variava de acordo com o município, sendo geralmente mais flexível naqueles de ocupação mais recente, pois via-se a criação desses empreendimentos como um modo de aumentar a arrecadação. Todavia, essa estratégia nem sempre teve o resultado almejado. Em Fazenda Rio Grande, por exemplo, o índice de inadimplência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) já chegou em um determinado período a 80% .

Os loteamentos criados nessa primeira fase e os que se seguiram até a alteração da legislação federal em 1999 foram caracterizados pela precariedade em infraestrutura: inexistência ou deficiência no abastecimento de água, ausência de tratamento de esgotamento sanitário, falta de pavimentação. Apenas para ilustrar, o sistema de abastecimento de água teve início na localidade de Fazenda Rio

Grande em 1982 e em 1990 atendia somente 1.565 pessoas . Já o sistema de esgoto começou a ser implantado no município somente em 2005.

Em relação à segunda fase de maior quantidade de loteamentos criados, final da década de 1990 e meados dos anos 2000, constatam-se dois fatores possivelmente explicativos para a situação existente. O primeiro, relacionado às dinâmicas metropolitanas, diz respeito ao fato de que a partir de meados da década de 1990 o aglomerado metropolitano de Curitiba passou por um novo processo de industrialização, pautado sobretudo na indústria automobilística (Renault, Audi-Volkswagen, Chrysler e seus principais fornecedores de autopeças). Mais uma vez, essa porção do estado ampliou sua participação na indústria e configurou-se como uma área de concentração desta atividade econômica e de novos conteúdos metropolitanos. Na dinâmica, enquanto algumas porções foram valorizadas pelo capital imobiliário, outras permaneceram como áreas de destino da população mais pobre, situação de Fazenda Rio Grande. E, o segundo fator possivelmente explicativo, ainda como hipótese e não comprovado, é que a perspectiva de alteração na legislação de parcelamento do solo implicou no aceleração da criação de loteamentos, afinal, um terço dos loteamentos do período (1998 a 2004) foi instituído em 1998.

Nesse segundo período identificado, a quantidade de empreendimentos também é representativa, pois foram 33 loteamentos criados, em uma área de 4.148.832 m², totalizando 7.811 lotes. Embora, a partir de 1999, com a Lei n. 9.785, legalmente se tenha passado a exigir uma infraestrutura básica nos novos loteamentos (escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não), nos já existentes a inserção da infraestrutura foi lenta, tendo a situação de precariedade permanecido por muito tempo. Por exemplo, em 1999, dos 186 quilômetros de vias urbanas do município, somente 12,7 quilômetros eram asfaltadas , sendo que muitas ruas foram pavimentadas posteriormente por meio de pagamentos realizados pelos próprios moradores.

No processo de criação de loteamentos em Fazenda Rio Grande, ao longo do tempo, a dinâmica existente foi similar a existente em outras cidades brasileiras, como exposto por Kowarick (1980). Enquanto porções mais distantes foram parceladas, algumas mais próximas à área central do município ficaram durante certo tempo ociosas à espera de valorização. No momento em que essas áreas foram loteadas, o terreno poderia ser comercializado até pelo triplo do que se pagava em um mais distante. Do mesmo modo, a inserção de infraestrutura, como pavimentação, por exemplo, representou também a valorização dos lotes. Terrenos situados em loteamentos distintos, mas ambos igualmente próximos à prefeitura e, portanto, centrais, eram comercializados com preços muito díspares em razão da existência ou não de asfalto. Segundo dados de anúncios de vendas para o ano

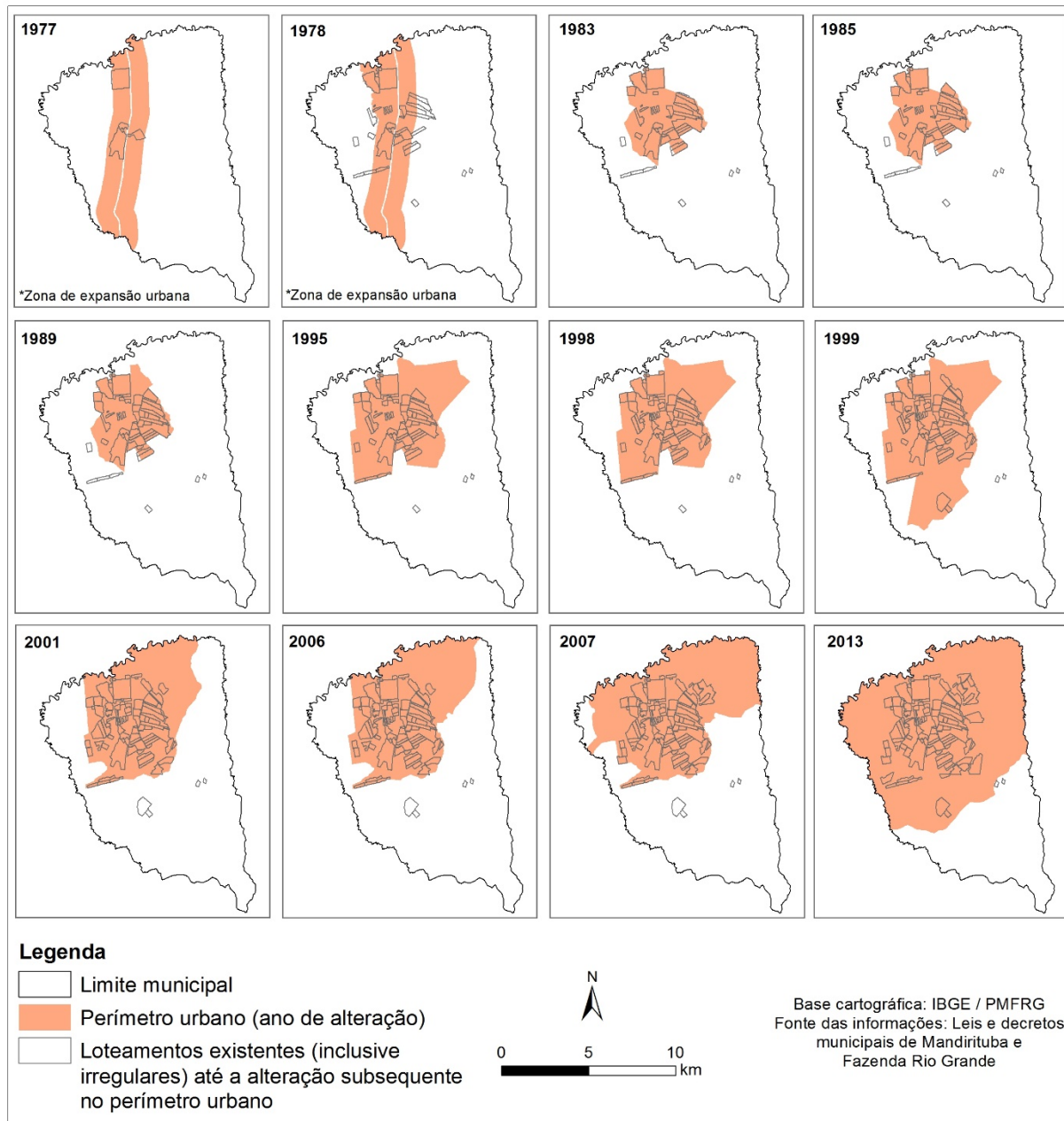
de 2000, as parcelas mensais de pagamento poderiam ser 60% superiores no loteamento com pavimentação. Esses dados vão ao encontro das constatações de Kowarick (1980), pois segundo este autor, a infraestrutura urbana se transformou em um elemento de grande importância para a captação de lucros pelo setor imobiliário.

Essas informações evidenciam como as contradições decorrentes do processo de produção do espaço urbano capitalista também se reproduzem nas periferias. Assim, a infraestrutura que seria algo para melhorar as condições materiais de existência da população, acaba privando os mais pobres de acessar a moradia nas áreas um pouco mais estruturadas da periferia, pois seus rendimentos são insuficientes para pagar seu preço (BONDUKI e ROLNIK, 1979). No âmbito da aquisição da moradia por meio do mercado, restam as áreas mais distantes e materialmente precárias.

A ocupação dispersa no município, embora rentável ao imobiliário, teve impactos bastante negativos não apenas para a população, mas também para a municipalidade que, contraditoriamente, incentivou este modelo. A criação de loteamentos em áreas distantes significou gastos mais elevados com a inserção do mínimo de infraestrutura e serviços públicos básicos. Apenas para exemplificar, no primeiro período de criação representativa de loteamentos, tiveram que ser construídas dez novas escolas para atender minimamente a população dos novos loteamentos. As longas distâncias a serem percorridas pelos alunos inviabilizaram a ampliação das escolas existentes.

O incentivo a esse modelo de ocupação está expresso também nas alterações do perímetro urbano, doze desde a primeira referência em legislação municipal (Mapa 2). Por meio da análise das mudanças nos limites da área urbana é possível depreender a constante tentativa da municipalidade se adequar ao espaço produzido pelo capital imobiliário, porém, não buscando frear o processo, mas estimulando-o. Enquanto algumas alterações no perímetro serviram para regularizar loteamentos que estavam em área rural, outras possibilitaram a criação de novos em áreas que foram convertidas em urbanas, atendendo a interesses de certos proprietários ou empresas imobiliárias. Além disso, a transformação de terras rurais em urbanas significou a elevação dos impostos de propriedade e a impossibilidade para algumas famílias permanecerem vivendo em áreas não parceladas, algumas com usos rurais ainda. Isso colocou à disposição do capital imobiliário mais terras para serem parceladas e comercializadas, ampliando o processo de expansão urbana.

Mapa 02 – Evolução do perímetro urbano e loteamentos existentes em Fazenda Rio Grande, 1977-2013



Elaborado pela autora

Pelo exposto até o momento, está claro que durante muito tempo prevaleceu em Fazenda Rio Grande o parcelamento em que o objeto de comercialização era o lote, ficando a construção da casa sob responsabilidade do comprador. Adquirir um terreno e construir aos poucos a casa foi a estratégia adotada por inúmeras famílias que não conseguiram se inserir nos programas estatais de habitação e, em razão dos baixos rendimentos, não puderam arcar com os custos da obtenção de uma moradia pronta. Desse modo, predominou até o final dos anos 2000 a prática da autoconstrução, caracterizada pela gerência direta do proprietário em todas as fases: traçado do esquema de construção, sem apoio

técnico; viabilização dos materiais; agenciamento informal da mão-de-obra que pode ser gratuita (amigos, vizinhos, parentes) ou remunerada (BONDUKI e ROLNIK, 1982). Pela carência de recursos, a edificação da casa pode levar muitos anos e envolve geralmente também o trabalho de seus proprietários, em especial nos fins de semana, único tempo livre. A inexistência de apoio técnico e o uso de materiais mais baratos repercute na deterioração das residências e na necessidade de reparos periódicos, causando a absorção da maior parte das economias em prejuízo de outras necessidades básicas (KOWARICK, 1980; MARICATO, 1982).

Entende-se que as considerações realizadas anteriormente a respeito da acumulação por espoliação (HARVEY, 2005) mostram-se pertinentes para explicar o processo de produção do espaço em Fazenda Rio Grande através do parcelamento da terra e da venda de terrenos para a população de menor poder aquisitivo. Áreas são adquiridas, loteadas, recebem um mínimo de infraestrutura e são postas à venda. A elevada rentabilidade desses empreendimentos é assegurada pelos poucos investimentos efetuados, pelas pequenas contrapartidas ofertadas ao município e pela garantia de venda, atestada pelos vários loteamentos criados no município ao longo do tempo. A espoliação tem continuidade no pagamento das parcelas do terreno (em alguns casos pode chegar até doze anos), nos esforços para a construção da casa e na luta por infraestrutura e serviços básicos.

A produção de unidades habitacionais pelo mercado

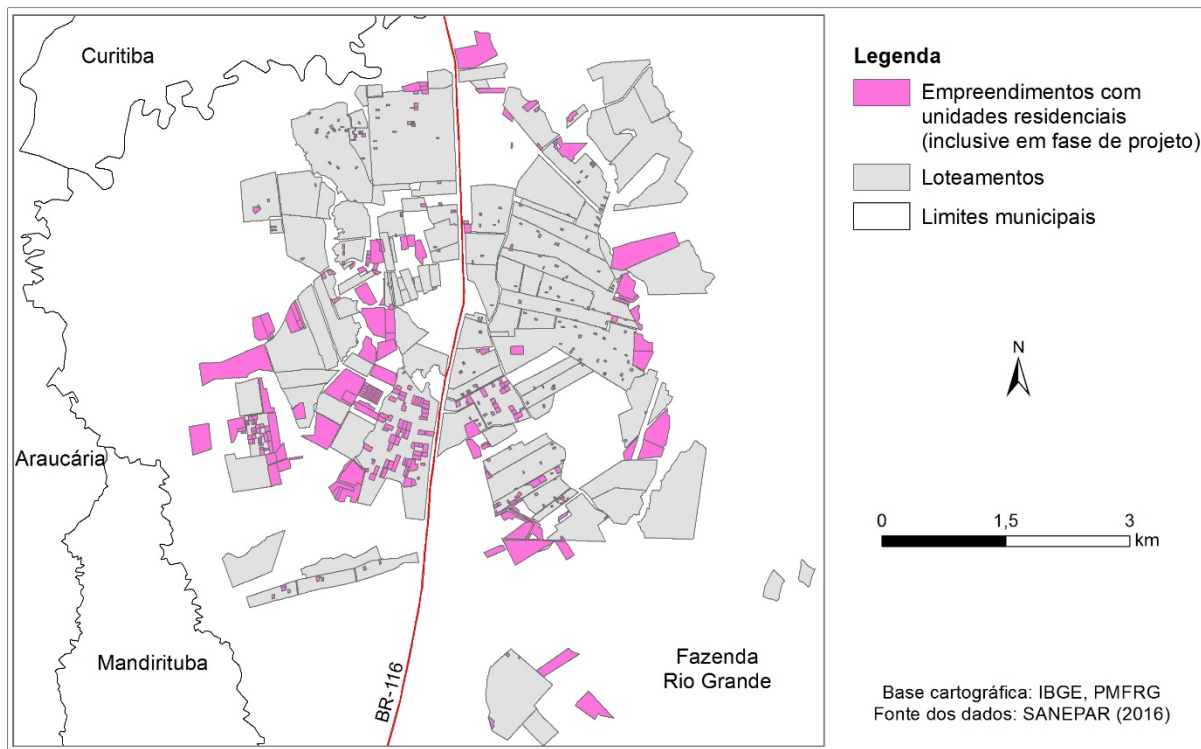
A observação dos dados presentes no Gráfico 1 pode levar à errônea interpretação de que nos últimos anos o processo de produção de empreendimentos residenciais populares em Fazenda Rio Grande tenha diminuído, afinal, foram poucos loteamentos criados, principalmente se comparado com períodos anteriores. No entanto, diferentemente do que possa parecer, o município continua se configurando como um importante receptor de população de menor poder aquisitivo, não mais tanto pela venda de terrenos, mas principalmente pela comercialização de unidades habitacionais (principalmente casas). Contribuiu para essa alteração no tipo de empreendimento realizado, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado pela Lei n. 11.977/2009, que tem como objetivo propiciar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas moradias, prevendo taxas de juros diferenciadas e subsídios conforme a faixa de renda familiar.

Com exceção da primeira faixa, até R\$ 1.800,00, em que há seleção dos beneficiados, nas demais a contratação é feita diretamente entre o produtor imobiliário e o comprador. No caso de Fazenda Rio Grande, segundo dados disponíveis até 2015, destacam-se sobretudo os empreendimentos voltados à faixa 2, que abrangia as famílias com renda mensal de até R\$ 3.600,00 . É importante destacar que apenas as famílias até esta faixa é que recebem subsídios, o que tornou

este segmento atrativo para as empresas com atuação no município. Além disso, até 2016, não existia a faixa 1,5. Desse modo, até 31 de dezembro de 2015, em Fazenda Rio Grande, havia sido realizado o contrato de 2.115 unidades habitacionais na faixa 2, quarta maior quantidade da RMC, inferior apenas aos totais de Curitiba, São José dos Pinhais e Araucária. A faixa 1, menos interessante ao capital imobiliário, recebeu apenas 501 unidades no município (MC, 2015).

A prevalência da produção de empreendimentos com unidades habitacionais, principalmente casas, é observada em todo o município. Envolve a realização de projetos em diferentes escalas, desde os que aproveitam um terreno e constroem algumas casas ou um edifício com quatro apartamentos, até aqueles que necessitam de grandes áreas para a construção de centenas de unidades habitacionais. Todas as áreas são possíveis de serem aproveitadas: loteamentos novos ou antigos com disponibilidade de terrenos, áreas não parceladas nos interstícios dos loteamentos ou nas porções mais periféricas (Mapa 3).

Mapa 03 –Localização dos empreendimentos com construção de unidades residenciais em Fazenda Rio Grande, 2016



Elaborado pela autora.

Os projetos de maior impacto, em razão da quantidade de unidades, estão localizados nos interstícios dos loteamentos mais afastados e nos limites da área ocupada. Ressalta-se que a última ampliação do perímetro urbano, em 2013, colocou à disposição uma grande quantidade de terras para

o desenvolvimento destes projetos, inclusive antigas propriedades rurais. Além destas, os primeiros loteamentos criados no município, do final da década de 1950 e início dos anos 1960, haja vista o tamanho representativo de seus terrenos (entre 1.000 m² e 5.000 m²), têm sido locais privilegiados para os empreendimentos de porte médio.

Considerando as informações disponíveis, entre 2009 e 2015, foram iniciados aproximadamente 460 empreendimentos residenciais em Fazenda Rio Grande, entre casas, apartamentos e sobrados, nos mais variados tamanhos, de três a centenas de unidades (SANEPAR, 2016). Desse total, foi possível identificar 358 empreendimentos, tendo em conta a localização, a tipologia (casa, apartamento, sobrado) e a quantidade de unidades. Apesar de não se ter informações para a totalidade dos empreendimentos residenciais do município, os dados obtidos permitem uma aproximação com o existente e, por consequência, oferecem perspectivas de compreensão do processo de produção de moradias em Fazenda Rio Grande. Dessa forma, os projetos com menos de 20 unidades são os que mais se destacam em quantidade, pois representam aproximadamente 63% do total. Os empreendimentos que detêm entre 20 e 50 unidades residenciais constituem 23,5% do total. Os que possuem entre 51 e 100 unidades, são 3,5% do total. E, os empreendimentos com mais de 100 unidades, representam 10%.

Os percentuais indicados denotam o predomínio dos pequenos empreendimentos, o que pode estar relacionado aos menores investimentos necessários e à disponibilidade de terras. No entanto, como muitos empreendimentos neste conjunto são pequenos (menos de 10 unidades), no total de residências produzidas no município, sua participação não é tão expressiva. Dessa forma, destacam-se sobretudo os empreendimentos com mais de 100 unidades, que totalizam aproximadamente 7.500 residências, incluindo as que estão em fase de projeto ou construção. A quantidade significativa de novas residências produzidas pelo mercado atesta a lucratividade do segmento popular de moradia e, por consequência, a possibilidade de reprodução e acumulação do capital na periferia.

A maioria dos empreendimentos se caracteriza por ofertar casas, em detrimento de apartamentos e sobrados. As unidades, em geral, têm tamanho reduzido (muitas com 42 m²) e similaridade nos projetos arquitetônicos, configurando uma paisagem marcada pela homogeneidade e repetição que se acentua com a criação dos condomínios fechados, empreendimentos até então não existentes no município e que, no Brasil, geralmente foram pensados para as pessoas com maior poder aquisitivo.

Diferentemente, em Fazenda Rio Grande, os condomínios fechados são criados para atender o segmento popular, que obtém sua casa sobretudo por meio do PMCMV e apresenta demandas muito distintas das pessoas para quem originalmente tais projetos foram concebidos, sobressaindo-se a

dependência do transporte coletivo e dos serviços públicos de saúde e educação. Uma característica marcante em todos os grandes condomínios do município é a existência de pontos de ônibus nas proximidades e o grande fluxo de pessoas a pé nas portarias e interior dos empreendimentos, muito superior ao trânsito de veículos. Do mesmo modo, a insuficiência dos equipamentos de lazer para os moradores e o tamanho reduzido das áreas privativas favorecem a intensa ocupação das vias internas dos condomínios.

A padronização dos projetos residenciais na periferia, principalmente por meio dos condomínios, deve ser compreendida sob um duplo aspecto. O primeiro se relaciona com a perspectiva da rentabilidade; se um mesmo projeto de residência é reproduzido em inúmeros empreendimentos, são menores os gastos com profissionais (arquitetos, engenheiros). Vale salientar que a maioria das empresas responsáveis pela incorporação e construção das unidades residenciais buscam ampliar constantemente seus lucros, buscando áreas menos valorizadas, materiais mais baratos e reduzindo custos com projetos (arquitetônico, hidráulico, elétrico, paisagístico, etc.), dentre outros subterfúgios. O segundo aspecto revela uma lógica perversa dos programas de moradia popular, a de não se atentar para a diversidade das maneiras de viver. Nesse sentido, são relevantes as considerações de Lefebvre (1973, 2008) a respeito das distinções entre *habitar* e *habitat*.

Para Lefebvre (1973), o *habitar* é uma característica fundamental da condição humana, na medida em que os diversos tipos de moradia e o fato de fixar-se no solo (ou desprender-se dele), de arraigar-se (ou desarraigar-se), viver aqui ou acolá (e, por conseguinte, o fato de partir, de ir a outra parte), constituem um conjunto de fatos que são inerentes ao ser humano. O *habitar* envolve relações que fazem parte da prática social, englobando as de proximidade e distância, de intimidade e afastamento, de vizinhança e separação. Tais relações são envolvidas e significadas pelos bens móveis e imóveis que constituem o *habitar*, ou seja, pelos produtos da atividade prática. Diferentemente, o *habitat*, concebido pelo pensamento urbanístico no final do século XIX, é uma função simplificada que restringe o ser humano a alguns atos elementares, como comer, dormir, reproduzir-se. O *habitat* é a aplicação de um espaço global homogêneo que obriga “[...] o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou ‘máquinas de habitar’” (LEFEBVRE, 2008: 79).

Os condomínios existentes na periferia expressam o predomínio do *habitat* sobre o *habitar*, pois não consideram as inúmeras maneiras de viver e as demandas do cotidiano da população. Por isso, em vários empreendimentos se observa o rompimento com o padrão e com a homogeneidade. Os “puxadinhos” respondem às necessidades por uma garagem, um segundo cômodo, uma área para churrasqueira, um segundo pavimento ou ainda por uma atividade econômica, com a transformação de

parte da casa em um comércio (lanchonetes, minimercados, lojas de roupas) ou em um local de prestação de serviços (costuras, salões de beleza).

É importante destacar também que a inserção dos condomínios fechados em Fazenda Rio Grande, marcado por elevados índices de violência, não vem se configurando como uma opção mais segura de moradia para os trabalhadores, tal como foi concebido originalmente nos primeiros projetos. Homicídios e tráfico de drogas em um dos maiores condomínios fechados do município evidenciam como a segurança não é obtida apenas com muros, grades e arames farpados, tal como fazem crer os inúmeros anúncios de vendas. Se nos condomínios fechados de elevado padrão vende-se mais a sensação de segurança do que a segurança em si, nos existentes na periferia a situação não é diferente. Em ambos, o discurso da segurança é apropriado pelo capital de modo a produzir uma mercadoria definida como diferenciada. No entanto, para o morador da periferia pouco muda, pois os investimentos em segurança pública na área onde reside são escassos e isto não tem como ser remediado com muros e grades. A falsa sensação de segurança apenas implica em mais gastos (taxas de condomínio, contratação de empresas de segurança), antes não existentes, ampliando o processo de espoliação.

Por fim, salienta-se que os gastos dos moradores não se resumem às parcelas do financiamento, às taxas de condomínio ou com empresas de segurança. Alguns empreendimentos residenciais em Fazenda Rio Grande têm apresentado inúmeros problemas de estrutura e infraestrutura: falta de pavimentação no entorno, umidade e infiltração, goteiras, rachaduras, problemas com o sistema de esgotamento sanitário, dentre outros. Na demora pela solução por parte das construtoras, alguns moradores acabam efetuando reparos com recursos próprios, implicando em mais despesas. A obtenção da moradia, que deveria significar uma melhor qualidade de vida, em alguns casos, torna-se mais um problema a ser enfrentado pelos moradores da periferia.

O capital imobiliário

A análise do processo de produção do espaço em Fazenda Rio Grande, tendo em conta a produção de empreendimentos residenciais, sejam eles loteamentos ou condomínios, revela o dinamismo do imobiliário em explorar as melhores oportunidades conforme o momento, aplicando o capital excedente nos ativos mais lucrativos. Dessa forma, em uma fase de inexistência de fomento à produção da moradia, sobressaíram-se os loteamentos; posteriormente, com o apoio propiciado pelo PMCMV, proliferaram-se os empreendimentos com unidades habitacionais.

Além da conjuntura macro, a análise do processo deve considerar também, tal como já afirmado anteriormente, as dinâmicas próprias do espaço metropolitano. Nesse sentido, os dois

momentos de transformações econômicas e urbanas no aglomerado, que repercutiram na criação de inúmeros loteamentos em Fazenda Rio Grande, devem ser concebidos como ocasiões de possibilidade de ampliação das opções de negócios, entre eles, os imobiliários. Nesses momentos não se destacou apenas a quantidade de loteamentos criados, mas também o início das atividades de muitas empresas que atuam ou atuaram no município. Considerando as empresas com negócios vinculados aos loteamentos, mais da metade foi criada em um dos dois períodos considerados (1978-1984 e 1998-2004), destacando-se sobretudo o final dos anos de 1970 e início da década de 1980, não apenas pela quantidade de empresas que iniciaram suas atividades nesse momento, mas pelo número de empreendimentos e tempo de atuação no município. Como pode ser observado no Quadro 1, as empresas com maior participação no total de loteamentos em Fazenda Rio Grande foram criadas no primeiro período de expansão urbana do município.

Quadro 01 – Empresas com maior participação no total de loteamentos em Fazenda Rio Grande, 2016

| Empresa | Fundação | Origem do capital | Detalhamento dos loteamentos | Total de loteamentos |
|---|----------|-------------------|---|----------------------|
| AW Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1979 | Curitiba/PR | 17 próprios / 3 parcerias com empresas | 20 |
| Investiterrras Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1978 | Curitiba/PR | 9 próprios / 3 parcerias com empresas / 3 parcerias com pessoas físicas | 15 |
| Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda. | 1978 | Curitiba/PR | 4 próprios / 3 parcerias com empresas / 1 parceria com pessoa física | 8 |
| A.Z. Imóveis Ltda. | 1978 | Curitiba/PR | 2 próprios / 2 parcerias com pessoas físicas | 4 |

Fonte: Plantas dos loteamentos, decretos municipais (1995 a 2016), Receita Federal (2016), consultas às empresas e pesquisa direta. Elaborado pela autora.

No entanto, isso não significa que todas desde o início tenham se dedicado à implementação de loteamentos. Muitas iniciaram suas atividades comercializando terrenos de outras empresas para somente depois criarem seus próprios empreendimentos. Ressalta-se que a implantação de um loteamento demanda um volume considerável de recursos para viabilizar a compra da terra e inserção de infraestrutura, mesmo que mínima. Por isso, outra estratégia também adotada é a parceria, que pode ocorrer entre empresas ou entre uma empresa e o proprietário da área. No primeiro caso, duas ou mais empresas compram conjuntamente uma área e responsabilizam-se pelo processo de implantação, podendo criar uma razão social exclusiva para o empreendimento, situação identificada acima de tudo nos loteamentos criados mais recentemente. A parceria pode envolver também a fase de comercialização, quando uma imobiliária específica fica responsável pelas vendas.

No segundo caso, a empresa não detém a propriedade da área, mas por meio de um contrato com o proprietário, encarrega-se de todas as etapas do loteamento: projeto, aprovação, obras, arruamento, plano de vendas, recebimento das prestações e encaminhamento da documentação de escrituração (BONDUKI e ROLNIK, 1979). Do total de 106 loteamentos em Fazenda Rio Grande (incluindo os destinados à habitação de interesse social, regularização fundiária e não aprovados), 32 foram implantados por meio da parceria entre proprietário e empresa. Porém, essa estratégia deixou de ocorrer após 2000, quando todos os loteamentos lançados tinham empresas como proprietárias das áreas.

A produção do espaço em Fazenda Rio Grande através da criação de loteamentos tem se mostrado um processo concentrado em poucos agentes. Apesar de se ter identificado 36 empresas com atuação no município nesse segmento, somente as 4 indicadas no Quadro 1 são responsáveis por quase 45% de todos os loteamentos implantados. Como as maiores quantidades se referem às empresas com maior tempo de atuação, pode-se presumir que algumas delas aproveitaram oportunamente um momento de grande demanda por terrenos baratos, em que as restrições urbanísticas eram menores e havia incentivo por parte da administração municipal (final da década de 1970 e início dos anos de 1980). Os lucros obtidos com os primeiros empreendimentos possivelmente permitiram a formação de um banco de terras e, por consequência, a criação de mais loteamentos.

Em relação à produção do espaço por meio da construção de unidades residenciais, a sua dinâmica está mais atrelada às ações do PMCMV, embora não se dissocie do contexto metropolitano em que se insere. Dessa forma, mesmo com a possibilidade de inserção desses empreendimentos em outros municípios do aglomerado, Fazenda Rio Grande continuou se configurando como uma área receptora de projetos voltados às pessoas mais pobres. Os dados de unidades contratadas apresentados anteriormente atestam a validade dessa afirmação. O extravasamento da metrópole e a criação de periferias contíguas ao polo, que começou na década de 1970 (Ultramari e Moura, 1994) continua na contemporaneidade, não mais pela comercialização de terrenos, mas pela de residências.

O desenvolvimento do programa fomentou o imobiliário e novas empresas foram criadas, em alguns casos por profissionais não ligados ao setor, tais como médicos e advogados, por exemplo, que tinham capital para aplicar e buscavam negócios rentáveis. Em Fazenda Rio Grande, mais da metade das empresas identificadas com empreendimentos com construção de unidades residenciais, 53,7%, foram criadas após o início do PMCMV. Diferentemente dos loteamentos que demandam grandes áreas e investimentos, a produção pelo programa pode se dar em pequena escala, como é o caso dos empreendimentos com três casas, por exemplo. Essas informações tornam perceptível o impacto do PMCMV para a expansão do capital imobiliário e a captação do capital excedente de outras frações.

Embora haja uma quantidade representativa de empresas atuando na realização de empreendimentos residenciais em Fazenda Rio Grande, 82 identificadas, são apenas algumas que se destacam pela escala da produção, afinal, várias atuam em projetos com poucas moradias. No Quadro 2 estão algumas informações sobre as empresas com maior participação na produção de residências, englobando tanto as ligadas à incorporação quanto à construção. Salienta-se que o número de unidades não deve ser considerado como específico de uma empresa, pois em muitos empreendimentos há a produção por meio de parcerias, comuns principalmente em grandes projetos. Assim, enquanto uma empresa adquire a área, outra responsabiliza-se pelas obras e uma terceira pelas vendas.

Quadro 02 – Empresas com maior participação na produção de unidades residenciais em Fazenda Rio Grande, 2016

| Empresa | Fundação | Origem do capital | Unidades |
|--|----------|----------------------|----------|
| LMM Construção Civil Ltda. | 2003 | Curitiba/PR | 1540 |
| Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1978 | Curitiba/PR | 1108 |
| A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2011 | Curitiba/PR | 763 |
| Blue Empreendimentos | 2009 | Curitiba/PR | 531 |
| Casaalta Construções Ltda. | 1977 | Curitiba/PR | 496 |
| Rottas Construtora e Incorporadora Ltda. | 2010 | Curitiba/PR | 484 |
| Infra Engenharia e Consultoria Ltda. | 2002 | Curitiba/PR | 481 |
| Construtora e Incorporadora Bouw Ltda. | 1996 | São José dos Pinhais | 440 |

Fonte: Consultas às empresas, Receita Federal (2016) e pesquisa direta. Elaborado pela autora.

Nota: Os dados indicam a participação em empreendimentos, sem distinção entre incorporação e construção. Expressam também os totais em parcerias e os empreendimentos ainda em construção.

Tal como na implantação de loteamentos, a produção de residências em grande escala mostra-se também como um processo concentrado em poucas empresas. A necessidade de volumosos recursos para obtenção de áreas e construção das residências favorece as empresas com mais capitais disponíveis para investimentos. Apenas para ilustrar, das 10.072 unidades residenciais presentes em projetos já concluídos ou em fase de construção (até o final de 2016), apenas as empresas indicadas no Quadro 1 são responsáveis por aproximadamente 42% deste total.

A identificação da origem do capital das empresas que atuam no imobiliário em Fazenda Rio Grande, tanto em loteamentos quanto na produção de unidades residenciais, reforça a relevância do espaço metropolitano para a compreensão do processo de produção do espaço. Nesse sentido, tendo em conta apenas as empresas ligadas à implantação de loteamentos, sobressaem-se as com sede em Curitiba, 67% do total, seguidas daquelas sediadas em Fazenda Rio Grande, que representam 17%. Concernente às empresas ligadas à produção de moradias, a preponderância do espaço metropolitano

é muito maior, na medida em que todas estão sediadas em algum município do aglomerado, destacando-se Curitiba, com 76%, e Fazenda Rio Grande, com quase 19%. Salienta-se que, diferentemente de outros municípios do aglomerado, tais como São José dos Pinhais, Colombo, Araucária e Curitiba, em Fazenda Rio Grande não há participação de empresas que atuam nacionalmente na produção de moradias pelo PMCMV.

No entanto, embora não haja a ação do grande capital imobiliário no município, isso não significa que as estratégias de reprodução e acumulação do capital permaneçam as mesmas ao longo do tempo ou não apresentem uma certa complexidade. Como citado anteriormente, as parcerias entre empresas, principalmente as que resultam na formação de uma nova razão social, são importantes para a implantação de determinados empreendimentos, sobretudo os loteamentos mais recentes e de grande extensão. Além da criação de uma nova empresa, se identificou a vinculação do capital com origem em Curitiba com o das cidades de Camboriú (SC), São Paulo (SP) e Tangará da Serra (MT). Do mesmo modo, em especial nos últimos cinco anos, alguns empreendimentos foram realizados a partir da formação de sociedades de propósito específico (SPE). Como o nome indica, são empresas formadas para a execução de um certo empreendimento, podendo em alguns casos ter período determinado de existência. Isso demonstra que, além das empresas consolidadas no município, contribuem para a produção do espaço formas mais efêmeras de organização do capital imobiliário.

Enfim, ações antes não existentes de captação de recursos também foram colocadas em prática nos últimos anos. Algumas empresas atuantes em Fazenda Rio Grande buscam pequenos investidores para a efetivação de seus empreendimentos, prática conhecida como financiamento coletivo ou crowdfunding imobiliário. Os interessados investem em um determinado empreendimento e após sua conclusão há a perspectiva de receber os lucros do investimento. No município, foram identificados dois condomínios em construção em que a empresa responsável busca captar recursos através dessa estratégia.

Considerações finais

A quantidade significativa de empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande, sejam eles loteamentos ou condomínios, atesta a hipótese de que a periferia também se configura como um importante meio de reprodução e acumulação do capital através da produção do espaço, demonstrando a validade das considerações a respeito do processo de acumulação por espoliação.

Os dados apresentados ao longo do texto evidenciam como determinadas empresas se consolidaram na promoção de loteamentos em Fazenda Rio Grande, destacando-se as originadas no final da década de 1970, e na produção de moradias, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida,

após 2009. A demanda por moradias no aglomerado, aliada à existência de terras mais baratas em Fazenda Rio Grande, favoreceu a conformação no município de um mercado bastante sólido de terrenos e, mais recentemente, de residências. Porém, se de um lado o processo implicou na reprodução e acumulação do capital, de outro acarretou em toda uma série de problemas a serem enfrentados pela população: carência de infraestrutura e serviços básicos, residências com problemas estruturais, longos e cansativos deslocamentos diários, etc.

Para as empresas, a perspectiva de reprodução do capital motivou o desenvolvimento de uma série de estratégias que foram se tornando mais complexas ao longo do tempo. Das parcerias com proprietários ou com empresas para a implantação de loteamentos, as estratégias evoluíram para a formação de novas razões sociais, criação de sociedades de propósito específico, até a busca de pequenos investidores para o financiamento de determinados empreendimentos, em especial os que envolvem a construção de residências. Embora sejam mais simples do que as executadas pelo grande capital imobiliário e realizadas em uma escala menor, essas estratégias são necessárias para a compreensão dos mecanismos de ação do capital imobiliário na produção do espaço na periferia.

Por fim, a relação com o espaço metropolitano é imprescindível para a compreensão dos processos espaciais existentes em Fazenda Rio Grande. Dessa forma, o destino dos deslocamentos para trabalho, o antigo local de residência de vários moradores, as políticas de crescimento econômico e a origem do capital das empresas imobiliárias que atuam no município são alguns elementos que tornam claro como, em um contexto metropolitano, o entendimento da produção do espaço em um lugar só é possível através de sua relação com a espacialidade na qual está inserido.

Referências

- BONDUKI, N.; ROLNIK, R. *Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho*. São Paulo: FAUUSP – Fundação para Pesquisa Ambiental, 1979. 130 p.
- BONDUKI, N.; ROLNIK, R. *Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho*. In: MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2ª ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 117-154.
- CAPEL, H. *Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español*. *Revista de Geografía*, v. 8, n. 1-2, 1974, p. 19-56. Disponível em <<http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/45880/56672>> Acesso em: 07/09/2011.
- CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013, 461 p.
- CARLOS, A.F.A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. *Introdução*. In: _____. (Orgs.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015, p 7-12.
- CORREIO DE NOTÍCIAS. *Política & Políticos: Dona Arlete*. Curitiba, 21 de março de 1986, Política, p. 2.
- CORREIO DE NOTÍCIAS. *Fazenda Rio Grande terá rede de água*. Curitiba, 27 de outubro de 1990, p.A-5.

- DEREVECKI, R. *Síndico é preso em condomínio cenário de mortes na Grande Curitiba*. Tribuna, Curitiba, 14 de março de 2017. Disponível em <<http://www.tribunapr.com.br/noticias/seguranca/sindico-e-presos-em-condominio-cenario-de-mortes-na-grande-curitiba/>> Acesso em 15 de maio de 2017.
- DESCHAMPS, M.; CINTRA, A.P.U. *Movimento pendular para trabalho na Região Metropolitana de Curitiba: uma análise das características de quem sai e de quem fica*. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O.L.C.F. (Orgs.). *Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles: Observatório de Políticas Públicas Paraná; Curitiba: Letra Capital Editora, 2009. p. 233-251.
- FIRKOWSKI, O.L.C.F. *Localização industrial e extensão urbana em Curitiba*. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O.L.C.F. (Orgs.). *Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles: Observatório de Políticas Públicas Paraná; Curitiba: Letra Capital Editora, 2009. p. 157-173.
- FIRKOWSKI, O.L.C.F.; PAESE, D.N.G.; NAGAMINE, L.Y. *Condições materiais da mobilidade na ACP de Curitiba: transporte público e particular*. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O.L.C.F. (Orgs.). *Curitiba: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2014, p. 365-392.
- GAZETA DO POVO. *Fazenda Rio Grande inicia pavimentação de ruas*. Curitiba, 12 de janeiro de 1999.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. 2ª ed. 1ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010. 310 p.
- HARVEY, D. *O novo imperialismo*. 2ª ed. São Paulo: Loyola, 2005, 201 p.
- HIDALGO, R.; ARENAS, F.; SANTANA, D. *¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012)*. Eure, v. 42, n. 126, maio 2016, p. 27-54. Disponível em <<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1599/878>> Acesso em 16 de novembro de 2016.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Microdados da amostra do Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro: 2010.
- IPARDES - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. Banco de Dados do Estado: *População censitária e taxas de crescimento populacional*. Disponível em <<http://www.ipardes.gov.br/imp/index.php>> Acesso em 03 de maio de 2017.
- KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980, 202 p.
- LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. 2ª ed. Barcelona: Ediciones Península, 1973, 268 p.
- LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. 3ª reimpressão. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008, 176 p.
- LOJKINE, J. *O papel do Estado na urbanização capitalista: da política estatal à política urbana*. In: FORTI, R. (Org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, p. 15-51.
- MANDIRITUBA. *Mandirituba: administração modelo do Paraná*. Mandirituba, 1988, 65 p.
- MARICATO, E. *Autoconstrução, a arquitetura do possível*. In: _____. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2ª ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, p. 71-93.
- MC – MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. *Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixas 1, 2 e 3*: posição em 31 de dezembro de 2015.
- PALÁCIO DO PLANALTO. *Entenda as novas regras do Minha Casa Minha Vida*. Disponível em <<http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-planalto/noticias/2017/02/entenda-as-novas-regras-do-minha-casa-minha-vida>> Acesso em 05 de maio de 2017.
- RECEITA FEDERAL/MINISTÉRIO DA FAZENDA. *Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica*, 2016. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp> Acesso em agosto e setembro de 2016.
- SANEPAR – Companhia de Saneamento do Paraná. *Empreendimentos em Fazenda Rio Grande*. 2016.
- SATO, E.E. *Município tem 30% de casas irregulares*. Jornal do Estado, Curitiba, 16 de junho de 1997.

TOPALOV, C. *Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil*. In: FORTI, R. (Org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, p. 53-80.

ULTRAMARI, C.; MOURA, R. (Orgs.). *Metrópole: Grande Curitiba: teoria e prática*. Curitiba: IPARDES, 1994, 154 p.

(Recebido em 23-05-2017; Aceito em: 29-07-2017)