Laura Esmanhoto Bertol

Terra e habitação: o problema e o falso problema

As políticas de obscurecimento do preço da terra
na política habitacional em Curitiba

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

São Paulo
2013

Laura Esmanhoto Bertol

**Terra e habitação - o problema e o
falso problema:
As políticas de obscurecimento do preço da
terra na política habitacional em Curitiba.**

**Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo para obtenção do
título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.**

**Área de concentração: Habitat
Orientador: Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier
Pereira
São Paulo, 2013**

**EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL SOB
A RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR.
O original se encontra disponível na sede do Programa.
São Paulo, 24 de junho de 2013.**

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: lauraebertol@usp.br

Bertol, Laura Esmanhoto
B545t Terra e habitação : o problema e o falso problema : as políticas de obscurecimento do preço da terra na política habitacional em Curitiba / Laura Esmanhoto Bertol. – São Paulo, 2013.
160 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP.

Orientador: Paulo Cesar Xavier Pereira

1. Política habitacional – Curitiba (PR) 2. Políticas públicas
3. Mercado imobiliário I.Título

CDU 711.58.001.12(816.21)

AGRADECIMENTOS

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), pelo apoio à realização desta pesquisa através da concessão de bolsa de mestrado no período compreendido entre setembro de 2010 e agosto de 2012.

Ao Professor Dr. Paulo César Pereira Xavier pela orientação e dedicação a esta pesquisa e o rigor e precisão com que me acompanhou, sempre presente e sempre me instigando a questionar argumentos que tinha como certos. Agradeço especialmente pela oportunidade de conhecer o que é a pesquisa feita de forma séria e responsável.

Pelas contribuições na banca de qualificação, agradeço à Professora Dra. Maria Lucia Refinetti Martins e à Professora Dra. Amelia Luisa Damiani, a esta agradeço ainda a inspiração encontrada em sua produção bibliográfica.

Agradeço à Professora Dra. Gislene Pereira que desde a graduação me inspira e se dispõe a longas conversas sobre planejamento, habitação, urbanismo e principalmente sobre a vida. A essa amizade nascida na minha graduação meu muito obrigada.

Aos meus colegas de mestrado, especialmente às minhas companheiras de orientação Beatriz Rufino, Beatriz Tone e Márcia Hirata, o meu muito obrigada pela acolhida calorosa e a troca sempre generosa de conhecimentos.

Aos funcionários da secretária da pós-graduação e da biblioteca meu muito obrigada pelo auxílio com os mais diversos processos e questionamentos.

Agradeço aos funcionários do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e ao amigo Ricardo Polucha, pela informações repassadas.

À Vane Santarosa que me acolheu em sua casa com muito carinho, assim como minha prima Júlia Esmanhoto que me socorreu e me abrigou.

Aos meus amigos da Ambiens Sociedade Cooperativa onde pude aprender muito, partilhar experiências e questionamentos. Agradeço especialmente à Daniele Pontes, Giovanna Milano, Josias Rickli, Maurício Maas, José Ricardo, Alexandre Pedrozo, Anna Carolina, Ramon Gusso, Fabiano Fritzen, Fernanda Podzwato, Artur Coelho, Micheli Stumm, William Hirayama e Bruno Meirinho, a este devo agradecer

ainda a revisão de parte dos textos desta dissertação e as longas conversas sobre o tema.

À minha irmã piauíense, Angela Pilotto que conheci na faculdade e tive a oportunidade de aprender e trabalhar com ela na Ambiens, um agradecimento especial por sempre estar ao meu lado e principalmente por, em um dos momentos mais difíceis desse longo percurso de pesquisa, ter percebido a minha fragilidade e ter me acolhido e me ouvido com tanto carinho e fraternidade. Muito obrigada.

Aos meus amigos Carlos Kffuri, Douglas (Doda) Mercer, Eder Mocchi, Helena Gentili, Ricardo Machado e Fabiana Namba, pelo companheirismo de tantos anos.

Agradeço à minha amiga Letícia Barreto pela presença constante em minha vida e pela sinceridade da sua amizade.

Ao meu irmão João Paulo, por ter enchido minha vida de diversões e criatividade e agora juntamente com a minha cunhada, Thais Chueiri, traz mais uma alegria em minha vida, minha primeira sobrinha.

Para a minha irmã Carolina Esmanhoto Bertol, não existem agradecimentos possíveis, todos serão poucos diante do que a minha irmã fez por mim durante esses três anos, ignorando distâncias, tempos e problemas para estar sempre ao meu lado ouvindo minhas angústias, minhas alegrias, minhas realizações e principalmente discutindo e se envolvendo em questões que são diversas ao seu trabalho como psicanalista. Muito obrigada pelo amor e carinho!

Aos meus pais Romeu Bertol e Maria do Pilar Esmanhoto agradeço pelo apoio que me deram, emocional e financeiro para a realização desta pesquisa. Mas agradeço principalmente por me proporcionarem um ambiente familiar que me permitiu sempre refletir e questionar a realidade ao meu redor. Ao meu pai devo um agradecimento especial pela sua luta nos anos de ditadura e pela convicção e amor com que sempre desenvolveu seu trabalho como médico de família.

Ao meu marido, Ian Robinson, meu agradecimento pelo apoio financeiro, e para além das questões materiais, o meu muito obrigada por aquelas questões que são fundamentais como o amor, carinho, dedicação companheirismo e compreensão que ele dedicou a mim ao longo desses vinte anos de convivência. Sua companhia tornou, e torna a cada dia, meu caminho mais leve e doce.

Que sabe a razão? Somente aquilo que teve tempo de conhecer (algo provavelmente nunca chegará a saber; embora isso não constitua consolo, por que não expressá-lo?), enquanto a natureza humana age em sua totalidade, com tudo que nela existe de consciente e inconsciente, e embora minta, continua vivendo. (Dostoiévski, 1864/2000, p. 41 – Memórias do Subsolo)

RESUMO

BERTOL, L. E. **Terra e habitação – o problema e o falso problema: as políticas de obscurecimento do preço da terra na política habitacional em Curitiba.** 2013. 160 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

Essa dissertação tem como objeto de estudo o preço da terra como elemento político na produção pública de habitação e na produção do espaço em Curitiba. A habitação de interesse social configura-se hoje como um falso problema. Falso, não porque as carências no setor habitacional não existam e não se configurem enquanto um problema. É um falso problema porque sua formulação está baseada somente em explicações economicistas que ignoram o preço da terra como um elemento político. Para a reformulação do problema da habitação a partir de suas características intrínsecas, a produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba foi analisada desde a sua fundação em 1965 até o ano de 2010, ano de início dessa pesquisa, demonstrando a relação entre o preço da terra e as transformações das tipologias e localização de unidades habitacionais produzidas. Demonstra-se ainda que ao longo dos diversos planos, projetos e leis elaborados, principalmente pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba o discurso sobre o preço da terra como problema e a descrição da natureza de problema que ele constitui, diverge ao longo do tempo, bem como as soluções formuladas que normalmente tem o sentido de buscar terras mais baratas ao invés de pautar o preço destas. Os principais elementos apontados pela COHAB-CT ao longo de sua história como limitantes para a produção habitacional: a escassez de terra, a especulação imobiliária e o alto preço da terra, são desconstruídos e aparecem como políticas de obscurecimento à medida em que naturalizam o preço da terra e o tornam um elemento reificado, sempiterno e imutável. Imutável não no sentido que este não varie, mas no sentido de que este varia sem qualquer relação com os processos de produção e reprodução do capital e portanto sem possibilidades de intervenção. Esse desvelamento do obscurecimento da formulação do preço da terra como problema na produção da habitação popular e, por consequência, o desvelamento do

problema da habitação, acabam por demonstrar o embricamento da Companhia de Habitação Popular de Curitiba nos movimentos do mercado imobiliário.

Palavras-chave: habitação de interesse social, política urbana, renda da terra, mercado imobiliário.

ABSTRACT

BERTOL, L. E. **Land and housing - the problem and the false problem: obscurity policies of land price in housing policy in Curitiba.** 2013. 161 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

The present dissertation has the purpose of studying the price of the land as a political factor on the public housing production and on the production of space in Curitiba. The social housing figures today as a false problem. False, not because the needs in the housing sector supposedly don't exist or don't figure as a problem. It is false because its formulation is based only on economic explanations that ignore the price of the land as a political factor. To reformulate the housing question based on its intrinsic characteristics, we analyzed the production of the *Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT* (popular housing company of Curitiba), considered the period from 1965 to 2010, the year the present research started, demonstrating the relation between the price of the land and the transformation of the typologies and locations of the housing units produced in the period. It is also demonstrated that, after several plans, projects, and laws passed, drafted in many cases by the *Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba* (Urban planning and research institute of Curitiba) and the *Companhia de Habitação Popular de Curitiba* (popular housing company of Curitiba), the discourse about the price of the land as a problem, and the description of the nature of the problem that it makes up, differ during the period, as well as the solutions given, which, normally, has the sense of seeking cheaper lands instead of stating their price. The main factors pointed out by COHAB-CT, during its history, as limits to the housing production, are: the lack of land, the property speculation and the high price of the land. These factors fall down and show up as eclipsing policies as far as they naturalize the price of the land and make it up reified, everlasting, and immutable. Immutable not in a sense that it doesn't vary, but in the sense that it varies without relation to the processes of production and reproduction of Capital, therefore without possibilities of intervention. The unveiling of the eclipsing policies within the formulation of the price of the land as a problem within the popular housing and, as a consequence, the unveiling of the housing question, end up to demonstrate the interwoven of the *Companhia de*

Habitação Popular de Curitiba (popular housing company of Curitiba) and the movements of real estate market.

Keyword: social housing, urban policy, land rent, real estate market.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Moradias Monteiro Lobato e Moradias da Ordem – bairro Tatuquara.....	69
Figura 2 - Mapa dos conjuntos habitacionais de casas e apartamentos produzidos pela COHAB-CT no período de 1967-2010.....	74
Figura 3 - Mapa dos conjuntos habitacionais de casas, apartamentos e loteamentos produzidos pela COHAB-CT no período de 1967-2010	75
Figura 4 - Malha viária de Curitiba em 1971	79
Figura 5 - Eixo de penetração no Bairro Novo.	81
Figura 6 - Banner exibido no site da COHAB-CT	83
Figura 7 - Mapa de Vazios Urbanos em Curitiba, 1984.....	103

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Preço médio de terrenos para venda em Curitiba (R\$/m ²) – 1996/2010 .	44
Gráfico 2 – Receita de Solo Criado destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e total da área construída em Curitiba pelo setor da construção civil em geral.	58
Gráfico 3 - Produção do mercado imobiliário e da COHAB-CT em unidades	60
Gráfico 4 - Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por década	65
Gráfico 5 - Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por ano.	66
Gráfico 6 – Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por década	71
Gráfico 7 - Produção por regional e década por tipologia habitacional	77

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Modalidades da Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir em Curitiba.....	61
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Incremento do número de domicílios e do número de domicílios em ocupações irregulares	27
Tabela 2 - Incremento do número de domicílios em ocupações irregulares em Curitiba e taxa líquida de imigração na Região Metropolitana de Curitiba	27
Tabela 3 - Número de liberações para novas construções no Centro.....	38
Tabela 4 - Área liberada para novas construções em Curitiba.....	39
Tabela 5 - Produção por regional no período de 1967 – 2010	77

LISTA DE SIGLAS

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH - Banco Nacional da Habitação
CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção
CIC – Cidade Industrial de Curitiba
COHAB – CT - Companhia de Habitação Popular de Curitiba
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIFA - Federação Internacional de Futebol Associado
FMH – Fundo Municipal de Habitação
FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FONPLATA - Fundo Financeiro para o Desenvolvimento da Bacia do Prata
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial
IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PMC – Prefeitura Municipal de Curitiba
PROFILURB - Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo da Prefeitura Municipal de Curitiba
TPC – Transferência de Potencial Construtivo
TUCS – Termo de Concessão do Uso do Solo
URBS – Urbanização de Curitiba

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1. CURITIBA E O “PROBLEMA DA HABITAÇÃO”	21
1.1 COMO O “PROBLEMA DA HABITAÇÃO” SE APRESENTA	22
1.2 COMO O “PROBLEMA DA HABITAÇÃO” É PRODUZIDO	33
1.2.1 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA VOLTADA PARA O MERCADO	33
1.2.2 A PRODUÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA	45
1.2.2.1 A INSTITUIÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA	46
1.2.2.2 A PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PELA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA	56
1.2.2.2.1 A PRODUÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA SEGUNDO A TIPOLOGIA	65
1.2.2.2.2 A PRODUÇÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA SEGUNDO A LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	73
2. A TERRA NA PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO.....	85
2.1 A TERRA NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO VOLTADA PARA O MERCADO	86
2.2 A TERRA NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO PELA COHAB-CT.....	95
2.3 COHAB-CT: A TERRA COMO PROBLEMA E (IN)SOLUÇÕES HABITACIONAIS.	105
3. O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA.....	118
3.1 O OBSCURECIMENTO (DO PROBLEMA) DA TERRA NO PROBLEMA HABITACIONAL.....	119
3.2 O OBSCURECIMENTO COMO POLÍTICA.....	127
3.2.1 ESCASSEZ DA TERRA.....	127
3.2.2 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	133
3.2.3 O PREÇO DA TERRA É ILÓGICO.....	139
CONSIDERAÇÕES FINAIS	146
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	152

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A delimitação do objeto desta pesquisa é fruto do incômodo frente à falsa formulação do problema habitacional e a naturalização do preço da terra, fenômeno comum a diversas localidades, mas observado, nesse estudo, em Curitiba. Argumentos como a escassez de terras e o alto preço da terra são mobilizados há mais de trinta anos para justificar os fracassos e limitações da provisão de habitação pelo Poder Público Municipal. Por outro lado o mercado imobiliário apresenta, ao longo dos últimos dez anos, um crescimento expressivo da quantidade de unidades habitacionais produzidas.

Em Curitiba, a habitação começa a ser descrita como um problema na década de 1960 e até a atualidade a sua formulação enquanto problema tem sido feita repetidamente, nas palavras de Bolaffi, como um “falso problema”. Falso porque obscurece a terra enquanto partícipe dos processos de valorização imobiliária e produção habitacional. A terra é obscurecida não porque não aparece como problema nesses processos mas porque aparece como um problema formulado de maneira incorreta ou inadequada para a compreensão de sua participação nesses processos. Para Bolaffi (1979, p. 40) existe um processo por meio do qual a “ideologia mascara os problemas do real e os substitui pelos falsos problemas. Isto é, formulam-se problemas que não se pretende, não se espera e nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos”. A falsa formulação do problema habitacional é constantemente reproduzida e ocultada por explicações economicistas que obscurecem o preço da terra como elemento político na produção da habitação. A especulação imobiliária, a escassez de terra e o alto preço da terra, naturalizam as questões referentes à produção do espaço e à valorização do capital por meio deste. A falsa formulação não apenas obscurece o problema habitacional como contribui para que esse se consolide cada dia mais como uma problema sem solução.

A naturalização do preço da terra, bem como de seus processos de elevação, faz com que este apareça como um elemento reificado, sempiterno e imutável. Porém, a exemplo do que Lefebvre (1990, p. 140) afirma quanto à cidade como uma

categoria histórica, na qual “a relação entre os detentores de dinheiro ou de mercadorias, de um lado, e os detentores somente de sua força de trabalho, de outro lado, não tem nada de natural e nem é, também, uma relação comum a todos os períodos da história”, da mesma maneira o preço da terra também é uma categoria histórica, não sendo natural ou comum a todos os períodos da história.

O objeto desta pesquisa é, portanto, analisar a centralidade do preço da terra na produção de habitação realizada pelo Poder Público Municipal, utilizando Curitiba como referência. Essa centralidade do preço da terra é analisada compreendendo este como um preço político. Político porque o fato da terra não ser uma mercadoria produzida para venda no mercado (POLANYI, 1980, p. 85), resulta que seu preço não pode ser explicado pela teoria do valor e do preço de produção de Karl Marx. Porém seu preço também não se constitui como um elemento aleatório ou ilógico, já que ele é remunerado (pago) com parte da mais-valia extraída pelo capitalista como bem demonstrado por Marx no livro terceiro de *O Capital*. Para explicar o preço da terra é necessário então compreender a instituição da propriedade privada da terra e a teoria do princípio de equivalência ampliado proposta por Lourau (1978). Através desta é possível estender o princípio de equivalência a todas as formas sociais que se institucionalizam como manobras de forças econômicas, ideológicas e políticas. O preço da terra poderia assim ser explicado pela ampliação do princípio de equivalência, pois a terra não possui uma equivalência restrita com as outras mercadorias (já que não possui tempo de trabalho socialmente necessários), mas sim uma equivalência ampliada. Enfocar somente o princípio de equivalência restrito, proposto por Marx na teoria do valor, resulta em explicações economicistas que ocultam o caráter político da distribuição da mais-valia tão bem demonstrado pelo autor no capítulo a Fórmula Trinitária de *O Capital*. A exemplo do proposto por Gottdiener (2010, p. 178) compreendemos o preço da terra como um elemento político e não meramente econômico.

Em suma, não estou interessado em detalhar a determinação da renda de acordo com a análise econômica marxista ou ricardiana (ver Scott, 1980), uma vez que isso apenas fornece uma outra imagem de maneira como atua o capitalismo, mas não explica por que ele atua. Este se revela somente se seguirmos a crítica de Marx e entendermos que o preço da terra urbana é uma criação social. Assim, é importante mostrar como a lei do valor no espaço é estruturada e manipulada pela classe capitalista e suas relações sociais, para produzir renda absoluta e renda de monopólio dentro da

metrópole. A base social dessa lei do valor significa que os valores da terra urbana podem ser criações tanto de fatores culturais (Firey, 1945) ou políticos (e.g., Brasília; ver também Mistral e Mistral, 1984) como econômicos.

Para entender a centralidade do preço da terra na produção pública de habitação em Curitiba, analisamos a produção da COHAB-CT através das variações de tipologia e localização das unidades habitacionais produzidas pela companhia em função do preço da terra. Essa não é uma análise quantitativa mas sim qualitativa que visa compreender como o preço da terra contribuiu para alterar tipologias e localizações. Para essa compreensão, de como o preço da terra foi formulado como problema para a produção da habitação, foi realizada uma análise nos documentos elaborados pela Prefeitura Municipal de Curitiba, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e Companhia de Habitação Popular de Curitiba sobre a habitação de interesse social, para verificar como estas instituições formularam o problema da habitação e do preço da terra, e como essa foi modificada ao longo dos anos. Notícias de jornais também foram utilizadas no intuito de obter declarações de técnicos e diretores da companhia sobre a centralidade do preço da terra na produção pública de habitação. Para além da ordem próxima foi realizada uma revisão bibliográfica para a compreensão da renda da terra e do preço da terra baseando-se principalmente na obra de Karl Marx e Henri Lefebvre.

Assim a dissertação estruturou-se em três partes. No **primeiro capítulo** abordamos especificamente o problema da habitação objetivando demonstrar que esse não é um problema natural, mas sim um problema construído socialmente. Afinal, “a humanidade dispõe hoje de forças produtivas e de meios de produção suficientes para satisfazer as necessidades significativas de toda a população do globo” (BOLAFFI, 1979, p. 42). Enfocamos que o problema habitacional não pode ser naturalizado como fruto de um crescimento exagerado ou de um grande exodo rural, mas que deve ser compreendido dentro do processo voraz de espoliação característico da urbanização brasileira e pela alta taxa de exploração da força de trabalho brasileira. Demonstra-se assim que apesar de, atualmente, o “problema da habitação” ser um problema que cabe ao Estado resolver, sua origem não está em uma incapacidade de planejamento e organização deste mas sim na forma como o capitalismo se estruturou no Brasil. Analisamos a produção habitacional voltada para

o mercado para verificar quem está incluído neste mercado e a forma como esse se estrutura em Curitiba e, a partir dessa definição, analisamos a produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba, para verificar, ao longo de sua história, as variações de tipologia e localização das unidades de habitação em função do preço da terra. Essa construção teórica acaba por demonstrar que o problema da habitação não só é construído socialmente como a produção do mercado imobiliário e da COHAB-CT estão imbricadas na produção de um espaço marcado pela segregação espacial.

O **segundo capítulo** enfoca especificamente a formulação do preço da terra como problema na produção de habitação seguindo a afirmação de Bollafi (1975, p. 69) de que “[...] o problema fundiário constitui um dos principais obstáculos para o barateamento da habitação, como decorrência óbvia do custo representado pelo terreno”. Analisamos a forma como o preço da terra participa na produção de habitação, tanto na voltada para o mercado como na produção pública realizada pela COHAB-CT. Essa análise baseia-se em aspectos qualitativos e não em processos quantitativos, contribuindo assim para a compreensão dos nexos sociais, econômicos, culturais, políticos e institucionais dos processos de formação do preço e não simplesmente o acompanhamento do movimento deste. Entendendo que, diferentemente do que ocorre com a produção voltada para o mercado, para a companhia de habitação o preço da terra é sempre descrito como um problema - com diferentes formulações sobre a natureza desse problema, mas é sempre entendido como um problema – buscamos avaliar quais as soluções que esta formulou para seu enfrentamento.

O **terceiro capítulo** propõe realizar uma síntese entre o primeiro capítulo que demonstra o problema da habitação como um problema prático, ou seja, a forma como ele aparece, com a segunda parte que descreve o problema da habitação como um problema teórico, demonstrando a participação do preço da terra na construção deste problema. Assim, no terceiro capítulo, o problema da habitação será desconstruído e conseqüentemente o problema do preço da terra também o será, demonstrando serem ambos falsos problemas constantemente repostos. Demonstra-se assim o problema da habitação como falso na sua formulação e o obscurecimento do preço da terra enquanto problema. Obscurecida não porque não

aparece como problema, mas porque aparece como um problema formulado de maneira incorreta. Utilizando-se de termos como a especulação imobiliária, a escassez de terrenos e o alto preço da terra para justificar constantemente os limites da produção habitacional realizada pelo poder público municipal, estes termos tornaram-se elementos naturalizados e autoexplicativos não havendo aparentemente nenhuma ação possível frente a eles. O terceiro capítulo desconstrói a formulação desses elementos e demonstra a centralidade da política e da instituição da propriedade privada da terra no preço da terra. Desvelam-se assim termos utilizados para o obscurecimento do problema do preço da terra na habitação e conseqüentemente o “problema da habitação”.

Concluimos essa dissertação recuperando os principais pontos discutidos ao longo desta pesquisa.

CAPÍTULO 01

Curitiba e o “problema da habitação”

1. Curitiba e o “problema da habitação”

Nesse capítulo faremos uma investigação da habitação como um problema prático. Analisaremos a partir de que momento a habitação começa a ser descrita como problema pelo Poder Público Municipal, até tornar-se o que hoje é conhecido como a questão da habitação popular. Habitação é problema são termos que há tempos caminham juntas, uma união já naturalizada que faz com que aparentemente uma não exista sem a outra. Porém como acreditamos que o problema da habitação não é um problema, mas sim um problema falsamente formulado usaremos a aspas para nos referirmos a ele.

Analisaremos qual a dimensão das carências habitacionais em Curitiba hoje e as principais causas destas. Demonstrando que não se trata apenas de um processo de espoliação urbana, mas também de exploração do trabalho (KOWARICK, 2000, p. 09), sendo possível verificar a conexão entre a esfera da produção e da reprodução do capital.

Partindo desse quadro analisamos a produção habitacional voltada para o mercado e como essa se estrutura em Curitiba; e a produção habitacional realizada pelo Poder Público Municipal através da COHAB-CT. Examinamos as duas formas de produção para demonstrar a conexão existente entre as duas, não sendo possível compreender uma sem a outra.

1.1 Como o “problema da habitação” se apresenta

Curitiba configura-se hoje como uma metrópole¹ moderna e inserida nos movimentos do capital internacional. A Região Metropolitana de Curitiba, composta por 29 municípios², contabiliza uma população de 3.168.980 habitantes e o

¹ “[...] foi a partir da década de 90 que de fato Curitiba se transforma em metrópole, inserindo-se numa nova discussão acerca das metrópoles do final do século XX, com ênfase na competitividade.” (Moura, sem data, p. 29)

² A Região Metropolitana de Curitiba é composta pelos municípios, de Doutor Ulysses, Cerro Azul, Adrianópolis, Tunas do Paraná, Bocaiúva do Sul, Agudos do Sul, Tijucas do Sul, Quitandinha,

município sede concentra mais da metade dessa população, com 1.678.965 habitantes (IBGE, 2010). Destes, aproximadamente um em cada 10 habitantes, significando 12,75% da população total, vive nas 365 áreas de ocupações irregulares concentradas principalmente nas porções sul e oeste da cidade, totalizando 214.014 habitantes em 62.601 domicílios. Soma-se a essa população 19.846 famílias que ocupam habitações precárias que não oferecem condições para a moradia (COHAB - 2006 apud PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 83 e 157), e 1.475 famílias que habitam cortiços ou casas de cômodos (IBGE, 2010). Perfaz-se assim um total de 83.922 famílias, representando aproximadamente 15% do total de domicílios do município, vivendo em condições inadequadas e convivendo com situações de risco e insalubridade. Um número bastante impressionante do grau de carência que aumenta à medida que a análise se expande da sede para o conjunto da Região Metropolitana de Curitiba como filtros de um gradiente urbano em que “o valor da terra e da moradia e o custo das melhorias urbanas reservaram para Curitiba um morador com melhores níveis de renda, direcionando os grupos empobrecidos e os migrantes de menor poder aquisitivo para as áreas periféricas internas e de outros municípios.” (MOURA, 2001, p. 205).

Frente a esse quadro, a habitação configura-se atualmente, para o Poder Público Municipal, como uma questão complexa e de difícil solução, um verdadeiro problema:

Além de exigir investimentos vultosos os quais são de retorno lento, há obrigação de se adequar as pressões no preço da terra decorrente das especulações do mercado imobiliário. Estas características são agravadas pelo crescimento populacional, vegetativo e migratório, empobrecimento da população e a falta de recursos financeiros (principalmente no nível municipal em função do grande volume de recursos necessários) para aplicação na área. Ainda o equacionamento destes problemas envolve múltiplos agentes: o agente público federal, estadual e municipal e o agente privado (construtor e incorporador). (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 1).

Mandirituba, Contenda, Lapa, Balsa Nova, Itaperuçu, Rio Branco do Sul, Campina Grande do Sul, Quatro Barras, Colombo, Almirante Tamandaré, Campo Magro, Campo Largo, Araucária, Fazenda Rio Grande, São José dos Pinhais, Piraquara, Pinhais, Piên, Campo Tenente e Rio Negro.

Porém, a formulação da habitação enquanto uma questão complexa não surgiu juntamente com a cidade ou com os primeiros sinais de urbanização. Como podemos observar no trecho abaixo, a configuração urbana e habitacional que se apresentava passou a ser descrita como um problema em Curitiba somente a partir da década de 1960, portanto anterior à sua configuração enquanto metrópole.

Com o aumento populacional e crescimento econômico, verificado na década de 60, o município de Curitiba experimentou um surto de progresso e modernização. Como resultado, o município passou a enfrentar problemas urbanos, principalmente relacionados com o surgimento de ocupações irregulares nos mais variados pontos do seu território. Embora os primeiros núcleos de favelamento datem dos anos 40 e 50, foi na década de 60 que as ocupações irregulares emergiram como preocupação para o Poder Público. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 25)

Não que a habitação não tenha sido descrita anteriormente como tema que necessitava de cuidados pelos problemas que já apresentava no município ou que antes disso não houvesse sinais claros de uma diferenciação espacial. Em 1913, Nestor Victor já relatava o aumento dos preços dos terrenos e a expansão horizontal da cidade como elementos que geravam um filtro que fazia com que “os pobres e os sapos vão indo cada vez mais para longe” (VICTOR, 1913, p. 127). Porém até a década de 60 não existia uma formulação, por parte do poder público municipal e dos grupos dominantes locais, da habitação enquanto problema. Tema que esteve ausente inclusive no primeiro plano urbanístico elaborado para a cidade na década de 40, *O Plano de Urbanização de Curitiba*, com a participação do renomado arquiteto francês Alfred Agache. Nesse plano, a cidade era inclusive exaltada por não possuir nenhuma única habitação de favela, considerada como o efeito negativo de um desenvolvimento que poderia estar em curso:

Curitiba tem a felicidade de não possuir favelas ou mucambos como chamam no Norte. No código procurou-se impedir seu aparecimento. A municipalidade deverá envidar todos os esforços para que essa enfermidade que atinge a quasi totalidade das cidades de maior população, nunca entre em Curitiba. Toda a atenção e energia é pouca; uma única habitação de favela que apareça será o germen e a proliferação deste vírus é espantosa. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 1943, p. 57)

Não se encontra, portanto, nenhuma manifestação sobre o problema por parte do Poder Público; porém, a partir da década de 1940, Curitiba começa a

passar por modificações importantes na sua estrutura econômica e social que alterarão essa realidade. Durante as décadas de 1940 e 1950 o número de estabelecimentos industriais no Paraná salta de 1.941 estabelecimentos para 3.701 unidades e o número de operários passa de 17.521 para 33.393, concentrados, especialmente, nos núcleos urbanos, mais especificamente em Curitiba (IANNI, 1988, p. 260). Esse aumento no número de operários é acompanhado por uma crescente diferenciação na estrutura social:

A partir de 1940, e mais ainda depois de 1950, o contingente economicamente ativo se encontra ocupado predominantemente nos setores industrial, comercial, de transportes, de serviços, administração pública e privada, ensino etc., integrado numa estrutura social progressivamente diferenciada. No meio urbano, a população está distribuída em camadas superpostas, conforme o grau de participação no produto do trabalho social e segundo as condições de vinculação ideológica aos grupos de interesses. (Ibidem, p. 261)

Essa diferenciação espacial na participação do produto do trabalho que se apresenta de forma mais nítida na distribuição urbana da população trabalhadora a partir dos anos 1940 vai se aprofundar ainda mais nos anos 1960. A partir dessa última década as consequências dessas transformações serão sentidas mais fortemente, especialmente no que se refere à habitação. Nesse momento, as habitações precárias ganham reconhecimento público e o *status* de problema merecedor de atenção dos atores governamentais. Segundo o *Plano Preliminar de Urbanismo de Curitiba* datado de 1965: “O déficit habitacional tem tendência a se agravar com o crescimento rápido da cidade, pois assim o mostra o aparecimento recente de favelas.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 1965, p. 61). Essa priorização, pelo poder local, do “problema da habitação” acompanhava um movimento nacional de descrição da habitação como problema fundamental que necessitava ser resolvido: “Já faz mais de dez anos que a habitação popular e a necessidade de planos físicos e econômicos locais e regionais, destinados a pôr um fim ao caos e ao conseqüente aumento das deseconomias da vida urbana brasileira, foram incluídos no elenco de problemas prioritários do país.” (BOLAFFI, 1979, p. 38). O *Relatório da Diretoria* da recém-criada Companhia de Habitação Popular de Curitiba de 1968 também afirmava o crescimento do problema habitacional na capital e esboçava uma explicação para o mesmo.

O Paraná dobrou a sua população em apenas dez anos. Este crescimento demográfico excepcional refletiu-se diretamente em Curitiba, cuja estrutura urbana não estava preparada para suportar um contingente populacional tão expressivo.

O crescimento demográfico vegetativo e principalmente, migratório aumentou consideravelmente o déficit habitacional. Em apenas 17 anos, de 1950 a 1967, o índice de crescimento demográfico de Curitiba foi de 208%. A carência de moradia faz-se sentir em todos os setores, mas de modo mais acentuado, na faixa populacional de reduzida capacidade de poupança, à qual as ofertas do mercado imobiliário são sempre inacessíveis. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1968, p. 01)

De fato, a partir dos anos 1940 as áreas urbanas do estado enfrentaram um crescimento populacional expressivo. Segundo Piragis (1988, p. 143) o surgimento de núcleos habitacionais precários por volta dos anos 1960 e início dos 1970 está relacionado a uma série de condições históricas prejudiciais à produção agrícola que contribuíram para o aumento do desemprego entre os trabalhadores rurais e o êxodo em direção as cidades, especialmente Curitiba; “A capital do Estado vai ser, portanto, o principal centro receptor de levas de migrantes, experimentando uma expansão rápida de sua população total e aumentos significativos nos índices de urbanização.” (PIRAGIS, 1988, p. 146).

Porém, o rápido crescimento populacional atribuído principalmente à migração campo-cidade não pode ser apontado como a única explicação para o problema da habitação em Curitiba. Bolaffi (1979, p. 52) afirma que “o Brasil possui exatamente o número de habitação para o qual existe uma demanda monetária, como aliás ocorre com qualquer outra mercadoria.” Por isso, assim como exposto abaixo por Blay (1979), não se pode reduzir o problema da habitação a um mero descompasso entre uma elevada demanda frente a uma escassa oferta.

O problema da habitação e, em particular da habitação popular, não decorre de um simples desequilíbrio entre a carente oferta de imóveis e uma vasta população consumidora, mas é um complexo problema com dimensões sociais, econômicas e políticas.

Em consequência desta complexidade, a questão habitacional não pode ser tratada como um problema genérico, pois se altera conforme o período histórico considerado e é peculiar à classe social focalizada. (BLAY, 1979, p. 77)

Assim, explicar o problema habitacional unicamente pelo acelerado crescimento populacional ou pela imigração não nos proporciona uma correta formulação do problema. Em pesquisas realizadas no ano de 1978 por Pasternak e Kowarick na cidade de São Paulo foi possível verificar que a taxa de crescimento da população morando em favelas era maior do que a taxa migratória, o que, conforme Bolaffi (1981, p. 170), demonstrava que o crescimento das áreas de ocupação irregular não poderia ser atribuído unicamente ao processo demográfico, migratório e crescimento vegetativo, mas também a um processo de empobrecimento da população nascida na capital. Em Curitiba na década de 1970 o crescimento dos domicílios em ocupações irregulares foi duas vezes superior à taxa de crescimento total dos domicílios no município para o mesmo período (ALBUQUERQUE, 2008, p. 109), situação agravada na década de 1980. As tabelas abaixo mostram que a taxa de crescimento dos domicílios em ocupações irregulares foi muito superior a de crescimento da totalidade dos domicílios curitibanos e que a imigração para a Região Metropolitana de Curitiba diminuiu no momento em que houve o agravamento da precariedade habitacional na década de 1980.

Tabela 1 - Incremento do número de domicílios e do número de domicílios em ocupações irregulares

Período	Incremento no número de domicílios	Tx. de crescimento do domicílios (%)	Período	Incremento no número de domicílios em ocupações irregulares	Tx. de crescimento dos domicílios em ocupações irregulares (%)	% do incremento de domicílios em ocupações irregulares
1970 - 1980	115.229	6,72	1971 - 1979	3.854	13,44	3,34
1980 - 1991	109.687	3,74	1980 - 1992	38.646	16,61	35,23
1991 - 1996	79.359	3,58	1992 - 1996	7.329	3,08	9,24
1996 - 2000	49.351	2,76	1996 - 2000	5.291	2,45	10,72

Fontes: IPPUC, PMC.

Tabela 2 - Incremento do número de domicílios em ocupações irregulares em Curitiba e taxa líquida de imigração na Região Metropolitana de Curitiba

Período	Tx. de crescimento dos domicílios em ocupações irregulares (%)	Período	Tx. líquida de imigração*	Saldo Migratório
1975 - 1979	47	1970 - 1980	26,4	395.806
1979 - 1991	264	1980 - 1990	10,3	205.720
1991 - 2000	29	1990 - 2000	14,8	404.053

Fontes: COHAB-CT, MAGALHÃES, 2003.

Portanto, querer reduzir o problema da habitação unicamente à migração ou ao acelerado crescimento populacional é incorrer em um equívoco. Não resta dúvida alguma de que, assim como ocorreu em São Paulo, o crescimento de ocupações irregulares em Curitiba, nesse período, também está associado a uma crescente pauperização da população. Porém, além da pauperização crescente, Moura e Kornin (2009, p. 19) citam o modelo de planejamento urbano implantado em Curitiba como elemento indutor do crescimento das ocupações irregulares nas áreas mais periféricas da cidade. As autoras afirmam que “tendo a norma e o mercado imobiliário a seu favor, esse planejamento [urbano em Curitiba] induziu o crescimento da ocupação para áreas periféricas internas e principalmente externas aos seus limites administrativos”.

Essa crescente urbanização e expressivo aumento populacional ocorreram, como afirmado por Moura e Ultramarini (1994, p. 06), no bojo de um incipiente processo de industrialização, a exemplo do que ocorreu em muitas das grandes cidades brasileiras e latino-americanas (KOWARICK, 2000, p. 20). Segundo Leão até o final da década de 80 havia “no Paraná, somente um pequeno embrião do que os economistas costumam chamar por indústria, a saber, a indústria pesada nos setores de bens duráveis e bens de capital”. Porém existia dinamismo na produção industrial, o que proporcionou um crescimento do emprego no setor no Paraná, mais rápido do que no Brasil nos anos 70, “superando também a expansão da população urbana.” (LEÃO, 1991, p. 67 e 70). Grande parte desses empregos estava concentrada em Curitiba, “em empresas modernas com escalas de produção mais amplas e maiores índices de produtividade” (Ibidem, p. 70), a empregabilidade, porém não resultou necessariamente em um trabalho melhor remunerado.

Isto [a concentração do emprego em empresas modernas] não impediu, entretanto, que parcela substancial dos trabalhadores se encontrasse, em 1980, na situação de subempregados, somando 40% da População Economicamente Ativa – PEA – da indústria os trabalhadores sem registro em carteira e os registrados com remuneração abaixo de um salário mínimo. Ao mesmo tempo, quase 90% dos trabalhadores, registrados ou não, recebiam até cinco salários mínimos e 80% até três e 16% até um salário mínimo.

Esses dados sugerem que o emprego industrial mostrou-se dinâmico nos anos 70, acompanhando o emprego urbano, apesar da modernização sofrida pelo parque industrial. Esse dinamismo não encaminha, todavia, as sequelas da modernização agrícola, como a do enorme êxodo rural, nem tampouco a baixa remuneração do trabalho na indústria e, de resto, na

cidade, ainda que se verifique uma abertura em leque dos salários e ordenados, dadas as características das novas plantas industriais e de sua estrutura ocupacional. (LEÃO, 1991, p. 70)

Segundo Pereira (1986) a urbanização sem indústria acabou por favorecer a industrialização porque contribuiu com a tentativa empresarial de retirar o custo de reprodução do trabalhador com a moradia do custo de produção na indústria fabril deixando para o trabalhador a solução de seu problema de moradia. Francisco de Oliveira afirma que, “ao contrário do modelo ‘clássico’, que necessitava absorver sua ‘periferia’ de relações de produção, o esquema num país como o Brasil necessitava criar sua ‘periferia’” (apud PEREIRA, 1986, p. 219). Para Pereira (Idem) essa era a razão pela qual a urbanização no Brasil precisava ser um processo “mais voraz e espoliador em relação àqueles países onde a industrialização ocorreu primeiro”.

De fato, parece ser essa explicação, a da voracidade do processo espoliador de urbanização, a mais plausível para o espantoso crescimento das periferias curitibanas e o avanço da cidade sobre os limites do território dos municípios vizinhos a partir da década de 1970. Porém o discurso sobre Curitiba apresenta uma particularidade nesse processo, qual seja, a importância do papel do planejamento urbano na construção do ideal de cidade-modelo e na conformação das áreas de ocupação irregular e moradia precária. Para ilustrar isso, é importante verificar que na década de 1970 a cidade passou por dois movimentos notáveis e simultâneos: o crescimento espantoso do número de domicílios em ocupações irregulares e a realização de grandes mudanças na paisagem curitibana que se tornariam os símbolos do que ficou internacionalmente conhecido como “cidade-modelo”. Segundo Albuquerque (2008, p. 109)

Na década de 1970, por sua vez, década emblemática em relação às grandes mudanças realizadas no tecido urbano da cidade e que, posteriormente, viriam a se tornar alguns dos símbolos da “cidade-modelo” (Setores Estruturais, calçadão da Rua XV de Novembro e Parques Urbanos), Curitiba havia apresentado uma taxa de crescimento anual dos domicílios em ocupações irregulares de aproximadamente 13,44%. Trata-se de índice duas vezes superior à taxa de crescimento total dos domicílios no Município para o mesmo período.

Na década de 1990, Curitiba passou por um novo período de intensificação da industrialização, porém com características diferentes³ daquele dos anos 1970. Nos anos 1990, a industrialização esteve fortemente vinculada ao grande capital internacional e a instalação dos estabelecimentos industriais ocorreu de forma espacialmente mais distribuída nos demais municípios da Região Metropolitana. No tangente à habitação o fenômeno se assemelha ao ocorrido anteriormente, as ocupações irregulares passam por um novo surto de crescimento enquanto a cidade-modelo ganha novos símbolos.

Não é demais recordar que os primeiros anos da década de 1990 (1991 e 1992), caracterizados por serem as datas em que foram inaugurados muitos dos elementos urbanos que hoje são internacionalmente conhecidos, como, por exemplo: Ópera de Arame (1992), Universidade Livre do Meio Ambiente (1991), Jardim Botânico (1991) e a Estação-tubo (1991), foram os anos em que a “cidade-modelo” apresentou o maior crescimento de domicílios em ocupações irregulares. Cerca de 35% de todos os domicílios localizados em ocupações irregulares, identificados até o ano 2000 (57.333), foram produzidos entre os anos de 1990 e 1992, porcentagem que significou a formação de aproximadamente 20 mil domicílios irregulares em apenas dois anos. (ALBUQUERQUE, 2008, p. 109)

Moura e Ultramari em suas análises também reforçam a relação entre a intensificação da ocupação do território metropolitano e as políticas públicas municipais:

A intensidade do processo de ocupação do espaço metropolitano deve-se a dois fatores, basicamente. O primeiro ligado à presença de atividades produtivas geradoras de emprego, [...]. O Segundo fator, e neste caso o mais forte, está ligado ao custo da terra e às restrições impostas pelo planejamento urbano de Curitiba que direcionaram a ocupação para áreas contíguas ao polo, em territórios de outros municípios. Esses ofereciam disponibilidade de terra parcelada e de menor valor, aliada à acessibilidade ao pólo, garantindo a moradia a uma faixa de população economicamente ligada às atividades do secundário e terciário concentradas em Curitiba. (MOURA, ULTRAMARI, 1994, p. 09)

Assim é possível verificar que a explicação sobre as necessidades do habitar em Curitiba vai muito além da afirmação de que seria: “Consequência direta do

³ Em meados da década de 90, quando se deu a associação entre a ação local e a chegada dos grandes capitais internacionais, Curitiba passou a ter uma visibilidade apoiada em trunfos verdadeiramente capazes de inseri-la no rol das cidades que desempenham papel relevante no cenário econômico nacional, adicionando à sua condição de “cidade-modelo”, à de “metropole-competitiva”. A partir de então, o mercado local passou a ter relevância, sob as mais diversas perspectivas. (Moura, sem data, p. 23)

crescimento desordenado da população vegetativo e migratório” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1975, não paginado). Essa pode ser considerada uma explicação banal e redutora, primeiro por ser ao nível da trivial aparência da urbanização e, segundo, por desconsiderar a relevante participação do planejamento nesse processo. Essa importante ação do poder público municipal, por ter alimentado o caráter nefasto da urbanização na paisagem curitibana, muito contribuiu para a construção do problema.

Discutindo características da urbanização, Kowarick (2000, p. 23) considera que a ação do Estado é responsável por mediar tanto a criação como a apropriação do excedente econômico que se refletem na pauperização da população. Essa pauperização resulta da combinação dos processos de exploração do trabalhador e espoliação do morador. Ele destaca ainda que é por meio do Estado que se realiza a mediação entre capital e trabalho, regulando o grau de exploração da força de trabalho (através de leis trabalhistas, regulamentações, estabelecimento de salário mínimo) e distribuindo os bens de consumo coletivo no território (serviços públicos).

Porém, não é apenas através da distribuição dos bens de consumo no território e na mediação entre capital e trabalho que o Estado pode reforçar esse movimento de exploração e espoliação, as formas de provisão pública da habitação de interesse social também podem reforçá-lo. Para Albuquerque:

O deslocamento da população pobre para as porções mais longínquas da cidade vem sendo, portanto, reforçado pela Política Habitacional de Curitiba.

Vimos que, mais recentemente, o Município tem divulgado na mídia impressa que a “cidade-modelo” não teria mais espaço para a produção de lotes populares. Assim a Prefeitura Municipal começa a cogitar a possibilidade do estabelecimento de parcerias com os municípios da Região Metropolitana para localizar os empreendimentos habitacionais, a partir de agora, fora dos limites administrativos da ‘cidade-modelo’.” (ALBUQUERQUE, 2008, p. 113)

A própria Companhia de Habitação Popular de Curitiba reconhece sua contribuição para esse processo instalando conjuntos em áreas distantes, carentes de infraestrutura e serviços públicos: “no início, procurava-se construir os conjuntos habitacionais em locais mais afastados, onde o custo do terreno era menor, hoje a empresa dá preferência as áreas já urbanizadas, para aproveitar melhor a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários já instalados” (COMPANHIA DE

HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1975, não paginado). Apesar da declaração ser de que a procura por terrenos mais baratos e afastados é algo superado, não é essa a realidade; a produção pública continua a abrir fronteiras urbanas e a criar novos “bairros”, ampliando a cidade. Um exemplo emblemático é o bairro Campo de Santana onde a produção da COHAB-CT, no período entre 2000 e 2010, foi superior ao número de novos domicílios contabilizados pelo IBGE, no mesmo período. Assim, pode-se concluir que a quase totalidade dos domicílios é resultado do programa público de habitação, “os bairros que tiveram crescimento acima da média da cidade ou com crescimento acelerado, tem o setor público como seu principal propulsor” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 34).

A questão habitacional revela-se atualmente como uma obrigação e mesmo como um problema do Estado.⁴ Todavia o Poder Público está constantemente a afirmar que não possui meios para a sua completa e satisfatória solução. Essa transferência para o Estado e o deslocamento para o próprio trabalhador da resolução do problema habitacional oculta as contradições postas na construção (da habitação e) da cidade e na própria relação capital-trabalho. Para Pereira (1986, p. 213):

A canalização das reivindicações urbanas para o Estado se, por um lado, politiza esses movimentos sociais que quase sempre são defensivos, por outro, contribui para a opacidade das relações de apropriação do espaço e do valor. Quase que se tornam *naturalizadas* as diferenças na medida em que as reivindicações urbanas se defrontam com a impossibilidade dos recursos do Estado para resolver as carências da população [...]

Assim, naturalizada as carências da habitação, esta é constantemente reproduzida como um problema. O reconhecimento social de que cabe ao Estado resolver, tem a contrapartida de que se trata de um problema insolúvel, pois este, supostamente, não possui condições de enfrentar a chamada especulação

⁴ O reconhecimento da questão habitacional como uma obrigação do Estado está presente nas diferentes esferas de poder: “A concentração destes problemas [déficit quantitativo] atinge mais à parcela de baixa renda, à margem do mercado habitacional, e totalmente dependente de soluções por parte do setor público.” (Prefeitura Municipal de Curitiba, 2008, 145), “Pela primeira vez nós fizemos o seguinte raciocínio: é impossível alguém comprar casa no Brasil se ganha até um salário mínimo. [...] Por que? Porque a equação não fecha. O custo da casa, o preço que você paga por uma casa e o salário que a pessoa recebe, não fecha. Então, que era obrigação do Estado brasileiro, do governo federal assegurar que essas pessoas que não tinham como ter casa tivessem acesso à casa.” (ROUSSEFF, 2012).

imobiliária e a aparente falta de recursos, reproduzindo habitações precárias em áreas longínquas, a chamada espoliação urbana. Tudo transcorre de tal maneira que as carências reais se perpetuam como um falso problema.

1.2 Como o “problema da habitação” é produzido

Para entender o “problema da habitação” em Curitiba é necessário analisar a forma como os agentes que produzem a habitação estão estruturados e a forma como estes atuam na produção: como produzem e para quem produzem.

Apesar de entendermos que a produção imobiliária voltada para o mercado e a produção realizada pelo poder público estão imbricadas de diferentes formas, examinaremos as duas em separado para facilitar a análise e resguardar as especificidades de cada uma delas.

1.2.1 A produção imobiliária voltada para o mercado

Para compreender como e quando a habitação passa a ser descrita como problema é essencial entender como o setor imobiliário⁵ foi sendo estruturado em Curitiba e quais as formas de provisão habitacional decorrentes dele, compreendendo quem está incluído ou não neste mercado e de que maneira as forças deste intervêm na produção e consumo do espaço. Mesmo formas de provisão habitacional como a produção doméstica⁶ ou a produção pública, que aparentemente estariam desvinculadas desse setor, estão profundamente implicadas nos seus movimentos. Não somente porque as diferentes formas de

⁵ Botelho (2007, p. 46) define para a sua análise o setor imobiliário como as atividades ligadas à indústria da construção civil (construção de edifícios e obras de engenharia, indústria produtora de materiais de construção) e atividades ligadas ao terciário como as imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação) e as atividades de manutenção predial, neste trabalho utilizaremos esta definição.

⁶ A produção doméstica é aqui entendida como aquela em que o consumidor do bem é também seu produtor direto, trata-se de uma produção capitalista, não mercantil e sem relações propriamente capitalistas de trabalho.

produção disputam o mesmo espaço e alguns materiais, mas porque, no caso da produção pública, parte dos recursos utilizados são provenientes da fração do setor imobiliário voltada para o mercado, e as empresas contratadas para realizar os empreendimentos são parte desse setor, restando ao poder público, muitas vezes, apenas a captação e administração dos recursos e a indicação dos possíveis consumidores. A produção pública realizada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba será detalhada em um próximo capítulo. A produção doméstica também está plenamente incluída na atividade do imobiliário, não apenas por estar diretamente relacionada à indústria produtora de materiais de construção, mas porque já se instituiu enquanto uma estratégia de provisão habitacional, de acordo com Maricato (2001, p. 83).

Os indicadores de moradias urbanas construídas a partir da invasão de terras mostram que a invasão, espontânea ou organizada, é uma alternativa habitacional que faz parte da estrutura de provisão de habitação no Brasil. Nesse sentido, apesar de ilegal, ela é institucional: é funcional para a economia (barateamento da força de trabalho) e também para o mercado imobiliário privado, e é ainda funcional para a orientação dos investimentos públicos dirigidos pela lógica da extração concentrada e privatista da renda fundiária.

No trabalho, *Las formas de producción del espacio construido en Bogotá*, Samuel Jaramillo demonstra a importância de se compreender o processo de introdução das relações capitalistas na produção do espaço, demonstrando que, apesar de se tratar de um processo comum a todos os países capitalistas, existem características específicas como a formação social, as peculiaridades da urbanização e a história de cada cidade que interferem nesse processo e que devem ser analisadas.

O processo acidentado e sinuoso de introdução das relações capitalistas no processo de produção do espaço construído, apesar de ter alguns traços em comum com o conjunto de países capitalistas, está matizado e modificado pelas características de cada formação social, pelas especificidades de cada sistema urbano, e inclusive pela história concreta de cada cidade. O estudo detalhado das feições que este processo adquire em uma cidade particular é de importância fundamental, pois tem repercussões decisivas não só no resultado físico da cidade, nas condições de consumo do espaço construído – bem indispensável para o desenvolvimento de uma série de atividades no marco urbano – mas também contribuem para conformar as modalidades de relações entre os grupos sociais na cidade, sem mencionar que é um processo de

acumulação do capital que em si mesmo tem uma magnitude considerável e uma importância crescente. (JARAMILLO, 1982, p. 152, tradução nossa)⁷

Nesta seção buscaremos demonstrar como as relações capitalistas passaram a fazer parte da produção do espaço curitibano e como o setor imobiliário se organizou na capital.

Até o começo do século XX grande parte da construção imobiliária curitibana era realizada através da produção doméstica ou por encomenda⁸ à mestres-de-obras e operários predominantemente imigrantes alemães e italianos. Foram esses imigrantes os responsáveis por transformar a organização do trabalho na construção civil curitibana constituindo-se em escritórios de arquitetura e construtoras. A primeira construtora da capital, a Bortolo Bergonse & Cia, engenheiros, arquitetos, construtores e empreiteiros foi fundada por italianos em 1912 e foi responsável pela construção de muitos sobrados nos “bairros elegantes” da cidade. A firma contava com 120 operários artífices, todos segurados contra acidentes de trabalho, e dispunha de oficinas de carpintaria, marcenaria, serralheria, funilaria e uma fábrica de ladrilhos (SUTIL, 1996, p. 76). A fundação dessa construtora é parte de um fenômeno que se fazia notar na capital no começo do século XX: a estruturação do setor imobiliário. Acompanhando essa nova organização do trabalho da construção civil, agora apoiada no conhecimento técnico de arquitetos e engenheiros organizados em empresas, dois processos eram notáveis. O primeiro era o surgimento de novas formas de obtenção de crédito para a execução da moradia, as primeiras iniciativas foram organizadas para grupos específicos em forma de mútuas, como o Banco Coritiba que construiu 100 casas para funcionários públicos.

⁷ “El proceso accidentado y sinuoso de introducción de las relaciones capitalistas al proceso de producción de espacio construido, a pesar de tener algunos rasgos comunes en el conjunto de los países capitalistas, está matizado y modificado por las características de cada formación social, por las especificidades de cada sistema urbano, e inclusive por la historia concreta de cada ciudad. El estudio detallado de las modalidades que este proceso adquiere en una ciudad particular es de una importancia fundamental, pues tiene repercusiones decisivas no sólo en el resultado físico de la ciudad, en las condiciones de consumo del espacio construido – bien indispensable para el desarrollo de una serie de actividades en el marco urbano – sino que también contribuye a conformar las modalidades de relaciones entre los grupos sociales en la ciudad, sin mencionar que es un proceso de acumulación de capital que en sí mismo tiene una magnitud considerable e de importancia creciente.”

⁸ Jaramillo (1982, 177, p. 195) classifica a produção por encomenda como aquela em que um usuário final exerce o controle econômico da produção e delega o controle técnico a um agente distinto, o construtor e a produção doméstica (denominada por ele de autoconstrução) como aquela em que o produtor e o usuário final são a mesma pessoa.

A Mútua Paranaense e a Mútua Predial, que tinha por fim “principal adquirir e construir prédios para os seus mutuários, que os pagarão em prestações mensaes equivalentes aos alugueis, offerecendo ella ainda a vantagem de distribuir aos mesmos mutuarios três premios mensaes” e a Mútua Constructora que sorteava mensalmente “prédios até o valor de 5:000\$ mediante a contribuição mensal de 5\$000.” (VICTOR, 1913, p. 167). O segundo processo era a crescente e notável valorização imobiliária de terrenos, edificações e alugueis: “Não é só na rua Quinze, por toda a cidade e até fora do quadro urbano valorizam-se os terrenos e as edificações de cada vez mais.” (Ibidem, p. 116). O movimento de renovação urbana com constantes demolições ganha espaço na capital, “Estão desaparecendo os leves chalets de madeira, e rarejam ainda mais as pobres casinhas encardidas, de telhas de taboa, cujo aspecto, às vezes, era miserando.” (Ibidem, p. 127). O casario velho passa a representar um obstáculo para a valorização imobiliária e sua demolição passa a ser respaldada por um discurso modernizante higienista. Cabia ao Poder Público derrubar e reconstruir tudo aquilo que fosse ultrapassado ou estivesse fora desse ideal de modernização, possibilitando assim a constante atualização dos valores da propriedade imobiliária, “a demolição de uma edificação só ocorre se a expectativa de novas rendas supera não apenas o custo de uma nova edificação, mas a perda do capital nela imobilizado, ou seja, a perda do capital fixo a ser amortizado.” (PEREIRA, 2004, p. 148). Estão postas aí o que Botelho (2007, p. 45) denominou de tríade do setor imobiliário, uma esquematização das formas de produção, circulação e distribuição da mais-valia no setor, já que envolve o produtor da mais-valia, a propriedade da terra e o financeiro.

tríade envolvendo o setor imobiliário: o produtor da mais-valia, que retém o lucro do empresário e que paga o salário dos trabalhadores envolvidos no processo de produção; a propriedade fundiária, que proporciona uma renda aos seus proprietários, na forma de aluguel, preço de venda da terra ou rendimentos pagos no mercado financeiro; e o mercado financeiro, que recebe juros pelo capital adiantado ao setor imobiliário.

Importante notar que nesse momento essa tríade aparece ainda de forma precária e pouco generalizada sendo arriscado afirmar que o setor imobiliário já estava plenamente estruturado em sua forma capitalista. Porém, com a consolidação de características urbano-industriais, essas formas se constituem mais

solidamente e tornam-se cada vez mais genéricas. Segundo Ianni (1988), na década de 1950, Curitiba já se constituía enquanto um núcleo urbano-industrial e com estrutura econômica plenamente capitalista, principalmente no que se refere ao mercado da força de trabalho. Nesse período, a capital concentrava 27% dos profissionais ligados à indústria, 38% de profissionais liberais do estado, contando com apenas 1% dos trabalhadores do setor primário. Porém a maior concentração se dava no ramo de comércio de imóveis e valores mobiliários, no qual a capital possuía 42% dos profissionais do estado.

Em 1950, portanto, Curitiba já assumiu feição caracteristicamente urbano-industrial, com estrutura social complexa e marcada por atividades produtivas específicas de uma economia capitalista em mudança. Apesar de não ser um núcleo independente, dispondo de extensa área de dominância, a estrutura econômica da cidade é plenamente capitalista não somente na sua configuração particular como também pelo modo de sua vinculação ao sistema capitalista do Brasil meridional. Ligada ao mesmo tempo a dois focos dinâmicos – a produção e exportação de produtos tropicais e a produção e a troca de produtos industriais – Curitiba é um núcleo urbano, comercial e industrial capitalista bastante complexo. Os caracteres primordiais do sistema, apesar do estado incipiente de alguns dos seus setores, encontram-se plenamente constituídos. Em particular, o mercado de força de trabalho, com base no trabalhador livre, seja negro ou branco, polonês, italiano ou alemão. (Ianni, 1988, p.263)

Essa consolidação enquanto núcleo urbano industrial impactará a estruturação do espaço curitibano, segundo Pilotto (2010, p. 50), a partir da década de 1950, Curitiba passa por importantes transformações, com a intensificação da atividade imobiliária e o início do processo chamado de verticalização, significando o maior aproveitamento capitalista do espaço em terrenos concentrados especialmente na área central, associando essa intensificação a um fenômeno nacional descrito por Feldman (2005, p. 16).

Precisamente entre 1941 e 1946 ocorre, no Brasil, uma intensificação da atividade imobiliária que se constitui como o *boom* do século: a propriedade imobiliária como campo de investimentos de lucros da indústria, do comércio e da exportação agrícola se intensifica. Esse processo se dá, em parte, devido às dificuldades de importação de equipamentos industriais, durante a guerra, mas, fundamentalmente, devido ao surgimento de circuitos financeiros associados à 'economia coletiva'. Assim ocorre a expansão de fundos previdenciários, das companhias de capitalização das caixas econômicas e das empresas de seguros que oferecem crédito imobiliário, empréstimos hipotecários, e investem em construções, tanto em grandes edifícios comerciais e residenciais para os grupos ricos e abastados, como em conjuntos populares e em terrenos. O capital

incorporador se consolida como fração de capital no processo de produção do ambiente urbano. Além desses fatores, o congelamento de aluguéis estabelecido pela Lei do Inquilinato de 1942 reforça a tendência de retração do mercado de aluguel, e amplia o mercado de compra e venda de habitações. O resultado é a aceleração da especulação imobiliária e a valorização sem precedentes de imóveis urbanos. Há, segundo Melo (1992: 149), uma mudança de escala na produção imobiliária ao longo dos anos de 1940, com um salto significativo do montante de investimento nacional privado em novas construções: de 39%, em 1939, passa para 47% em 1947, dos quais 60% se concentram em São Paulo e no Distrito Federal.

Acompanhando o número de liberações para novas construções no Centro de Curitiba, verificamos que entre as décadas de 1950 e 1960 há, de fato, um importante incremento no número de novas liberações para construções, só comparável com o período de 1910 e 1920, momento em que o setor imobiliário começa a se organizar na capital.

Tabela 3 - Número de liberações para novas construções no Centro

Década	Número de liberações	Período	Incremento (%)
1900	29		
1910	49	1900 a 1910	169
1920	206	1910 a 1920	420
1930	335	1920 a 1930	163
1940	873	1930 a 1940	261
1950	2109	1940 a 1950	242
1960	8074	1950 a 1960	383
1970	9830	1960 a 1970	122
1980	14970	1970 a 1980	152
1990	17928	1980 a 1990	120
2000	23670	1990 a 2000	132

Fonte: PILOTTO, 2010.

Nesse momento, o setor imobiliário encontra-se consolidado na capital e a produção voltada para o mercado, realizada por construtoras e incorporadoras, generaliza-se. Um indício importante desse movimento é a instalação, no ano de 1954, de um estabelecimento de crédito que atuava no ramo imobiliário, O Banco Lar Brasileiro. A instituição já havia financiado mais de cem mil unidades em todo o país e, em Curitiba, adquiriu 50.000 metros quadrados para a construção de casas e apartamentos financiados a longo prazo para famílias de classe média (SILVA, 2000, p. 127). A figura do incorporador surge na capital por volta das décadas de 1940/1950 e também contribui para a consolidação do setor imobiliário curitibano.

O incorporador estava organizado em Curitiba nas décadas de 1940/1950 ora constituindo a mesma pessoa jurídica com a construtora, fazendo o projeto, a incorporação e a construção, e ora ele agia independentemente. Nas construções de condomínios realizados após a Segunda Guerra, até os anos 1960, a função do incorporador foi mais desempenhada como injetor de capital do que como prestador de serviços. Essa afirmação está baseada na conjuntura econômica do café que gerou capitais para o setor imobiliário através de investidores que se nomearam incorporadores, e nos relatos disponíveis que destacaram a independência das atividades construtoras, comercializadoras e financiadoras. Esses indivíduos eram profissionais que desenvolviam, simultaneamente, atividades ligadas à indústria e à cafeicultura. (Ibidem, p. 156)

A análise da quantidade de área liberada para construção em Curitiba, realizada através da consulta aos alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal permite verificar a retração dos investimentos no setor imobiliário durante a década de 60, resultante da crise na cafeicultura, impedindo que capitais do setor cafeeiro fossem investidos no setor imobiliário.

Tabela 4 - Área liberada para novas construções em Curitiba.

ano	Área liberada para construção (m²)	período	Incremento da área construída
1960	386.000	-	-
1965	105.732	1960 - 1965	redução de 73 %
1970	208.772	1965 - 1970	aumento de 97%
1975	757.040	1970 - 1975	aumento de 263%
1980	2.076.719	1975 - 1980	aumento de 174%
1985	1.831.982	1980 - 1985	redução de 12%
1990	1.114.626	1985 - 1990	redução de 39%
1995	3.111.559	1990 - 1995	aumento de 179%
2000	3.326.871	1995 - 2000	aumento de 6,9%
2005	1.701.852	2000 - 2005	redução de 49%
2010	3.899.513	2005 - 2010	aumento de 129%

Fonte: SMU.

As informações só estão disponíveis a partir da década de 1960, porém é possível notar dois importantes momentos de expansão do setor, o primeiro na década de 1970, e o segundo na década de 1990. Como já citado anteriormente estes foram momentos de importantes transformações no setor produtivo de Curitiba, marcados pela intensificação de atividades ligadas à indústria. Na década

de 1970 além da intensificação da industrialização é importante citar o grande volume de recursos mobilizados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e Banco Nacional de Habitação (BNH) no financiamento à habitação, ao saneamento básico e à infraestrutura urbana, colaborando assim para a consolidação do setor imobiliário, de acordo com Maricato (1996, p. 22).

Criados pelo regime militar, em 1964, o SFH e o BNH foram estratégicos para a estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista. O investimento de uma vultosa poupança, parte compulsória (FGTS) e parte voluntária (SBPE) no financiamento à habitação, saneamento básico e infraestrutura urbanos, mudou a face das cidades brasileiras.

Analisando as transformações ocorridas na Região Metropolitana de Curitiba na década de 1990, Firkowski (2009, p. 37) aponta a relação entre a nova dinâmica industrial e a mudança nos setores de comércio, serviço e setor imobiliário.

O surgimento de novas atividades econômicas em Curitiba e o incremento de outras, seja no âmbito do comércio, dos serviços ou do setor imobiliário, estão diretamente associados à dinâmica industrial emergente na década de 1990, quando importantes capitais relacionados à indústria automobilística instalaram-se no Aglomerado Metropolitano de Curitiba.

Essas mudanças tiveram grande impacto em Curitiba, pois “importantes empreendimentos passaram a dinamizar o setor imobiliário em Curitiba, quase que com exclusividade no interior do município de Curitiba e, mais recentemente, expandindo-se pelo aglomerado metropolitano.” (Ibidem, p. 53). É interessante notar que ao longo da década de 1990 ocorreu uma completa descaracterização das empresas locais e regionais que passaram a ser controladas por capitais externos, porém no setor imobiliário a vinda de capitais estrangeiros e de empresas de outros estados ou municípios só foi sentida ao longo dos anos 2000, especialmente a partir de 2003. Sozinhas ou em parcerias, elas passaram a ser responsáveis por boa parte da área construída em Curitiba, entre elas pode-se citar MRV (mineira), Gafisa (paulista), Plaenge (londrinense) e em parceria a paulista Rossi (unida em joint-venture) com a Thá e a gaúcha Golsztein e paulista Cyrella com a Dória (GAZETA DO POVO, 2009, p. 8).

No início dos anos 2000, algumas das construtoras mais tradicionais faliram. As que sobreviveram foram obrigadas a se reinventar frente à concorrência das gigantes vindas do Sudeste do país ou tiveram de firmar parcerias, como no caso da Thá, que foi uma das primeiras a formar uma joint venture, neste caso com a Rossi Residencial. Foi nesse período de “ou vai ou racha” das grandes construtoras e incorporadoras que os sobrados viraram febre em Curitiba. “Com terrenos ainda baratos, os investidores-formiga contrataram pequenas empreiteiras para o serviço e aproveitaram o momento. O próprio zoneamento da cidade, com poucas áreas ZR-3 ou mais (que permitem a construção de mais de dois andares), colaborou para isso”, afirma Araújo. (GAZETA DO POVO, 2011)

Segundo Polucha (2010, p. 129), essa entrada de empresas de outros estados em Curitiba tem como explicação o “boom imobiliário dos últimos anos no Brasil [que] fez com que as empresas paulistas passassem a investir no mercado de Curitiba”. Leitão (2011, p. 129) também explica a crescente elevação dos preços da terra, no período compreendido entre 2004 e 2010 em Curitiba e sua região metropolitana pela “migração de excedentes de capital imobiliário que foram alocados no mercado local, drenados de circuitos produtivos de outros estados – em sua maioria de São Paulo – migração essa ainda combinada com uma fase mais recente de expansão do crédito imobiliário no país”. Porém essas afirmações não explicam porque esses capitais se dirigiram para Curitiba e não para outra cidade brasileira. Segundo matéria publicada em 2007, no Jornal Construção e Cia, as empresas passaram a investir em Curitiba porque perceberam a possibilidade de crescimento da cidade. Para Fernando Fabian, diretor da construtora Plaenge na época, a decisão de investir em Curitiba “está ligada a estudos de tendência de crescimento da cidade”. Porém é difícil creditar essa atração apenas ao crescimento, pois diversas cidades cresceram tanto quanto ou mais que a capital do Paraná. É preciso somar a esse crescimento o fato apontado por diversas publicações sobre o mercado imobiliário, de que Curitiba não acompanhava o patamar de preço das grandes capitais e que existia uma defasagem no preço dos imóveis.

Harvey (2009), ao descrever as crises estruturais do capitalismo, explica que, para a superação destas, a manutenção do consumo é tão importante quanto a criação de oportunidades lucrativas.

Logo o acesso a insumos mais baratos é tão importante quanto o acesso a mercados em ampliação na manutenção de oportunidades lucrativas. A implicação é que os territórios não-capitalistas deveriam ser forçados não só a abrir-se ao comércio (o que poderia ser útil), mas também permitir que o

capital invista em empreendimentos lucrativos usando força de trabalho e matérias-primas mais baratas, terra de baixo custo e assim por diante. (HARVEY, 2009, p. 117)

Curitiba⁹ reunia, nesse momento, essas duas características: possuía um crescimento relevante do consumo de serviços e especificamente um aumento significativo no consumo empresarial (FIRKOWSKI, 2009, p. 43), assim o consumo não se ampliava somente em termos de volume mas também em termos de capacidade de pagamento. Reportagem da Gazeta Mercantil Paraná de Abril de 1999 reflete essa mudança no perfil dos consumidores: “Os usuários [de hotéis e flats], que antes eram vendedores e representantes comerciais, agora são executivos, industriais e empresários, boa parte estrangeiros.” (p. 51).

A expansão do mercado imobiliário para novas áreas da cidade e a criação de novos produtos imobiliários foi viabilizada por essa mudança no perfil do consumidor. “Para Urban (1998), a ocupação da Conectora¹⁰ 5 só se tornou possível quando o poder de compra na cidade se tornou suficiente para adquirir um apartamento em um edifício giratório” (POLUCHA, 2010, p. 129). Atualmente a oferta de imóveis está concentrada (65% do total ofertado) nos padrões econômicos, standard e médio, imóveis com preços entre cento e cinquenta mil e seiscentos mil reais (GAZETA DO POVO, 2011).

Além desses fatores é preciso recordar que nesse período, as linhas de crédito foram ampliadas e as taxas de juros reduzidas, possibilitando a um número ainda maior de pessoas a aquisição de imóvel, o “resultado disso [salto do crédito imobiliário no país] em Curitiba foi um pulo de uma média de duas mil unidades

⁹ Não estamos afirmando que Curitiba se constituía enquanto um território pré-capitalista, mas sim que naquele momento o setor imobiliário ainda não participava de uma nova forma de valorização imobiliária qual seja a confluência entre capital financeiro e a valorização imobiliária. Segundo Tone (2010, p. 10) “Esta confluência entre capital financeiro e valorização imobiliária encontra limites que logo são superados a partir da abertura de capital de algumas empresas do setor imobiliário e da retomada das tradicionais fontes de crédito imobiliário no Brasil (FGTS e SBPE). Nesse contexto, a produção das maiores empresas do setor imobiliário ganha escala cada vez maior, alcança bairros cada vez mais afastados em São Paulo, outras cidades, outros estados, o território (urbano) nacional. Tal movimento implica um processo de reestruturação significativa das empresas do setor imobiliário, de sua produção e o aprofundamento do caráter desigual do desenvolvimento urbano no Brasil.”

¹⁰ A Conectora 5, que ficou conhecida como Ecoville, é fruto de um projeto de urbanização da Cidade Industrial de Curitiba (CIC) elaborado na década de 1970 que previa a ocupação da região por áreas habitacionais de alta e média densidade. Teve sua exploração imobiliária iniciada na década de 1990 (quando passou a ser conhecida como Ecoville) tendo sua ocupação direcionada para as camadas de alta renda com uma baixa densidade e reconhecida pela grande quantidade de áreas verdes e grandes recuos entre os edifícios (Polucha, 2010).

verticais financiadas anualmente de 2000 a 2006 para sete mil nos anos seguintes. Não era o mercado que era pequeno era o dinheiro que era curto.” (GAZETA DO POVO, 2009, p. 12).

Somava-se ao crescimento da demanda o preço de imóveis muito abaixo do preço de outras cidades de porte semelhante abrindo a possibilidade de se obter uma maior lucratividade na produção imobiliária.

Houve também valorização de imóveis de todos os tipos em Curitiba. Se antigamente dizia-se que o preço do metro quadrado aqui era desvalorizado quando comparado a outras capitais, hoje isso não é verdade. [...] Para João Teodoro da Silva, presidente do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (Cocefi), esses valores colocam Curitiba no patamar de outras cidades de porte semelhante. ‘São os custos cobrados em todo o país. Essa era uma valorização que o setor precisava para corrigir a defasagem’. (GAZETA DO POVO, 2009, p. 12)

Essa conjuntura fica clara na fala do diretor geral da Brasil Brokers Galvão, Gerson Carlos da Silva: “Há cerca de 10 anos o mercado não dava rentabilidade aos incorporadores e construtores que migravam para outros locais. O curioso é que a mão de obra e os materiais custavam o mesmo valor em outras cidades. [...] Não existia justificativa de Curitiba ficar tão atrás de cidades com perfis parecidos, como Campinas e Porto Alegre. Os valores dos imóveis aqui estavam muito baixos.” (FUKUSHIMA, 2011). Segundo ele, ao longo dos últimos cinco anos (2006 a 2011) não houve valorização e sim recomposição e reposição de valores devido a uma demanda que estava muito tempo sem ser atendida. Além da queda no índice de desemprego e o aumento das linhas de crédito com a redução dos juros, o diretor atribui ao crescimento e a migração como fatores que contribuíram para essa “recomposição e reposição de valor”.

Esse aumento da margem de lucro na produção imobiliária teve reflexo direto no aumento do preço dos terrenos: “Apesar da oferta de terrenos ter suprido a grande procura, mesmo com o setor superaquecido, esse tipo de imóvel foi um dos que tiveram maior valorização no último ano” (GAZETA DO POVO, 2009, p. 44). Analisando os dados sobre o preço médio do metro quadrado de terrenos ofertados para venda em Curitiba, é possível perceber um crescimento constante a partir de 2003, acentuado a partir de 2007.

Gráfico 1 - Preço médio de terrenos para venda em Curitiba (R\$/m²) – 1996/2010

Fonte: INPESPAR.

A elevação do preço dos terrenos no período compreendido entre 2008 e 2009 foi superior à valorização de residências com dois dormitórios. Segundo Daniel Galiano, diretor de vendas da Imobiliária Apolar, isso demonstra que há especulação em relação ao preço do terreno porque o metro quadrado das residências não cresceu na mesma proporção. Para Luis Alberto Daneve, diretor da LS Assessoria Imobiliária, a variação de preços é um caminho natural do mercado devido à redução na oferta de terrenos com o superaquecimento da construção (GAZETA DO POVO, 2009, p. 45). O pesquisador francês Jean Jacques Granelle (1970, p. 209) demonstra que o mercado imobiliário domina o mercado de terras, sendo o preço da terra determinado pela possibilidade de mercado da nova construção. Sem dúvida alguma o preço dos terrenos é um preço especulativo assim como o preço do imóvel construído o será também, se o preço dos terrenos aumentou mais do que o preço dos imóveis já construídos é porque existe também uma expectativa de valorização futura para os imóveis que serão construídos.

Pelas transformações descritas acima, podemos observar que o setor imobiliário encontra-se estruturado em Curitiba de forma plenamente capitalista. As empresas locais e que construíam predominantemente casas e sobrados por encomenda foram lentamente substituídas ou transformadas em grandes

construtoras e incorporadoras. Essa substituição associada à ampliação do acesso ao crédito imobiliário permitiu o imbricamento da valorização da propriedade imobiliária com os juros do capital financeiro transformando por completo a organização do setor e sua produção, acompanhando um movimento de financeirização de vários setores da dinâmica de reprodução capitalista. A transformação dos produtos imobiliários ofertados e da intensidade no uso capitalista da terra pelo setor também é patente: pela primeira vez na história de Curitiba a produção do casario deixa de ser predominantemente horizontal (até 08 pavimentos) e passa a ser predominantemente vertical (mais de 08 pavimentos), espalham-se pela cidade clubes de morar, condomínios de edifícios, edifícios “verdes” e sustentáveis, “artefatos arquitetônicos e urbanos [que] dizem respeito às necessidades do capital e não às do trabalho” (PEREIRA, 2006, p. 60).

1.2.2 A produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba

Compreendida a forma como o setor imobiliário voltado para o mercado está estruturado, passaremos a análise da produção de habitação realizada pelo Poder Público municipal, mas especificamente pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba.

Esta análise abrange o período de fundação da COHAB-CT até o ano de 2010, momento do início desta pesquisa. Assim antes de detalharmos as formas de provisão habitacional desenvolvidas por esta vamos detalhar de que forma ocorreu sua instituição enquanto órgão responsável pela formulação e execução da política habitacional municipal.

1.2.2.1 A instituição da Companhia de Habitação Popular de Curitiba

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba foi fundada no ano de 1965 pela Lei municipal nº 2545 com a principal função de ser o instrumento para “atender as necessidades de moradia da crescente população da cidade” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 9). A COHAB-CT é uma sociedade anônima de economia mista¹¹, mantém diversos acionistas, entre eles prefeituras de municípios da região metropolitana de Curitiba, porém tem a obrigação de ter a Prefeitura Municipal de Curitiba como sócia majoritária, cabendo “à Prefeitura Municipal de Curitiba, subscrever no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) das cotas.” (Lei municipal de Curitiba nº 2545 de 29 de Abril de 1965, artigo 1º parágrafo 2º).

A finalidade da companhia, segundo a lei que a criou, é o “estudo das questões relacionadas com os problemas da habitação popular e o planejamento e a execução das suas soluções” (Ibidem, artigo 1º). O órgão atua principalmente em Curitiba, porém também realiza empreendimentos em municípios da Região Metropolitana e no município litorâneo de Paranaguá¹².

Contudo, a fundação da COHAB-CT no ano de 1965 se relaciona muito mais com a conjuntura nacional e a formulação de uma política nacional de habitação do que com a crescente carência habitacional curitibana¹³. A criação das companhias de habitação integrou a política nacional de habitação manifesta pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e a estruturação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) através da Lei 4.380 de 1964 que visava “promover a construção e a aquisição da casa própria [...] especialmente pelas classes de menor renda” (Lei Federal 4.380, 1964, artigo 8).

¹¹ A sociedade de economia mista é uma figura jurídica criada pelo Decreto Lei 200 de 1967 e é assim definida em seu artigo 5º inciso III: “Sociedade de Economia Mista - a entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada por lei para a exploração de atividade econômica, sob a forma de sociedade anônima, cujas ações com direito a voto pertençam em sua maioria à União ou a entidade da Administração Indireta.”

¹² Essa atuação é possível devido à participação acionária na companhia e de convênios específicos.

¹³ Sintoma dessa conjuntura foi que: “Até meados de 1970, foram instaladas companhias de habitação em todos os Estados e municípios de maior densidade populacional, sendo que, dentre as remanescentes, atualmente funcionam 40 entidades, sendo apenas 22 estaduais.” (Gonçalves, 2009, p. 60)

Três anos após a sua fundação, o BNH passou a administrar os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e, em 1969, tornou-se o segundo maior banco do país em termos da magnitude de recursos disponíveis (BOLAFFI, 1979, p. 42). O banco seguia o princípio da auto-sustentação financeira, princípio comum às políticas sociais no Brasil após 1964, que implicava que os “programas de proteção social constituídos deveriam se autofinanciar por meio da criação de fundos financeiros específicos – de base extra-orçamentária” (ARRETCHE, 1990, p. 29). A constituição de fundos para o autofinanciamento de políticas de proteção social implica no retorno do recurso utilizado ao agente financiador. A opção por esta forma de financiamento resultou em uma segmentação do mercado habitacional segundo o recurso utilizado.

Um setor era predominantemente atendido pela promoção privada e utilizava nos financiamentos os recursos do SBPE, sendo acessível aos setores de renda média e alta devido a taxas superiores de retorno ao fundo. O outro setor era financiado com recursos do FGTS, com promoção predominantemente pública e atendendo setores de baixa renda; “nesse mercado habitacional as agências estatais substituíam o setor privado em determinados momentos do processo produtivo, notadamente as funções da promoção imobiliária” (ARRETCHE, 1990, p. 28). Assim as Cohabs operavam dentro desse setor exercendo funções de promotores imobiliários:

Para implementar os programas habitacionais de interesse social, o BNH designava agentes promotores, fundamentalmente, as Companhias de Habitação – Cohabs – e órgãos assemelhados no âmbito municipal, intermunicipal ou estadual, e os governos estaduais e municipais. As Cohabs foram pensadas como sociedades de economia mista, sob controle acionário do município ou estado que as sediasse. Na prática, devido ao desinteresse do setor privado, são sociedades integralmente controladas pelo poder público. Tais agências desempenharam as funções da promoção imobiliária, ocupando um espaço no processo produtivo que no SBPE era desempenhado pelo setor privado. Contudo, o processo de edificação propriamente dito seria realizado por empreiteiras privadas contratadas para esta finalidade. (Idem)

Porém mesmo havendo duas linhas distintas de atuação, “os dois subsistemas – o da promoção pública e o da promoção privada – operavam segundo a mesma lógica: a lógica da empresa privada, segundo a qual

investimentos sem retorno implicam a inevitabilidade da falência.” (ARRETCHE, 1990, p. 24). Assim, a possibilidade de se tornar um mutuário e ter realizado seu direito à moradia, estava condicionada a uma renda familiar mínima que permitisse sua constituição enquanto sujeito de um crédito hipotecário: “Nós procurávamos efetivamente pegar pessoas que comprovassem a renda, retiradas daquela lista oficial que a própria Cohab mantinha. Então procurávamos gente que efetivamente precisava e que tinha como comprovar que poderia pagar a prestação.” (RODRIGUEZ apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 41). O retorno dos recursos utilizados é uma preocupação patente nos primeiros relatórios da companhia curitibana, onde a capacidade de “atingir todos os seus objetivos sem onerar os cofres públicos” e a afirmação enquanto uma “empresa com vida própria” que seleciona entre os interessados em adquirir uma habitação “aqueles que apresentam as melhores condições financeiras” são pontos elencados como fundamentais para o desenvolvimento das ações da “empresa” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1969, p. 01 e 02). Conceitos relacionados com a atividade empresarial também estão presentes no relatório como a idéia de competição entre as diferentes Cohabs e “pesquisas de mercado” que comprovavam um maior interesse da população com renda mensal até três salários mínimos por casas construídas pela COHAB-CT:

Para desfazer esta imagem [paternalista, totalmente voltada para o desfavelamento], ou melhor, para transformar as Cohabs em verdadeiras empresas o Banco Nacional da Habitação, que não podia ser onerado com os encargos administrativos e com as despesas de custeio destas companhias, chegou a estabelecer entre elas uma espécie de competição, para demonstrar que o Sistema Financeiro da Habitação poderia ser implantado com amplo sucesso, desde que as Cohabs pudessem ter vida própria e que adquirissem autonomia financeira. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1969, p. 01)

Para críticos dessa política, o argumento de que existia uma limitação na capacidade do BNH em conceder financiamentos devido à necessidade de impedir a descapitalização dos fundos (FGTS e SBPE) e remunerar os capitais neles investidos, frequentemente invocado “para afirmar a inviabilidade dos programas para populações de baixa renda, é falacioso.” (BOLAFFI, 1981, p. 177). Segundo o autor a simples relocação de subsídios concedidos ao financiamento de habitações

para famílias com rendimentos superior a 20 salários mínimos para financiar, a fundo perdido, famílias com rendimentos não superiores a 05 salários mínimos “se não seria suficiente para resolver o problema, pelo menos contribuiria para atenuá-lo”.

Os riscos de descapitalização do FGTS não passam de um mau pretexto, como se verifica pela evolução do próprio Fundo. Recursos alternativos podem ser gerados pela simples eliminação, ou pelo menos pela redução dos múltiplos subsídios fiscais existentes, e assim por diante. O que não falta é a receita da omelete, mas o discernimento político para quebrar os ovos. (BOLAFFI, 1981, p. 178 e 180)

De fato, o modelo estruturado pelo SFH acabou atendendo uma camada de renda superior a dos seus objetivos declarados originalmente, utilizando a exigência de retorno financeiro de mercado de seu empreendimento como justificativa. Porém, para Botelho, não se tratou de um equívoco ou de um descuido no desenho da política, pois “não era intenção dos formuladores do SFH criar mecanismos de subsídio à produção habitacional para a população de renda mais baixa, e sim uma forma de financiar a produção capitalista de moradia com uma racionalidade de mercado” (2005, p. 2222).

Na década de 1970 há uma mudança no foco dos relatórios da companhia de habitação curitibana. Se os relatórios do final da década de 1960 exaltavam a eficiência econômica e a capacidade de ser uma empresa autosustentável, na década seguinte a preocupação parece se voltar para a obtenção de terrenos bem localizados e já urbanizados: “Reduzindo seus investimentos em obras de infraestrutura, a empresa passou a canalizar maior soma de recursos às habitações”, “Outra consequência benéfica da nova política de localização dos conjuntos habitacionais: [...] conjuntos menores, facilitando a integração comunitária de seus moradores” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1978, não paginado). No *Relatório de Diretoria* da companhia do período de 1979 a 1983 é destacada a nova política de atuação da empresa tendo como pontos básicos: a “vinculação da moradia ao processo de desenvolvimento urbano; o atendimento prioritário às famílias de baixa renda; e a atuação social intensa” (Ibidem, 1983, p. 6), são destacados o trabalho social realizado junto as famílias atendidas e o atendimento de famílias de “renda muito baixa (1/2 salário mínimo)” e a

caracterização da COHAB-CT como um “verdadeiro laboratório voltado para experiências no campo da moradia popular” (Ibidem, p. 1). Nesse período houve ainda a criação de um estoque de terras com o intuito de “manter a terra livre de especulação imobiliária” (Ibidem, p. 12).

Porém, essa nova orientação da companhia não pode ser atribuída unicamente a uma mudança local com a nomeação do arquiteto Rafael Dely para a direção da COHAB-CT e a substituição do “olhar sistêmico do engenheiro [...] por uma visão mais geral, onde toda a cidade passa a ser considerada.” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 42). A busca pela integração do planejamento urbano com os investimentos em habitação era um movimento iniciado na esfera federal cuja instituição do *Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP)* no ano de 1973 representa um “marco”. A partir dele inaugura-se “uma sistemática e objetiva busca de integrar suas ações [do BNH] com a dos órgãos de planejamento urbano estaduais e municipais e [...] a formação de um estoque de terrenos urbanos ou urbanizáveis para assentamento das populações mais carentes.” (SERPA, 1988, p. 25). Para Maricato (1987, p. 42) o plano “marca o início da tendência de correção das experiências frustradas do BNH em relação à habitação popular” que começa a apresentar resultados palpáveis a partir de 1976 com “o revigoramento das Cohabs (como é denominado pelo BNH)” (Idem). Em 1976, com o intuito de ampliar a escala dos programas habitacionais em consonância com o desenvolvimento urbano, foi ainda criada uma nova modalidade de empréstimo para aquisição antecipada de terrenos, através da Resolução da Diretoria 01 de 1976 (SERPA, 1988, p. 44).

A crise do modelo econômico implementado pelo regime militar, no início da década de 80, gerou recessão, inflação, desemprego e queda dos níveis salariais, com retração dos saldos do FGTS e da poupança e aumento da inadimplência gerada por um maior descompasso entre o aumento das prestações e a capacidade de pagamento dos mutuários das Cohabs. Essa conjuntura criou um clima favorável para o acirramento das, já duras, críticas ao BNH (BONDUKI, 2008, p. 75). Em 1986 o banco foi extinto, passando para a Caixa Econômica Federal a função de agente financeiro do SFH, absorvendo algumas das atribuições, pessoal e acervo. Com essa mudança, as Cohabs passaram por um período de transição e diversas dificuldades, não só com a diminuição de recursos disponíveis, mas também, com o

novo processo para a obtenção destes: “A Caixa não via a Cohab como um programa de governo, e sim como um cliente comercial qualquer que tinha que dar suas garantias, e isso cria dificuldades” (VELOSO apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 67).

A década de 1990 foi marcada pela escassez de recursos federais para a habitação e a busca de alternativas locais para a produção habitacional. A companhia de Curitiba encontrou como principais soluções a criação do Fundo Municipal de Habitação¹⁴ que recebe os recursos do solo criado e o Programa Parceria com a Iniciativa Privada¹⁵ voltado para a produção de lotes com a iniciativa privada. Durante toda a década de 1990 até o ano 2007, momento em que “a companhia retomou os grandes projetos e os investimentos maciços em habitação” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2007, p. 13), a escassez de recursos é constantemente apontada nos relatórios de gestão da companhia, como podemos observar em publicação da companhia no ano de dois mil e quatro:

A cidade que é conhecida em todo o mundo pelo seu planejamento e inovações urbanas enfrenta as mesmas dificuldades dos demais municípios para desenvolver seu programa habitacional. Conseguimos estabelecer aqui alguns avanços, vinculando a habitação ao processo ordenado de crescimento da cidade, mas sempre nos deparamos com a realidade dos recursos escassos e de projetos que, infelizmente, muitas vezes não podem ser viabilizados. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, não paginado)

Em 1995, no relatório de gestão da Prefeitura Municipal de Curitiba, a Companhia afirmava: “o ano de 1995 foi, a exemplo dos anteriores, marcado pela falta de recursos das tradicionais fontes de financiamento da área habitacional” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 1995, p. 83). Um dos principais objetivos nesse momento era zerar a fila: “Mesmo sem recursos, a COHAB-CT, convocou para adquirir imóveis todas as famílias classificadas, cumprindo dessa forma, seu compromisso de zerar a fila dos inscritos que completam três anos de cadastro” (Idem). No início da década de 1990 diversas notícias anunciavam que a fila da COHAB-CT seria zerada graças ao projeto Bairro Novo no bairro Sítio Cercado: “A prefeitura de Curitiba determina o fim imediato da fila da COHAB.” (COMPANHIA DE

¹⁴ O Fundo Municipal de Habitação teve seu nome alterado para Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social no ano de 2007.

¹⁵ Essas duas iniciativas serão detalhadas no próximo capítulo.

HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 25 set. 1991), “Ontem, o prefeito Jaime Lerner anunciou que a fila da COHAB faz parte do passado” (CORREIO DE NOTÍCIAS, 25 set. 1991). Nesse período a gestão da empresa também passou por mudanças, voltando a enfocar a eficiência empresarial e o foco nos resultados, a exemplo do que ocorria na década de 1960, priorizando a “reestruturação da empresa, dentro de uma visão de planejamento estratégico,” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 1997, p. 96). De acordo com este relatório o poder público deveria “estar cada vez mais preparado para prestar serviços de qualidade para o cidadão, mas deve buscar na sociedade a formação de parcerias para ampliar o alcance de sua ação, na chamada gestão compartilhada” (Idem). O trecho abaixo, extraído do relatório anual da companhia, demonstra com precisão a priorização de uma gestão baseada em resultados:

O ano de 1999 caracterizou-se, na COHAB-CT, pela continuidade de um novo modelo de gestão da Empresa, implantado em 1998, com foco nos resultados, em que se aprimorou a distribuição das despesas e a ênfase na diminuição da inadimplência dos mutuários, havendo, conseqüentemente, um aumento nos níveis de arrecadação, obtido com uma ação mais efetiva na renegociação dos valores em atraso e uma intensificação da cobrança, inclusive com nova sistemática de cobrança terceirizada. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 1999, p. 95)

Na metade da década de 1990 são retomados os financiamentos com recursos do FGTS, paralisados em 1991 devido à má utilização do recurso e suspeitas de corrupção. Porém, o volume de recursos repassados pela União para o município só se torna expressivo a partir de 2006, momento em que a COHAB-CT passa a acumular um “volume de investimento em obras que não se via desde 1986, quando ocorreu a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH)” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2007, p. 10). Segundo Bonduki os recursos destinados à produção habitacional de baixa renda vêm sofrendo substancial elevação desde 2004.

Por outro lado, desde 2004 vem ocorrendo uma substancial elevação dos recursos destinados à produção habitacional de baixa renda. O orçamento do FGTS cresce constantemente (atingiu sete bilhões de reais em 2007), assim como os recursos de origem orçamentária que, com a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (2006), vem superando um bilhão de reais por ano. Mas no que se refere ao Subsistema de Interesse Social, o grande salto ocorreu com a Resolução 460 do Conselho

Curador do FGTS, que tornou possível uma massiva aplicação de recursos deste, que é o principal fundo para investimento habitacional, em subsídios habitacionais, cujo montante atingiu, em 2006 e 2007, 1,8 bilhões de reais anuais. Com este subsídio e com outras alterações nos programas existentes, foi possível ampliar o atendimento na faixa de renda mais baixa, onde o déficit se concentra. (BONDUKI, 2008, p. 100)

É importante notar que, apesar deste ser um novo momento para a política habitacional tanto em âmbito nacional como local, algumas concepções do período do BNH persistem.

O período BNH, encerrado tragicamente em 1986, deixou como herança algumas concepções ainda hegemônicas, ou pelo menos relevantes, sobre o conteúdo e o formato a ser adotado na política habitacional, como por exemplo, a concepção de que os recursos do FGTS são as únicas fontes para o investimento habitacional, reiterando a dependência dos governos locais em relação à iniciativa do governo federal, e, ainda, a visão de que fazer política habitacional refere-se tão somente a construir conjuntos, que persiste entre muitos técnicos do setor. Por outro lado, permanece ainda de pé, embora em circunstâncias bastante fragilizadas, a estrutura técnico-administrativa burocratizada e com pouca iniciativa dos órgãos estaduais. Em todos estes pontos, pode-se verificar que este modelo revela-se, hoje, completamente inadequado. (CARDOSO, 2008, não paginado)

A dependência de repasses de recursos federais para a realização da política municipal de habitação é clara, mesmo buscando fontes alternativas para a obtenção de recursos para a habitação (solo criado, Programa Parceira Legal, convênios com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID e Fonplata) a companhia habitacional de Curitiba só conseguiu retomar um volume de obras importante com a retomada do repasse dos recursos federais.

É possível verificar, ainda, a permanência de outra lógica do período do BNH onde os sistemas de promoção (FGTS e SBPE) operavam segundo a “lógica da empresa privada, segundo a qual investimentos sem retorno implicam a inevitabilidade da falência.” (ARRETCHE, 1990, p. 24). Claramente essa é uma lógica que persiste na COHAB-CT, segundo o *Relatório de Gestão da Prefeitura Municipal de Curitiba* do ano de 2007, “a melhoria do desempenho da arrecadação e a diminuição do índice de inadimplência foram mantidas como prioridades [...]. O trabalho continua em 2008, já que dele depende em grande parte a sustentação da COHAB-CT como empresa e também o cumprimento de sua função social” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2007, p. 14). Para Botelho (2005, p.

2225) a “ideia de que os empreendimentos devem ter retorno para a promoção de novas moradias, faz com que permaneçam alguns problemas para o atendimento da população mais pobre” e de fato o problema de atendimento à população mais pobre persiste bem como o comprometimento de importante parte de sua renda com o pagamento de prestações. O *Relatório de Gestão* da COHAB-CT do período de 2002-2004 demonstra claramente a grande dependência de repasse de recursos federais e a necessidade do retorno do investimento através do beneficiário, o pequeno repasse de recursos federais e a baixa arrecadação com o solo criado, fruto da recessão do mercado imobiliário curitibano, tornaram o mutuário a principal fonte de sustentação financeira da companhia nesse período:

O comportamento negativo da arrecadação coincide com um período em que a Companhia se debate com a falta de recursos para financiar novos empreendimentos. Esta situação, na verdade, tem sido recorrente desde o início da década de 90, quando o governo federal, em função de uma política de contenção ao endividamento do setor público, restringiu o acesso das companhias habitacionais de todo o país aos recursos do SFH/FGTS e dificultou o acesso a novas linhas de financiamento. Esta situação ainda não foi revista e, por isso, o impacto da queda da arrecadação, acaba influenciando o desempenho da Cohab/CT, já que o pagamento das prestações pelos mutuários deve ajudar a financiar famílias que aguardam na fila. Com a receita em queda, a capacidade de investimento da Companhia fica ameaçada. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 39)

Segundo LOURAU (1975, p. 88) “o que é simbólico na instituição é o fato de representar em um setor particular da prática social o sentido do sistema social inteiro. Noutras palavras, a instituição não está necessariamente no lugar em que se manifesta declarada ou juridicamente, mas está sempre onde as relações de produção são ‘instituídas’ de maneira aparentemente necessária, natural e eterna”, deste modo, apesar do objetivo declarado da COHAB-CT ser “o estudo das questões relacionadas com os problemas da habitação popular e o planejamento e a execução das suas soluções” (Lei municipal de Curitiba nº 2545 de 29 de Abril de 1965, artigo 01), o sentido de sua atuação está onde as relações de produção instituídas estão. Assim sendo, ela atua muitas vezes na mesma lógica dos promotores imobiliários privados, fazendo prevalecer as relações comerciais e não as de direitos.

Ainda dentro deste campo em que o sentido de atuação da instituição não é necessariamente o declarado por ela, mas sim o das relações de produção instituídas, é importante notar que a produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba é, em grande parte, realizada por empresas construtoras de capital privado. Para Jaramillo (1982) essa é uma questão fundamental, pois influencia diretamente o objetivo da produção pública de habitação que deixa de focar prioritariamente no valor de uso da habitação produzida para focar a questão da acumulação do capital na garantia do lucro dos agentes promotores:

A tendência das políticas de Estado se encaminha para reduzir sua ação no campo da produção ao mesmo tempo em que cede a produção de habitação a capitais privados. Isto reflete na crescente preponderância do elemento motor da produção que obriga o Estado a garantir a acumulação do capital construtor. O Estado vende a habitação a um preço de mercado inferior ao preço de produção (preço de custo mais taxa de lucro), para poder chegar a setores excluídos da demanda solvente, mas na repartição da mais-valia produzida assegura ao capital privado o lucro médio, reservando para si um lucro que necessariamente deve ser inferior ao normal. (JARAMILLO, 1982, p. 207)¹⁶

É possível perceber assim que a produção habitacional realizada pelo Estado não é uma forma diferenciada de produção que não pertence ao funcionamento do capitalismo ou da acumulação do capital, nas palavras de Moura “[...] a Companhia [de Habitação Popular de Curitiba] acabou por se caracterizar como mais uma instituição que funciona com as mesmas regras do mercado imobiliário” (sem data, p. 36). Nos moldes da política habitacional executada pela COHAB-CT o Estado se torna mais um agente na cadeia da produção imobiliária instituída do que uma forma diferenciada de produção habitacional propriamente dita.

¹⁶ La tendencia de las políticas Del Estado se encamina sin embargo a reducir su acción al campo de la promoción, mientras que cede la producción misma de las viviendas a capitales privados. Esto parece reflejar una preponderancia creciente del elemento en el motor de la producción que hace tener al Estado a garantizar la acumulación del capital constructor. El Estado vende la vivienda a un precio de mercado inferior al precio de producción (‘precio de costo’ más ganancia normal), para poder llegar a sectores excluidos de la demanda solvente, pero en la repartición de la plusvalía producida asegura al capital privado una ganancia media, reservándose para sí una ganancia que necesariamente debe ser inferior a la normal

1.2.2.2 A produção de unidades habitacionais pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba

A seguir, analisaremos a produção realizada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba ao longo dos seus quarenta e cinco anos¹⁷ de atuação no município de Curitiba. A análise está concentrada em dois aspectos específicos, a tipologia de provisão habitacional adotada e a localização dos empreendimentos. A escolha destes justifica-se por serem elementos que contribuem para a construção de um panorama da atuação da COHAB-CT além de transparecerem de forma direta os impactos das mudanças do preço da terra.

Enquanto uma empresa de economia mista e tendo a Prefeitura Municipal de Curitiba como sua principal acionista, a COHAB-CT pode receber, como doação ou integralização de capitais, imóveis pertencentes ao poder executivo municipal e gozar de benefícios como desapropriações por interesse público ou por interesse social e flexibilização das normas de ordenamento territorial municipal utilizando-se de normas especiais para aprovação de projetos voltados para a produção de habitação de interesse social. A companhia conta ainda com repasse de dotação orçamentária municipal para a garantia do seu funcionamento e para a execução de programas habitacionais.

A COHAB-CT dispõe ainda dos recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH), criado em 1990 e modificado em 2008 para Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)¹⁸. Apesar da COHAB-CT ter como área de atuação Curitiba e diversos municípios da Região Metropolitana de Curitiba, os recursos do fundo só podem ser utilizados em projetos habitacionais localizados em Curitiba, sendo admitida a utilização em outros municípios onde a companhia atua somente “para fazer frente às regularizações fundiárias provenientes do município de Curitiba” (Lei municipal de Curitiba nº 12.816 de 1º de Julho de 2008, artigo 8º, inciso XIV parágrafo 2º). O FMHIS tem como fontes de recurso as dotações

¹⁷ O recorte temporal desse panorama é o período compreendido entre 1965, ano de fundação da companhia e 2010, ano de início desta pesquisa.

¹⁸ Essa alteração foi realizada com o objetivo de adequar o fundo municipal de habitação à Lei Federal nº 11.124 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o fundo foi alterado pela lei municipal nº 12.816 de 2008.

orçamentárias, os recursos provenientes de captação de recursos estaduais, federais ou internacionais, as prestações dos mutuários beneficiados com programas que tenham recursos provenientes dele, receitas operacionais e patrimoniais decorrentes de operações realizadas com recursos do fundo, receitas advindas da venda de imóveis componentes do seu patrimônio, bens imóveis recebidos pelo Município através de dação em pagamento, doação e os transferidos por pessoas jurídicas de direito privado destinados à implantação de projetos de habitação de interesse social e a receita advinda do solo criado. Esta última é apontada como a “principal base de sustentação” do fundo (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 193) sendo responsável, segundo projeções para 2013 por aproximadamente 80% do total de receitas do fundo com aproximadamente 2.566.000,00 reais arrecadados, “outros R\$ 489 mil do orçamento do FMHIS, [...], serão originados pelo rendimento de depósitos bancários e mais R\$ 259 mil serão provenientes de repasses de recursos do tesouro municipal.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2012).

O solo criado é o mecanismo por meio do qual o empreendedor pode construir além dos limites impostos pela lei de uso e ocupação do solo mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro ou doação de um imóvel ao FMHIS, o limite de área e/ou de pavimentos que podem ser acrescidos e os valores a serem pagos estão regulamentados em lei específica, em Curitiba o instrumento foi criado pela Lei nº 7.420 de 1990 e atualmente é regulado pela Lei nº 9802 de 2000. Segundo Ciffoni (2011, p. 46) a proposta de solo criado desenhada no Brasil além de viabilizar uma política de controle de densidades e separação do direito de construir e do direito de propriedade e possibilitar a criação de instrumentos de preservação do patrimônio histórico, incorporava “a possibilidade de angariar recursos para o financiamento de equipamento e infraestrutura”. É importante notar que o pagamento do solo criado, que permite o financiamento de equipamentos e de infraestruturas, está relacionado à recuperação de parte da valorização imobiliária, nas palavras de Ribeiro e Cardoso (1992, p. 376), “trata-se [o solo-criado] da apropriação pela autoridade municipal, de parte da valorização fundiária e imobiliária”, essa é uma característica importante porque vincula a existência de recursos para a produção de habitação de interesse social ao bom desempenho da produção imobiliária e da valorização

imobiliária. Segundo Teixeira e Moreira (2011, p. 15), é possível “observar sincronia nos momentos de grandes oscilações no ritmo de arrecadação do solo criado e de oscilações sofridas pelos mercados imobiliário e da construção civil”. No gráfico abaixo, que demonstra a evolução dos recursos arrecadados com o solo criado e a produção imobiliária, fica evidente a vinculação entre a produção do setor da construção civil e a arrecadação do Fundo Municipal de Habitação. A própria COHAB-CT reconhece que o solo criado é o mais importante instrumento de arrecadação do Fundo Municipal de Habitação, mas que “seu resultado depende da conjuntura econômica e sobretudo do desempenho da construção civil.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 46)

Gráfico 2 – Receita de Solo Criado destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e total da área construída em Curitiba pelo setor da construção civil em geral.

Fonte: COHAB-CT, SMU.

Além do solo criado, a COHAB-CT também utiliza a transferência de potencial construtivo e a venda de cotas de potencial construtivo para obter recursos para ações de regularização fundiária. A transferência de potencial construtivo é a possibilidade de o proprietário vender ou realizar em outro local o potencial construtivo definido pela lei de uso e ocupação que não pode ser realizado no terreno. Esse impedimento pode ter diversas razões como a existência de uma edificação de interesse histórico ou o interesse de preservação ambiental. Em

Curitiba o instrumento é utilizado como forma de “indenização mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental” (Lei municipal nº 9.803 de 03 de Janeiro de 2000, artigo 2º), sendo normalmente utilizado em projetos de regularização fundiária como forma “de ressarcimento ao proprietário da área.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 11). O proprietário doa, ao FMHIS, a área ocupada irregularmente na qual a COHAB-CT tem a intenção de realizar a regularização fundiária e urbanística e, em troca, recebe certificados de potencial construtivo equivalentes ao valor do terreno para serem comercializados (Ibidem, p. 10). Esse mecanismo, segundo técnica da Prefeitura Municipal de Curitiba, tem sido usado como forma de “desapropriação indireta”, permitindo ao poder público municipal “obter as áreas necessárias para a implantação do seu planejamento sem depender exclusivamente da inserção dessas no orçamento municipal e a disponibilidade de verbas para a finalidade da desapropriação cada vez mais escassas.” (SANTANA, 2011 apud CIFFONI, 2011, p. 266).

A venda de cotas de potencial construtivo consiste na criação de potencial construtivo transferível para serem adquiridos no mercado sendo utilizados para a aquisição de áreas para a regularização fundiária. Para Ciffoni (2011, p. 187), o mecanismo prioriza a arrecadação e desvincula-se das outras formas de transferência do direito de construir, pois muitas vezes a propriedade que transfere o direito de construir não é sequer delimitada. Um exemplo de sua utilização é a regularização fundiária da Vila Terra Santa, no Tatuquara, bairro localizado na porção sul de Curitiba. Através dos decretos municipais 656 de 2003, 665 de 2004 e 820 de 2006, a Prefeitura Municipal de Curitiba criou potencial construtivo transferível referente ao programa Habitar Brasil BID – HBB – Vila Terra Santa correspondente a 21.400 metros quadrados divididos em cotas de 1 metro quadrado, sendo que cada cota teria o valor de duzentos reais. Do custo total de 20.200.000 reais do programa, 6.006.477 reais foram provenientes da aquisição de cotas de potencial construtivo.

Assim como o solo criado, a transferência de potencial construtivo e a venda de cotas de potencial construtivos são instrumentos que exigem um mercado

imobiliário consolidado e bastante dinâmico para que exista demanda para a aquisição do potencial disponibilizado no mercado. Esses mecanismos permitem que a COHAB-CT obtenha recursos para a sua atuação mas ao mesmo tempo vinculam sua produção ao aumento da produção imobiliária voltada para o mercado. Observando o gráfico abaixo é possível perceber que, a partir da década de 90, quando o FMHIS é formado, a produção pública de habitação e a de mercado passam a ter certa sincronia, sempre com algum atraso no crescimento da produção realizada pela COHAB-CT.

Gráfico 3 - Produção do mercado imobiliário e da COHAB-CT em unidades

Fonte: COHAB-CT, SMU.

É importante citar ainda que Curitiba utiliza o solo criado - como é conhecida a outorga onerosa do direito de construir na cidade - e a venda de potencial construtivo para outras ações que não estão relacionadas diretamente com a produção de habitação de interesse social ou regularização fundiária. Segundo Ciffoni (2011, p. 130) em Curitiba existem onze modalidades desses instrumentos utilizados para diversas finalidades como a preservação do patrimônio cultural, preservação ambiental e construção de equipamentos públicos.

Quadro 1 – Modalidades da Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir em Curitiba

Transferência do Direito de Construir	Preservação do Patrimônio Cultural	Unidades de Interesse de Preservação
		Unidades de Interesse Especial de Preservação
	Preservação Ambiental	Unidades de Conservação
		Anel Sanitário Ambiental
		Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal (RPPNM)
		Mananciais da RMC
Outorga Onerosa do Direito de Construir	Habitação de Interesse Social	Regularização Fundiária
	Preservação Ambiental	Áreas Verdes
		Solo Criado
	Habitação de Interesse Social	Regularização Fundiária (cotas)
	Equipamentos Públicos	Arrecadação (cotas)

Fonte: CIFFONI, 2011.

Além dessas onze modalidades, a Transferência de Potencial Construtivo (TPC) e a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) são utilizadas em áreas atingidas por alargamento de vias e em áreas onde há subutilização de potencial construtivo de imóveis situados no Setor Estrutural. Somam-se à essas modalidades, situações especiais como a criação de 90 milhões de reais em potencial construtivo para o Clube Atlético Paranaense. O potencial foi criado e concedido ao Clube Atlético Paranaense pela Lei 13.620 de 2010 no âmbito do Programa Especial da Copa do Mundo FIFA 2014. O valor conferido na forma de potencial construtivo é o previsto para execução de parte das obras de adequação do estádio Joaquim Américo Guimarães, um dos estádios que sediará a Copa do Mundo no Brasil em 2014, e uma das garantias para o empréstimo obtido junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Nacional (BNDES). Outra situação especial é a Operação Urbana Consorciada da Linha Verde, que tem como objetivo a urbanização da antiga rodovia federal BR-116 transformando-a em uma avenida. Nessa operação, foram gerados 300.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) negociados na bolsa de valores de São Paulo, desses 141.588 já foram arrematados totaando uma arrecadação de R\$ 28,3 milhões de reais que serão utilizados nas obras de urbanização (BATISTA, 2012).

Em 2011 a Prefeitura Municipal de Curitiba emitiu 218 mil metros quadrados em potencial construtivo (entre transferências de potencial construtivo, solo criado e

cotas de potencial construtivo) rendendo o equivalente a 70 milhões de reais, desses, mais da metade - 168 mil metros quadrados -, que renderam 35 milhões de reais, foram negociados diretamente pelo município¹⁹. Dos recursos obtidos, apenas 2.685.229,28 de reais pertencem à modalidade solo criado, que é direcionado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Ou seja, menos de 8% do que a prefeitura recebeu como pagamento de venda de potencial construtivo foi direcionado à habitação. Esses dados revelam que existe uma disputa por recursos para a habitação que não ocorre somente no momento da destinação das dotações orçamentárias, essa disputa acontece também entre as formas alternativas de obtenção de recurso já que a habitação “disputará” com outras formas de aquisição de potencial, como as cotas para a construção de equipamentos públicos e para a preservação de áreas verdes. A priorização entre cada uma das onze modalidades de aquisição de potencial construtivo não está clara, e fica a cargo do empreendedor escolher qual forma é mais vantajosa para o seu empreendimento. Para a ex-diretora técnica da COHAB-CT, Teresa Elvira Gomes, existe uma competição, não tanto entre os instrumentos, mas, principalmente, entre proprietários privados e o poder público no estabelecimento do preço do potencial construtivo.

Recentemente, a maior competição está sendo não entre os instrumentos geridos pelo município, mas pelo potencial construtivo que os particulares têm nas mãos. Os instrumentos, como se diz, “correm” em estradas próprias. O que acontece é que muitos particulares têm potencial, seja por transferência de áreas para o município ou outra razão prevista em lei. O problema é que o particular, que tem um potencial concedido, pode dar desconto no momento da comercialização. E o solo criado tem um valor calculado por parâmetros fixados na legislação, e a Prefeitura ou a COHAB têm limitações legais não podendo disputar com os particulares. (GOMES apud CIFFONI, 2011, p. 247).

Assim, a principal fonte de sustentação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social depende não apenas da valorização imobiliária, mas também da conformação da disputa entre diferentes mecanismos de venda de potencial construtivo, concorrendo com as ações referentes à preservação do patrimônio,

¹⁹ A transferência de potencial construtivo é normalmente realizada entre particulares com a mediação da Prefeitura Municipal de Curitiba, nesses casos o recurso é integralmente destinado ao particular que vende o potencial.

preservação de áreas verdes, construção de equipamentos públicos e “projetos especiais” como o auxílio para viabilizar a reforma de um estádio particular para a Copa do Mundo e a urbanização de uma rodovia federal.

É importante lembrar que a valorização imobiliária, da qual dependem os recursos para o fundo, terá reflexos em todos os tipos de produtos imobiliários, afetando o preço de compra e venda de imóveis construídos, dos aluguéis e dos terrenos. Segundo a publicação Perfil Imobiliário de 2009 o “aquecimento da construção civil movimentou a venda dos imóveis construídos e a comercialização de terrenos também ganhou impulso nos últimos cinco anos” (GAZETA DO POVO, 2009, p. 44). Sendo assim, ao mesmo tempo em que o crescimento e expansão do mercado imobiliário podem gerar uma maior arrecadação para o Fundo Municipal de Habitação através do solo criado, podem significar também uma terra com um preço mais elevado para a produção de habitação de interesse social. Não estamos afirmando aqui que necessariamente o solo criado ou a transferência de potencial são responsáveis pelo aumento do preço dos imóveis, apenas estamos afirmando que essa política dissociada de uma política fundiária pode contribuir apenas para a reprodução de um problema já identificado pela COHAB-CT há muitas décadas, qual seja, a falta de áreas com preços acessíveis para a produção pública de habitação. Segundo Furtado, Rezende, Oliveira e Jorgensen (2006, p. 20), a utilização da outorga onerosa “na maior parte das vezes (...) funciona exclusivamente como mecanismo gerador de receitas oriundas da valorização fundiária, porém de maneira inercial em relação às tendências do mercado imobiliário. Em palavras mais claras: a OODC [outorga onerosa do direito de construir] costuma ser aplicada onde já é esperada a valorização”.

Além dos recursos provenientes do FMHIS, transferência de potencial e cotas de potencial construtivo, a COHAB-CT possui recursos provenientes do orçamento municipal, repasses federais e convênios com agências de fomento como o Fundo Financeiro para o Desenvolvimento da Bacia do Prata – Fonplata e Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Antes de analisarmos a produção da companhia propriamente dita é importante ressaltar que os dados referentes a essa são extremamente

fragmentados. O órgão não possui uma biblioteca ou um setor de informações para que as publicações realizadas por ela possam ser consultadas. As informações estão divididas em diversos locais como o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, a Casa da Memória e a Biblioteca Pública do Paraná. Não raro, diferentes relatórios apresentam diferentes números referentes à produção da COHAB-CT devido a diferentes métodos de agrupamento dos dados e principalmente do que se considera produção.

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba, no período entre 1967 e 2010, produziu 109.853 unidades entre casas, sobrados, apartamentos e lotes. Porém, é importante relativizar esse número especialmente no que se refere aos lotes, pois a “COHAB-CT contabiliza, como sendo de produção pública e municipal, toda e qualquer unidade habitacional (lote, casa ou apartamento) originada de ações diretas ou indiretas da companhia.” (ALBUQUERQUE, 2007, p. 97). Assim, lotes produzidos de maneira informal (através de ocupações irregulares) regularizados ou urbanizados pela COHAB-CT ou produzidos e comercializados pela iniciativa privada no âmbito do programa Parceria²⁰ são contabilizados como produção pública. Somado a essa dificuldade para saber qual realmente é a produção da COHAB-CT encontra-se o fato desta ter firmado termos de concessão de uso do solo (TUCs)²¹ com promessa de regularização em diversas áreas da cidade. Esses lotes também estão contabilizados como produção, embora, muitas vezes, não tenham passado por nenhuma ação além da assinatura do contrato e pagamento das prestações pelos moradores.

Feitas as devidas ressalvas em relação aos números por tipologia divulgados pela COHAB-CT, passemos a eles.

²⁰ Programa Parceria foi criado em 1991, ele permite a proprietários de terras e loteadores executarem projetos com os mesmos parâmetros adotados pela COHAB-CT (lotes menores e infraestrutura simplificada) e em troca devem doar 20% dos lotes produzidos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. O Programa foi regulamentado pela Lei municipal n. 8.412 de 1994.

²¹ Os Termos de Concessão do Uso do Solo são contratos firmados pela COHAB-CT com moradores de áreas de ocupação irregular em Curitiba. Muitos desses contratos foram firmados sem o conhecimento dos proprietários das áreas, sem elaboração, aprovação e registro em cartório do projeto de parcelamento e descumprindo os requisitos urbanísticos necessários a regularização do mesmo tais como implantação de equipamentos urbanos e comunitários e adequação de sistema viário. Os TUCs foram considerados inválidos pelo Supremo Tribunal de Justiça no dia 25 de Fevereiro de 2010.

1.2.2.2.1 A Produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba segundo a tipologia

Entre 1967, ano de inauguração do primeiro conjunto realizado pela companhia, e 2010 foram produzidas 22.214 casas e sobrados, 21.682 apartamentos e 65.957 lotes urbanizados. É expressiva a quantidade de lotes contabilizados pela companhia como produção: eles representam aproximadamente três vezes a quantidade de casas e apartamentos. Esse aumento pode ser percebido mais fortemente na década de 90, momento em que o Programa Parceria começou a ser implantado e em que os Termos de Concessão do Uso do Solo (TUCs) passaram a ser utilizados como instrumento de regularização.

Gráfico 4 - Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por década

Fonte: COHAB-CT.

Gráfico 5 - Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por ano.

Fonte: COHAB-CT.

Analisando ano a ano a produção por tipologia é possível perceber um expressivo aumento na produção de lotes pela COHAB-CT no ano de 1994, chegando a ser superior inclusive à produção privada voltada para o mercado. Porém, dos 11.410 lotes “produzidos” nesse ano, 9.142²² (aproximadamente 80% do total) são provenientes dos Termos de Concessão do Uso Solo, não se tratando assim de fato de uma produção massiva, mas sim de um grande número de contratos com famílias que ocupavam áreas irregulares. A assinatura desse contrato não significou necessariamente nenhuma melhoria urbanística imediata ou a regularização jurídica dessas áreas, mas apenas a formalização de um contrato de posse com a Prefeitura mediante pagamento de prestações mensais. Porém, mesmo considerando a existência dos TUCS que de certa forma “criam” uma produção que não existe de fato, é inegável que a partir da década de 90 a atuação da COHAB-CT se concentrou na produção de lotes urbanizados e na regularização fundiária. A companhia justifica esse enfoque de atuação através da escassez de recursos, principalmente em função da brusca redução de repasses de recursos federais, frente a uma demanda crescente:

Uma análise no perfil da clientela da Cohab mostra que há uma concentração de inscritos na faixa que vai até 5 salários mínimos, que

²² Informações da Ação Civil Pública número 38.910 do Ministério Público do Paraná.

corresponde a 70% dos candidatos a imóveis. Este fato levou a Prefeitura a priorizar as ações de seu programa habitacional, visando assegurar o atendimento da camada mais carente da clientela. Nos últimos 10 anos, a produção habitacional foi viabilizada sobretudo com recursos do próprio município e a necessidade de garantir o acesso a um maior número de famílias fez com que a ênfase fosse dada à produção de loteamentos e ao desenvolvimento dos programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas irregularmente. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1999, p. 10)

Essa priorização da regularização fundiária/urbanização e produção de lotes persiste:

É regularização e loteamento por quê? Porque é o recurso mais barato que você consegue. Para se produzir um lote hoje, você deve estar gastando aí, com terreno e infra-estrutura, algo em torno de dez, doze mil reais. Já para produzir uma casa, fora o terreno, você vai gastar mais a construção da casa, mais uns doze mil, já vai para uns vinte e poucos, vinte e cinco mil reais. O apartamento é mais que isso, uns trinta e cinco, quarenta mil. Então o recurso que o Município tem, o que ele faz, ele procura maximizar o atendimento, como ele consegue maximizar? Produzindo lote” (Entrevista realizada com Marco Aurélio Becker, técnico da COHAB-CT, no dia 07 de Dezembro de 2006, apud ALBUQUERQUE, 2007, p. 102)

A declaração do técnico da COHAB-CT deixa clara a importância da terra nos custos de produção da habitação representando aproximadamente metade do custo final, entretanto a estratégia não é a de enfrentamento desse fator, mas sim a mudança nas formas de provisão habitacional contornando a questão fundiária sem enfrentá-la diretamente.

Uma das formas encontradas pela COHAB-CT para viabilizar a produção sem precisar adquirir novas áreas é o Programa Parceria, nesse, os proprietários de glebas e loteadores podem realizar parcelamentos com os mesmos padrões adotados pela companhia (lotes menores e infraestrutura simplificada). O projeto é acompanhado por esta que atua como órgão assessor e ao final recebe do empreendedor vinte por cento dos lotes produzidos, comercializando estes para famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos. Para o órgão, o programa tem como principal vantagem a garantia da “produção e a oferta de novas unidades mesmo quando não há recursos para a compra de áreas e obras de infra-estrutura.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 15). Nessa parceria a “COHAB-CT é contratada pelas empresas para prestar serviços de Assessoramento Técnico, dentro do Programa que institui incentivos para

implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social” (ALBUQUERQUE, 2007, p. 86).

A comercialização realizada diretamente pela empresa e pela COHAB-CT cria um fenômeno interessante que é a comercialização do mesmo produto com preços diferentes. Os lotes doados ao FMHIS foram comercializados, no ano de 2007, por preços que variavam entre R\$ 8.500 a R\$ 10.000 para famílias com renda familiar de até três salários mínimos inscritas na fila da companhia. As empresas participantes do projeto comercializaram os lotes por preços que variavam entre R\$ 16.000 e R\$ 25.000 para famílias com renda familiar superior a três salários mínimos, algumas destas inscritas no cadastro da COHAB-CT, pois esta normalmente oferece à empresa parceira o cadastro de inscritos. Nos contratos celebrados entre a companhia e a empresa aquela deixa claro que se “isenta de qualquer responsabilidade quanto à comercialização compreendendo a composição do preço final de venda, forma de pagamento e gestão de créditos praticados” (ALBUQUERQUE, 2007, p. 87 e 90).

Como já citado, nos loteamentos do Programa Parceria os lotes são menores e a infraestrutura é simplificada, sendo obrigatória apenas “as obras de terraplenagem, abertura e ensaibramento de ruas, drenagem das águas pluviais com valas a céu aberto, tubuladas nas travessias de rua e acesso aos lotes, demarcação de lotes e quadras, rede de distribuição de água, rede de esgotamento quando for o caso, rede de energia elétrica e a iluminação pública” (Ibidem, p. 88). Segundo a companhia a “principal vantagem para o empresário é o melhor aproveitamento da área e a redução de custos do empreendimento” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 15). Porém essa simplificação da infraestrutura não ocorre sem prejuízo, nas duas Regionais onde foram implantados o maior número de loteamentos em parceria com a iniciativa privada, Bairro Novo e Pinheirinho, a quantidade de ruas pavimentadas e de domicílios ligados à rede geral de esgoto é bastante inferior à média da cidade de Curitiba²³.

²³ Curitiba possui 13,82% de vias sem pavimentação, na Regional do Bairro Novo esse número sobe para 39,40% e para 29,38% na Regional Pinheirinho. O número de domicílios ligados à rede de esgoto também é bastante inferior sendo 57,37% nesta, 55,41% naquela e 77,34% na capital.

Figura 1 - Moradias Monteiro Lobato e Moradias da Ordem – bairro Tatuquara

Fonte: IPPUC.

A simplificação da infraestrutura não é uma prerrogativa exclusiva do Programa Parceria, a própria companhia ao produzir lotes urbanizados procura reduzir seus custos através do que tem sido chamado de “princípio da urbanização progressiva”, onde os “loteamentos vão recebendo melhorias gradativas, executadas pelo município à medida que se consolida a ocupação pelas famílias.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 13). Algo muito semelhante à urbanização progressiva é o que ocorre comumente nas ocupações irregulares, as famílias ocupam a área e ao longo dos anos através de reivindicações e manifestações ou mesmo através do seu próprio trabalho obtêm a implantação de infraestruturas e equipamentos públicos. É importante citar que algo que a princípio parece ocorrer de forma harmônica e sem conflitos: à medida que se consolida a ocupação as melhorias são executadas, não ocorre necessariamente de maneira sincrônica. Na reportagem *“Sobra gente onde falta infraestrutura”* (FÉLIX, 2012) é destacada a precariedade dos equipamentos públicos e dos acessos viários na Regional do Pinheirinho²⁴.

Como proprietário de uma loja de materiais de construção, Cavichiolo fica satisfeito com o crescimento. Mas, como morador nativo, se preocupa com o impacto desse inchaço na qualidade de vida. “Essa regional e o terminal já estão muito atrasados. Claro que todos os bairros puxam a sardinha para seu lado, mas precisamos de mais atenção. Como trazem toda essa gente para cá sem pensar primeiro na estrutura? Em creches, escolas, posto de saúde?”, observa. (Ibidem)

²⁴ A Regional Pinheirinho é formada pelos seguintes bairros de Curitiba: Campo de Santana, Capão Raso, Caximba, Pinheirinho e Tatuquara. Atualmente está sendo proposta a criação de uma décima regional, a Regional Tatuquara que será formada pelos bairros: Campo de Santana, Caximba e Tatuquara.

Aparentemente os entraves da “escassez” e do “alto preço da terra” resultaram em uma política de habitação que só consegue produzir terra. Podemos considerar esse conjunto de ações como política habitacional sendo que viabilizam apenas um fator entre os vários que caracterizam uma habitação? É importante citar ainda que mesmo a terra produzida é uma terra específica: com localização ruim e sem infraestrutura. A adoção de políticas que possam reverter esse cenário não está presente na agenda da COHAB-CT.

A compra de outras áreas e a formação de um novo estoque (de terras) são descartadas pelo presidente do órgão [COHAB-CT], João Elias de Oliveira, por dois motivos: o preço alto – os terrenos da cidade valorizaram 133,03% de 2007 para cá, segundo o Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (Secovi-PR) – e a implementação do Minha Casa, Minha Vida, em que a compra da área fica a cargo do empreendedor. (MENEZES, 2010, p. 4)

A produção de casas e sobrados manteve-se bastante constante ao longo da história da COHAB-CT, não sofrendo grandes oscilações ao longo dos anos, o que torna-se grave se colocarmos essa produção frente ao crescimento da demanda²⁵ (analisada somente através das inscrições²⁶ na fila da COHAB-CT²⁷) que passou de 28.550 famílias inscritas em 1980 para 83.316 no ano de 2012²⁸, e ao crescimento das demais tipologias podendo-se perceber uma diminuição significativa da participação dessa tipologia na política habitacional do município.

²⁵ Em 1980 a companhia possuía em seu cadastro 28.550 famílias em 1990 esse número passou para 40.000, em 2000 para 58.500, em 2007 chegou a 57.544 famílias e atualmente (2012) possui 83.316 inscritos. (Dados da COHAB-CT).

²⁶ O número de inscritos na COHAB-CT não reflete o Déficit Habitacional de Curitiba já que muitas famílias que necessitam de imóveis não se inscrevem no órgão por diversas razões, como desconhecimento da política, descrédito no órgão entre outras.

²⁷ A fila da COHAB-CT é a forma como é conhecido o Cadastro de pretendentes a imóveis da companhia.

²⁸ Consulta a lista de inscritos no realizada no dia 13 de Setembro de 2012 através do site: <http://www.cohabct.com.br/fila/Paginas/Classificacao.aspx>

Gráfico 6 – Distribuição das tipologias habitacionais produzidas pela COHAB-CT por década

Fonte: COHAB-CT.

Além da diminuição do número de casas produzidas frente à crescente demanda, o gráfico expõe outra questão bastante curiosa: na década de 1990 a produção foi aparentemente maior que o número de famílias inscritas na COHAB-CT. Como já citado em seções anteriores, nesse período diversas notícias anunciavam o fim da fila da Cohab, entre 1990 e 1999 foram “produzidas” 48.820 unidades habitacionais entre lotes, apartamentos e casas, porém desse total 41.340 eram lotes e destes 24.009 eram Termos de Concessão de Uso do Solo, não representando necessariamente a produção de uma nova unidade habitacional ou mesmo a realização de regularização fundiária ou urbanização. Como já citamos, esse tipo de “produção” representou, em muitas situações, apenas a assinatura de um contrato entre morador e companhia. Assim é possível compreender porque mesmo “produzindo” mais unidades habitacionais do que o número de famílias inscritas no cadastro do órgão, a demanda não desapareceu, na verdade continuou a crescer.

A produção da tipologia casa e sobrado vem encolhendo ao longo dos anos e deve diminuir ainda mais, pois segundo o documento, *Análise de Desempenho do Desenvolvimento da Habitação e da Habitação de Interesse Social* (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 2010, p. 20), a tendência

é o aumento do número de apartamentos produzidos em função da diminuição “na oferta de novas áreas para habitação de interesse social e o conseqüente encarecimento do preço da terra”. Na seção anterior demonstramos que essa transformação de tipologias habitacionais também está ocorrendo nos produtos imobiliários ofertados ao mercado em Curitiba, onde o preço da terra tem forçado o aumento da intensidade no uso capitalista da terra alterando o padrão da produção imobiliária que era predominantemente horizontal (casas e edificações com menos de 8 pavimentos) para uma produção vertical (edificações com mais de 8 pavimentos).

O preço da terra afeta de forma diferente as duas produções, enquanto no setor privado ela gerou uma maior verticalização, na produção pública ela parece ter gerado uma produção de lotes. Em razão da redução da oferta e aumento do preço da terra o referido documento define a priorização na produção de casas somente para famílias originárias de áreas de risco.

A oferta de apartamentos, apontada pela companhia e utilizada pela produção imobiliária voltada para o mercado como a alternativa mais viável frente à “escassez” e ao aumento do preço dos terrenos em Curitiba também não tem sido viabilizada, “a tendência nos empreendimentos em andamento na COHAB é o aumento na produção de apartamentos, em função da diminuição na oferta de novas áreas para habitação de interesse e o conseqüente encarecimento do preço da terra.” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 2010, p. 20). Entre as tipologias analisadas essa é a que sofreu a maior redução ao longo dos anos. Na década de 70, momento em que a COHAB-CT²⁹ iniciou a produção de prédios de apartamentos, foram produzidas 1.432 unidades, subindo para 13.126 na década de oitenta e caindo abruptamente para 4.022 em 1990 e 3.102 entre os anos 2000 e 2010.

Mesmo sendo apontada como a tipologia mais adequada frente à diminuição de áreas para a habitação de interesse social e à elevação do preço da terra, por intensificar o uso da terra e diminuir a participação do preço desta por unidade, a produção de apartamentos tem sido constantemente reduzida. A opção parece ter

²⁹ O primeiro conjunto de apartamentos foi construído em 1973 pois a COHAB-CT já encontrava “dificuldade de achar áreas próprias não muito distantes para a implantação de conjuntos habitacionais.” (Boletim Casa Romário Martins, 2006, p. 21)

sido mais radical, sendo que o investimento em lotes possibilita mobilizar menos recursos e produzir mais unidades, opção feita pela companhia a partir da década de 1990, “quando a Cohab passou a trabalhar com recursos captados no próprio município, a opção passou a ser a produção de loteamentos, como forma de ampliar o alcance do atendimento habitacional.” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 2010, p. 20).

Os poucos apartamentos produzidos pela companhia também são, em sua maioria, viabilizados pela parceria com a iniciativa privada através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR)³⁰. Estes são normalmente implantados em áreas de reserva da COHAB-CT em “conjuntos consolidados, em meio a regiões urbanizadas e dotadas de equipamentos e serviços públicos”. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 16). Essa utilização de estoques, segundo a Companhia, permitiu a diversificação da ocupação de áreas como o Bairro Novo e o Tatuquara. A companhia não é responsável pela realização do empreendimento, ela comercializa esses terrenos para as construtoras mediante licitação e após a conclusão das obras as unidades são ofertadas para a fila de inscritos da COHAB-CT.

1.2.2.2.2 A Produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba segundo a localização dos empreendimentos

O mapa com a localização dos empreendimentos habitacionais compostos por edifícios e casas/sobrados realizados pela COHAB-CT deixa clara a concentração destes nas porções oeste e sul do município.

³⁰ O PAR é um programa do governo federal que utiliza recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) substituindo a compra financiada pelo arrendamento.

Figura 2 - Mapa dos conjuntos habitacionais de casas e apartamentos produzidos pela COHAB-CT no período de 1967-2010

Fonte: COHAB-CT.

Inserindo nessa espacialização os lotes produzidos pela companhia, pelo Programa Parceria e em ações de regularização fundiária e urbanização, a concentração das ações do órgão na porção sul fica ainda mais evidente.

Figura 3 - Mapa dos conjuntos habitacionais de casas, apartamentos e loteamentos produzidos pela COHAB-CT no período de 1967-2010

Fonte: IPPUC.

A comparação entre os dois mapas evidencia ainda como a produção de lotes (pela própria COHAB-CT, ou pelo Projeto Parceria) e a regularização fundiária e urbanização incrementam os números referentes à produção de habitação de interesse social de forma brutal. Para Albuquerque (2007, p. 97), esses números são superestimados:

Desta forma somam-se ações que são relativas à *produção de moradias* a ações que se resumem à *prestação de serviços*. Assim, unidades habitacionais não produzidas nem comercializadas pela COHAB-CT e, em alguns casos, tampouco destinadas ao atendimento de sua fila, entram no cálculo da produção habitacional do Município. Constatase, portanto, que o número de 84.054 unidades habitacionais “produzidas” no período de 1970 a 2000 é superestimado, uma vez que inclui uma produção que não é pública e que, em certa medida, também não atende ao interesse social, apesar de ser viabilizada sob tal justificativa.

O município de Curitiba é dividido em nove regionais, essa é uma divisão administrativa que tem como principal objetivo identificar e estabelecer prioridades, promover formas e métodos de execução de projetos comunitários, desenvolver o planejamento local e promover a integração deste com o planejamento da cidade como um todo³¹.

A COHAB-CT possui empreendimentos em todas as regionais, porém na matriz sua atuação se restringe a uma regularização fundiária (608 famílias) e a produção de 56 unidades habitacionais ambas no bairro Prado Velho. Assim essa regional não aparecerá nos gráficos e tabelas seguintes por ser inexpressiva se comparada com as demais. Entre as regionais em que houve a produção mais expressiva, podemos citar Bairro Novo, CIC e Pinheirinho.

³¹ Informações da Prefeitura Municipal de Curitiba disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/regionais-e-ruas-da-cidadania-administracao-de-regionais-e-bairros/80> (data do acesso 03 de Novembro de 2011)

Gráfico 7 - Produção por regional e década por tipologia habitacional

Fonte: COHAB-CT.

Tabela 5 - Produção por regional no período de 1967 – 2010

Regional	Total Casas	Total Apartamentos	Total Lotes	Total Unidades
Bairro Novo	3485	878	20285	24648
Boa Vista	1809	2015	908	4732
Boqueirão	3210	1979	1615	6804
Cajuru	2657	2158	5572	10387
CIC	8157	9870	19402	37429
Pinheirinho	1771	1218	17693	20682
Portão	312	976	0	1288
Santa Felicidade	799	1788	220	2807

Fonte: COHAB-CT.

Os três bairros que possuem a maior produção de unidades da COHAB-CT (aproximadamente 58% do total produzido em todo o município de Curitiba), no período compreendido entre 1967 e 2010, estão localizados nessas três regionais, Cidade Industrial (Regional da CIC) com 32.926 unidades, Sítio Cercado (Regional Bairro Novo) com 20.073 unidades e Tatuquara (Regional Pinheirinho) com 10.447 unidades. Para as três localidades foram desenvolvidos planos específicos para a realização dos programas habitacionais da companhia e seu crescimento e urbanização foram pautados pelas ações da mesma.

O *Plano Habitacional da Cidade Industrial de Curitiba* foi elaborado no ano de 1975 pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba e pela Cidade Industrial de

Curitiba S.A. e revisto no ano de 1981. A Cidade Industrial de Curitiba, CIC, como é comumente chamada, foi oficialmente decretada em 1973 pela Prefeitura Municipal de Curitiba com apoio do Governo do Estado do Paraná. O projeto tinha como principal objetivo “ordenar o crescimento do setor secundário no Município da Capital, adequando uma região específica com cerca de 4.400 hectares de área bruta” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1981, não paginado). Através do decreto nº30 de 1973 essa área foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, ficando esta a cargo da URBS – empresa de urbanização de Curitiba (POLUCHA, 2010, p. 65). O papel desta era realizar o projeto urbanístico, desapropriar áreas, executar as obras de terraplanagem e pavimentação e revender as áreas para as indústrias. Além das indústrias o projeto destinava áreas específicas para serviços, habitações e equipamentos comunitários.

No início da ocupação da CIC, a COHAB-CT tinha como meta adquirir 257,33 hectares porém em função “da excessiva valorização ocorrida, tornou-se inviável, dados os objetivos do Plano (habitações de cunho social), a aquisição da área total originalmente preconizada” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1981, não paginado). O recurso para a desapropriação era proveniente de um empréstimo junto ao Banco Nacional de Habitação – BNH e da meta proposta só foram desapropriados 102,77 hectares com esse recurso e mais 62,25 hectares com recursos da própria companhia, o que possibilitou a implantação de 1.988 lotes urbanizados, 337 sobrados geminados e 5.008 apartamentos correspondendo à 88% da meta original de produção do *Plano Habitacional da Cidade Industrial de Curitiba*.

Mesmo com a afirmação de que a Cidade Industrial de Curitiba “integra-se fisicamente aos bairros já existentes” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1981, não paginado) é possível notar através de um mapa, com a representação do sistema viário, da época que a área era pouco habitada e sua ocupação significaria a abertura de uma nova fronteira de expansão urbana como afirmado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, “esse projeto procura abrir uma nova frente para a ocupação urbana, com abundante oferta de terrenos para programas de habitação” (1977b, p. 87-88, apud POLUCHA, 2010, p. 80).

Figura 4 - Malha viária de Curitiba em 1971

Fonte: POLUCHA, 2010.

A exemplo do que ocorreu na Cidade Industrial, o *Projeto Sítio Cercado* datado de 1991 e elaborado pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba em conjunto com o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – o IPPUC também representou a abertura de uma nova frente de expansão urbana. O projeto

se propunha a “oferecer uma resposta efetiva ao problema habitacional existente no Município de Curitiba.” expandindo “a malha urbana na região sul da cidade,” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1991, p. 2). A importância da disponibilidade de terras e a utilização de vazios urbanos é ressaltada pelo projeto:

(...) uma das questões fundamentais para a continuidade dos programas, é a formação de estoques estratégicos de terras urbanas. (...) Para se dar continuidade à política de ocupação de vazios urbanos estamos apresentando o projeto de expansão urbana de uma das últimas áreas vazias na cidade (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1991, p. 3).

É interessante notar que a idéia de vazio urbano presente no projeto diverge bastante do conceito usual no qual os vazios urbanos são áreas localizadas normalmente em bairros centrais e consolidados, dotados de infraestrutura e serviços urbanos. Não era essa a configuração da área, localizada em zona agrícola, com 4,25 milhões de metros quadrados, uma “grameira” margeada pela malha urbana com infra-estrutura básica. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1991, p. 2).

O projeto previa a instalação de 20.000 unidades de habitação coletiva em eixos de penetração projetados e 10.000 lotes urbanizados com áreas entre 140 e 180 metros quadrados. Para o atendimento da população foi prevista a instalação de 28 escolas, 49 creches, 10 centros de saúde, 10 postos de abastecimento familiar e 20 praças.

Figura 5 - Eixo de penetração no Bairro Novo.

Fonte: IPPUC.

Os lotes urbanizados foram produzidos pela própria COHAB-CT e pelo Programa Parceria, as unidades de habitação coletiva foram realizadas no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a “estratégia de negociação dos imóveis, previa a permuta das áreas destinadas à habitação coletiva pela doação do remanescente à COHAB-CT via Fundo Municipal de Habitação.” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1991, p. 5). O projeto previa ainda o financiamento, através da Caixa Econômica, de materiais de construção para possibilitar a execução de moradias com área entre 25 e 40 metros quadrados pelo regime de autoconstrução. A infraestrutura instalada nos empreendimentos seguiu o padrão simplificado da COHAB-CT trazendo problemas de infraestrutura e equipamentos públicos que persistem até os dias de hoje.

Assim como o Sítio Cercado, o bairro Tatuquara enfrenta hoje as dificuldades de possuir uma infraestrutura limitada frente a um grande crescimento populacional impulsionado pelas políticas municipais de habitação. A ocupação do Tatuquara por projetos habitacionais foi intensificada a partir da metade da década de 90. A série

Compartimentos Urbanos da Estrutura Urbana elaborada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba em 1993 previa a delimitação de áreas habitacionais em áreas rurais nos bairros do Tatuquara e Campo de Santana, como forma de viabilizar o atendimento às famílias de baixa renda frente à redução de repasse de recursos federais e uma demanda crescente devido ao “empobrecimento da população e da migração para Curitiba”. Frente a esse impasse, falta de recursos e crescimento da demanda, a diretriz adotada foi a “ocupação de áreas localizadas em Zona Agrícola com lotes populares, (...) como forma de viabilizar o atendimento às famílias de baixa renda face à valorização imobiliária acentuada dos imóveis em zonas urbanas” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1993, p. iii).

A necessidade de planejamento de novas áreas habitacionais no bairro foi motivada pelo insucesso de uma intervenção da COHAB-CT na área. A implantação de um loteamento com 1.401 lotes para famílias relocadas de uma ocupação irregular conhecida como Ferrovila gerou uma série de demandas sociais e conflitos entre os novos moradores e os agricultores que ocupavam a região:

A baixa renda das famílias atendidas, o grande número de desempregados e **o quase isolamento da área em relação à malha viária**, contribuem para o agravamento das condições de vida dessa nova comunidade e para o surgimento de conflitos entre esta e os antigos moradores/produtores da região. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1993, p. 3, grifo meu).

A COHAB-CT foi responsável por um incremento de 53,85% dos domicílios no bairro no período de 2000 a 2010. Em diversos loteamentos foi utilizada a “urbanização progressiva”, com o objetivo de “não encarecer excessivamente o custo dos lotes e, com isso, inviabilizar a sua compra pelas famílias de menor renda. As melhorias serão levadas gradativamente ao local à medida que a demanda por serviços for criada com a chegada de moradores.” (GAZETA DO POVO, 1996, p. 21). Inicialmente o empreendimento contava apenas com rede de água, energia elétrica e drenagem.

O Campo de Santana, bairro vizinho ao Tatuquara, dá continuidade a essa frente de expansão movida pela produção de lotes da COHAB-CT e apresenta números ainda mais expressivos em relação à contribuição desta para o incremento

de domicílios. Segundo o Censo do IBGE 2000-2010 o incremento de domicílios no bairro foi de 6.717 e a produção da COHAB-CT no mesmo período foi de 7.331, a participação da companhia seria assim de 109,14% no crescimento do bairro. O valor é acima de 100% porque o IBGE só contabiliza domicílios e a produção da companhia é de lotes. O Tatuquara e o Campo de Santana são hoje bairros com sérias deficiências em infraestrutura e equipamentos comunitários e que, segundo diagnóstico da própria Prefeitura Municipal de Curitiba, conformam um “território muito compartimentado” e com “pouca diversidade socioeconômica” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2007).

Porém para a Prefeitura Municipal esse crescimento demonstra que, “O programa habitacional está vinculado às diretrizes de planejamento urbano e é um elemento indutor do crescimento da cidade. Os números do IBGE confirmam essa prática.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2011). Não se pode negar que a política habitacional está cumprindo o planejado, e que tem sim induzido uma forma de crescimento da cidade principalmente um espraiamento horizontal onde a cidade “cresce, mas cresce consumindo-se num movimento perene de demolições e de autodestruição.” (BOLAFFI, 1979, p. 60).

Figura 6 - Banner exibido no site da COHAB-CT

Fonte: COHAB-CT.

As três áreas em que a produção foi mais intensa tiveram planos e as realizações são muito próximas ao planejado, porém, ainda cabe um importante questionamento ao plano e à forma como a produção pública de habitação de interesse social tem sido compreendida pelo poder público municipal.

É importante ressaltar que, mesmo realizando uma análise da produção da COHAB-CT por bairros, não pretendemos utilizar essa unidade como explicativa para a questão da habitação em Curitiba. Lefebvre (1971, p. 195 e 199) afirma que o conceito de bairro como “âmbito natural da vida social e da unidade social à escala

humana (...) uma espécie de modulo social ou sociológico, verificável e ratificado dentro de uma exaltante unidade de juízos científicos e éticos de conhecimentos e de humanismo”³² é falsa pois essa estrutura não pode ser analisada de forma autônoma pois nela “não se formam nem se instituem os papéis sociais, as condutas ou os comportamentos”³³. A única forma de analisar esses espaços é baseando-se na cidade como um todo. Assim, mesmo esses espaços tendo sido eleitos pela COHAB-CT como os espaços da habitação de interesse social em Curitiba, eles tem seu significado e realidade baseados na cidade como uma totalidade. Apesar da habitação de interesse social estar inscrita, aparentemente, somente nessa porção do território curitibano, ela se relaciona e se remete à cidade como um todo em suas estruturas e relações instituídas.

³² “el ámbito natural de la vida social y la unidad social a escala humana (...) una especie de ‘modulo’ social o sociológico, verificable e ratificable dentro de una exaltante unidad de juicios científicos y éticos, de conocimientos y de humanismo.”

³³ “no se forman ni se instituyen los papeles sociales, las condutas o los comportamientos”

CAPÍTULO 02

A terra na produção de habitação

2. A terra na produção da habitação

Nesse capítulo enfocaremos a construção do “problema da habitação” como um problema teórico, verificando a forma como a terra interfere no processo de produção da habitação.

Uma vez mais separaremos a exposição entre a participação do preço da terra na habitação voltada para o mercado e sua participação na produção de habitação pela COHAB-CT pelos mesmos motivos apontados na separação realizada no Capítulo 01. Analisamos ainda as (in)soluções que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba formulou para enfrentar a terra como problema para a produção de habitação de interesse social.

2.1 A terra na produção de habitação voltada para o mercado

A propriedade privada da terra é compreendida freqüentemente como um mero entrave para a produção imobiliária e para a acumulação de capital. Porém, ela não pode ser interpretada de forma simplista ou parcial atendo-se a esses aspectos. Lefebvre (2008, p. 160) nos mostra que a propriedade da terra não pode ser relegada a mero obstáculo, “longe de constituir um obstáculo ao crescimento no quadro do capitalismo, ela foi o seu ponto de apoio, e, entretanto, ela destina esta sociedade a um caos espacial [...]”.

A propriedade da terra é uma instituição fundamental do modo de produção capitalista, mas ela existe em outros modos de produção. Porém, no capitalismo ela aparece transmutada pelo capital e sancionada socialmente, “o capital é o criador da moderna propriedade da terra, da renda da terra; [...]. A nova forma emerge da ação do capital sobre a antiga.” (MARX, 2011, p. 215). Ao criar a moderna propriedade da terra, o capital cria assim as condições para a sua reprodução: terra e trabalho assalariado.

A transição do capital à propriedade da terra deve ser entendida de forma histórica mas também dialética. Nesta o capital cria uma forma particular de riqueza

baseada no trabalho, mas também existe o “valor dos agentes naturais (terras agriculturáveis, quedas d’água, minas, etc.), que não são produtos do trabalho, mas que são objetos de apropriação, tendo por isso valor de troca” (ROSDOLSKY, 2001, p. 46) e que só podem ser explicados pela teoria da renda da terra.

O capital como criador da renda da terra retorna, portanto, à produção do trabalho assalariado como seu fundamento criativo universal. O capital tem origem na circulação e põe o trabalho como trabalho assalariado; forma-se dessa maneira e, desenvolvido como totalidade, põe a propriedade da terra tanto como sua condição quanto como sua antítese. Mas isso evidencia que assim ele apenas criou o trabalho assalariado como seu pressuposto universal. (MARX, 2011, p. 217)

A moderna propriedade privada da terra permite a criação e o desenvolvimento do trabalho assalariado através do “processo histórico de separação entre produtor e meio de produção” (MARX, 1985, L. I, t. 2, p. 262). Propriedade da terra que “como renda da terra capitalizada, é cara, e, enquanto tal, exclui a utilização imediata da terra pelos indivíduos.” (MARX, 2011, p. 217). Assim o trabalho deixa de ser “a atividade humana que acompanha a própria vida” (POLANYI, 1980, p. 85) e é reduzido pelo capital a trabalho assalariado.

A nova forma emerge da ação do capital sobre a antiga. O capital é isso – sob um aspecto – como criador da agricultura moderna. Nas relações econômicas da propriedade fundiária moderna, que aparece como um processo: renda da terra-capital-trabalho assalariado (a forma do silogismo pode também ser concebida de outra maneira: como trabalho assalariado-capital-renda da terra; mas o capital tem sempre que aparecer como o termo médio ativo), está posta, por isto a construção interna da sociedade moderna ou o capital na totalidade de suas relações. (MARX, 2011, p. 215)

O modo de produção capitalista não poderia ter surgido e se desenvolvido sem a propriedade privada da terra (ROSDOLSKY, 2001, p. 44). Porém “só ele mesmo cria a forma que lhe é adequada, por meio da subordinação da agricultura ao capital (...). Assim a propriedade fundiária recebe sua forma puramente econômica, eliminando todos os seus antigos ornamentos e amálgamas políticos e sociais [...]” (MARX, 1988, I III, t. 2, p. 113). Para Polanyi (1980, p. 82) sob “o feudalismo e o sistema de guildas, a terra e o trabalho formavam parte da própria organização social (...). A terra, o elemento crucial da ordem feudal, era a base do sistema militar, jurídico, administrativo e político; seu status e função eram

determinados por regras legais e costumeiras”, para o avanço do modo de produção capitalista “é necessário que esta aparência seja supressa, que a propriedade fundiária, a raiz da propriedade privada, seja completamente arrastada para dentro do movimento da propriedade privada e se torne mercadoria;” (MARX, 2010, p. 75). O vínculo entre o homem e a terra se rompe de maneira que somente “a bolsa” liga um ao outro, a propriedade se torna apenas “riqueza material *coisa*” (Ibidem, p. 75).

A moderna propriedade privada da terra é um fundamento do modo de produção capitalista, porém o capital a deseja como transitória, pois após a transmutação da propriedade e a generalização do trabalho assalariado ela se transforma em limitação ao lucro, barreira para a acumulação de capital. Para o capital o fundamental é que a propriedade não seja comum e esteja em oposição à classe trabalhadora.

O certo aí se reduz a isto: suposto o modo de produção capitalista, o capitalista não é só funcionário imprescindível da produção, mas o funcionário predominante. O dono da terra, ao revés, é de todo supérfluo no modo capitalista de produção. Este modo de produção precisa apenas que a terra *não* seja propriedade comum, se oponha à classe trabalhadora como condição de produção *que não pertence a essa classe*, e se atinge por completo esse objetivo quando a terra se torna propriedade do Estado, isto é, o Estado percebe a renda fundiária. (MARX, 1987, p. 477)

Porém, além de fundamento e condição do modo de produção capitalista a moderna propriedade da terra desempenha um papel no processo de produção capitalista, não só pela pressão que exerce sobre o capital mas por aparecer “como personificação de uma das condições essenciais da produção” (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 256). O proprietário de terras cumpre uma função ideológica e de legitimação de todas as formas de propriedade privada. Nesse processo de legitimação, o Estado também possui um papel fundamental, pois “o sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada; a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária)” (LEFEBVRE, 1999, p. 138). A propriedade da terra é necessária na medida em que representa a expropriação do produtor direto, e essencial na medida em que representa acumulação ociosa (sem participar diretamente do processo de produção capitalista). Aparecendo assim como um entrave para a classe dos

trabalhadores, porque estes possuem apenas a sua força de trabalho enquanto potencialidade que precisa ser vendida para o capital para se realizar enquanto tal, e como contradição para o capital, por oferecer barreiras à sua acumulação ao mesmo tempo em que é necessária para a sua manutenção.

A contradição capital-propriedade da terra não ocorre sempre da mesma forma e pode manifestar-se de diferentes modos. No Brasil, a relação proprietário de terra e capital se dá de forma distinta do que ocorreu no capitalismo em países hegemônicos. José de Souza Martins (1999, p. 99 e 100) destaca que o bloqueio representado pela propriedade da terra ao desenvolvimento do capital, à sua reprodução ampliada, pode se manifestar de diversas maneiras, como redução da taxa média de lucro e parasitismo de uma classe de rentistas, porém esse não é o caso brasileiro. Aqui o capital personificado não se libertou da propriedade da terra, como aconteceu no capitalismo em países hegemônicos, em uma extensão que manifestasse a oposição de interesse entre classes sociais e a irracionalidade que bloqueia o desenvolvimento econômico, social e político. Sendo esse imbricamento entre propriedade da terra e capital muitas vezes reforçado pelo Estado:

E sobretudo para concretizar a própria intervenção do Estado no sentido de promover e alicerçar uma aliança entre terra e capital que reduzia o alcance de qualquer reforma agrária porque retirava do capital a necessidade de incluir em seus propósitos políticos o interesse por ela. [...]. Aliança garantida pela política de incentivos fiscais e de subsídios para a conversão das empresas urbanas (indústrias, bancos, empresas comerciais) em proprietárias de terra. Essencialmente, o golpe de Estado assegurara que a propriedade da terra, isto é, a renda fundiária, continuaria sendo um dos fundamentos da acumulação e do modelo capitalista de desenvolvimento no Brasil. Portanto, um capitalismo discrepante em relação ao modelo dominante nos países hegemônicos. (Ibidem, 1999, p. 105)

Não apenas nas propriedades rurais, mas também nas propriedades urbanas é possível constatar essa aliança entre capitalistas e proprietários de terras de forma clara:

O Brasil explicita uma experiência fundamental: a de um capitalismo rentista, expressão de José de Souza Martins, tão significativa para a compreensão da forma de realização do capitalismo no Brasil. Que significa, primordialmente? Que o desenvolvimento dos negócios econômicos no Brasil sempre envolveu uma relação tão estreita entre os grandes proprietários e os capitalistas, que na extração da mais-valia, na sua realização e distribuição, a extração das rendas fundiárias – como renda

fundiária rural ou urbana foi determinante. Na composição dos negócios econômicos, a realização da renda fundiária é fundamental. Os clássicos intérpretes da economia brasileira já, há muito, falaram de uma revolução burguesa no Brasil muito particular e incompleta, pois que o Brasil se define por uma composição entre os grandes proprietários e os negócios burgueses na indústria. Mesmo na política vivemos esse conluio determinante. (DAMIANI, 2005, p. 368)

A relação entre grandes proprietários e capitalistas em Curitiba foi observada por Namur (1992, p. 102 apud POLUCHA, 2010, p. 103) ao analisar a ocupação da Cidade Industrial de Curitiba onde a aquisição de grandes porções de terras por indústrias com objetivos que não se restringiam ao uso industrial resultou em ganhos baseados na renda da terra: “obviamente, todas essas empresas adquiriam glebas imensas, as quais efetivamente não necessitavam, a preços ínfimos, visando à valorização e os possíveis lucros imobiliários com a venda ou aluguel das mesmas”.

Os arranjos entre capitalistas e proprietários da terra podem oportunizar ganhos para o capital na forma de renda da terra. Essa articulação³⁴ é ainda mais evidente no setor imobiliário³⁵ onde a mercadoria é resultado de um “encravamento do mercado de terras e do mercado de edifícios no mercado imobiliário, que funde em um único mercado, a propriedade da terra e a propriedade de edifícios” (PEREIRA, 1988, p. 10).

Dessa condição resulta que mesmo a propriedade sendo um obstáculo para a aplicação do capital na produção no setor imobiliário, onde o monopólio sobre determinadas porções do globo terrestre obriga a repartição de parte da mais-valia criada pelo capital, através do trabalho, com o proprietário de terras na forma de renda da terra, não impede que esta seja utilizada segundo critérios capitalistas. Como, por exemplo, na união da figura do capitalista com a do proprietário (esta não resolve a contradição terra-capital e também não faz desaparecer a renda da terra)³⁶

³⁴ Ao afirmarmos que existe uma articulação entre proprietários de terra e capitalistas não estamos negando a contradição da propriedade da terra no capitalismo apenas afirmando que em determinadas situações o capital pode obter ganhos através da propriedade da terra. Tal como em determinadas situações também trabalhadores poderiam auferir esses ganhos.

³⁵ O que entende-se por setor imobiliário nesta pesquisa está definido no capítulo um utilizando-se a definição de Botelho (2007).

³⁶ Marx (1980, 1513) esclarece que a união da figura do proprietário de terras com a do capitalista em uma mesma pessoa não faz com que a renda da terra desapareça: “Existe aí analogia com o capitalista fazendeiro – que ao mesmo tempo é proprietário da terra, dono do solo que explora segundo o sistema capitalista; a parte de seu lucro a qual constitui a renda, esse lucro suplementar, não cabe a ele na qualidade de capitalista, mas na qualidade de dono da terra, não cabe ao capital, mas à propriedade da terra, de modo que o capitalista deve a si mesmo, como dono da terra, a ‘renda

e na transformação da propriedade em título comercializável e alienável (BOTELHO, 2008). A principal especificidade da propriedade da terra no imobiliário em comparação com os demais setores, é que neste ela deixa de ser somente condição para a produção e passa a ser o próprio produto, e isso tem fortes implicações para a formação dos preços.

Em relação aos preços de custo das mercadorias em geral, inclusive do edifício, devem estar contidos os custos necessários para sua reprodução, os quais incluem também os gastos necessários à aquisição da terra. Sob a forma de renda tal inclusão parece válida para toda a produção capitalista de mercadorias, mas só no produto imobiliário é que essa renda se apresenta capitalizada, pois a propriedade imóvel construída (terra mais construção) é a própria mercadoria. (PEREIRA, 1988, p. 95)

Em função dessa fusão, o preço da terra e o preço do edifício estão ligados por duas relações inversas, de um lado o preço da terra faz parte do preço de mercado do imóvel edificado e por outro lado o preço do terreno está diretamente relacionado às construções que ele pode suportar³⁷ (GRANELLE, 1970). O preço da terra será normalmente pago com o excedente do lucro resultante da atividade que nela se desenvolve. Desse modo, na produção imobiliária voltada para o mercado, o preço será formado a partir do lucro imobiliário obtido na produção do imóvel (PEREIRA, 1988, p. 94). O preço da terra estará assim sempre baseado na suposta realização futura de um excedente derivado de sua utilização:

Como um novo investimento, necessariamente deve-se considerar o preço da terra “em crescimento”, ou seja, deve-se pressupor um valor acrescido por um preço, a ser realizado no mercado futuro. O processo de valorização imobiliária, simultaneamente, cria para si um obstáculo (os preços de terreno em alta tornam-se uma dificuldade para novos investimentos imobiliários) e impulsiona a criação de novas táticas para superação deste, ou melhor, das potencialidades deste processo de valorização, “coordenando” o processo de (re)urbanização. (TONE, 2010, p. 61)

Essa suposição de excedente fica clara na matéria: *O Valor da Terra*, publicada no suplemento Perfil Imobiliário (GAZETA DO POVO, 2009, p. 44 e 45)

funditária’. Assim, o capital numa determinação enfrenta a si mesmo noutra determinação com tanta rigidez como a observada na oposição entre propriedade da terra e capital; ambos na realidade constituem títulos de apropriação do trabalho alheio, fundamentados em dois meios de produção diversos na essência.”

³⁷ Suporte não apenas no sentido de características físicas mas de acordo com o que acarreta a legislação e as condições urbanas.

que evidencia que no período de 2008 a 2009 a elevação do preço dos terrenos em Curitiba foi superior à valorização de residências de dois dormitórios. Os proprietários de terra buscavam captar naquele momento uma valorização ainda suposta para o mercado de novas construções:

Quando a elevação do preço do terreno é transferida ao consumidor, ocorre um aumento do preço do produto final. No caso em que as condições do mercado imobiliário não permitem essa transferência para o consumidor, há uma redução na forma lucro no excedente gerado pela produção imobiliária. A essa redução do excedente sob a forma de lucro corresponde um aumento da forma renda que induz a produção imobiliária a deslocamentos espaciais em busca de localizações onde os preços de mercado proporcionem lucros extraordinários. (PEREIRA, 1988, p. 94)

Essa suposição de excedente futuro juntamente com a forma como os preços são formados no imobiliário faz com que a variação dos preços de terrenos e a variação dos preços dos edifícios não estejam necessariamente em convergência. No imobiliário, diferentemente da maior parte dos setores produtores de mercadoria, o preço não é determinado pelo preço de produção que depende da “magnitude dos custos de produção e do lucro médio, bem como suas modificações”, que só podem ser explicadas “por modificações na produtividade do trabalho” frente a concorrência (RUBIN, 1980, p. 240). No imobiliário, o preço de mercado do produto será determinado de outra maneira, pois mesmo possuindo a mesma relação entre valor e preço de produção que as demais mercadorias, no mercado³⁸ essa relação ocorrerá de outra forma, pois é condição necessária que o produto imobiliário seja vendido acima do seu preço de produção³⁹ para remunerar a renda capitalizada (PEREIRA, 1988, p. 95).

A propriedade privada de certas pessoas sobre a terra, minas, água, etc. muito simplesmente as capacita a desviar, interceptar e capturar o excesso de mais-

³⁸ O termo mercado faz aqui referência ao momento da realização da venda lembrando que o preço será sempre determinado em função do limite máximo que os consumidores estejam dispostos a pagar sendo que esse limite depende de vários fatores tanto internos como externos a construção.

³⁹ Pereira (1988, p. 102) demonstra que o preço da terra não faz parte do preço de produção compondo apenas o preço de mercado: “Na produção e comercialização do edifício como mercadoria imobiliária, o preço do terreno não é elemento do preço de produção mas aparece como elemento do preço de mercado. O preço da terra não faz parte do custo de produção ($c+v$), mas deverá ser reposto no valor da mercadoria como parte do custo imanente mercadoria ($c+v+m$) na parcela da mais-valia ($m=l+r$), que em parte se transforma em renda (r) e em parte se transforma em lucro. Esta reposição é o fundamento do processo de valorização e gera a diferença da produção imobiliária em relação à produção de mercadorias móveis.” (PEREIRA, 1988, p. 102)

valia que ultrapassa o lucro (lucro médio, taxa de lucro determinada pela taxa geral de lucro) e se contém nas mercadorias dessa esfera particular de produção, dessas aplicações particulares de capital, e a impedir que esse excesso entre no processo geral por que se forma a taxa geral de lucro. (MARX, 1987, p. 471)

A necessidade de vender a mercadoria imobiliária acima do seu preço de produção para remunerar a propriedade da terra faz com que uma melhora na produtividade não resulte necessariamente em um imóvel com um preço mais baixo, podendo resultar apenas em um aumento do preço da terra. Baixar o preço de produção do edifício não é necessariamente baixar o preço da habitação no mercado, esse rebaixamento de custos pode representar apenas um aumento do preço da terra. Assim, caberá ao capitalista o excedente gerado até o preço de produção (preço de custo mais taxa de lucro normal), porém o excedente suplementar gerado pelo trabalho como valorização imobiliária pode ser apropriado pelo proprietário de terras, construtor, capital financeiro ou mesmo trabalhadores. Este é um conflito essencialmente político, já que estará estritamente relacionado com a conjuntura de forças de cada uma dessas classes, proprietários, capitalistas (construtor e portador de juros) e trabalhadores que podem tentar se apropriar de parte do excedente lutando para receber aumentos de produtividade.

Desse modo, para a reprodução de capital no setor imobiliário, mais importante do que o preço do terreno adquirido para a produção imobiliária ser alto ou baixo é a taxa de lucro propiciada pelo empreendimento imobiliário, sendo que parte deste lucro pode ser inclusive proveniente de ganhos com a terra (na medida em que parte da valorização atribuída ao aumento de preço do terreno é absorvida na forma de lucro pelo construtor). Não estamos afirmando que a elevação do preço da terra seja positiva para o setor imobiliário, apenas que muitas vezes não é essa elevação que determinará a redução nos ganhos imobiliários. Mesmo porque freqüentemente ocorre o contrário: a elevação do preço da terra corresponde a um aumento dos ganhos no mercado imobiliário. A reportagem de 27 de Junho de 2011 do jornal Gazeta do Povo, *“Em Cidade onde falta terreno, quem tem estacionamento é rei”*, demonstra a sincronicidade entre o preço dos terrenos e dos imóveis construídos constatando que naquele momento a “valorização dos terrenos” acompanha “o ganho de preço do metro quadrado construído em Curitiba”, fica clara ainda a disputa pelos ganhos no setor, segundo o vice-presidente de Administração

de Imóveis do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (Secovi-PR), Luiz Valdir Nardelli, “As incorporadoras têm um orçamento bastante justo e só vão comprar áreas que realmente apresentam interesse. Além disso, as construtoras só irão pagar o valor de mercado, nada mais do que isso”.

O mercado imobiliário pode ser esquematicamente descrito como um mercado composto por três mercados, o de locação, o de compra e venda de imóveis novos e usados e o de compra e venda de terrenos. A valorização imobiliária ocorre essencialmente na conjunção desses três mercados.

Essa dinâmica de ‘crescimento’ [do preço da terra] expõe ainda uma contradição intrínseca à valorização imobiliária, que ao impulsionar a elevação do preço dos terrenos, o coloca como aparente barreira à reprodução de capital no setor. Essa ‘barreira’ é superada por uma reimposição constante de novas estratégias no sentido de manter ‘em crescimento’ os preços dos empreendimentos imobiliários. Afinal, o preço da terra é um pressuposto que antecede à produção imobiliária e dela não participa, mas que precisa ser repostado no preço final do produto imobiliário. (RUFFINO, 2012, p. 167)

Importante notar que existe aí o movimento de uma contradição constante, a valorização imobiliária ao impulsionar o preço dos terrenos o coloca como barreira para a continuidade de sua reprodução, porém o capital estará constantemente formulando maneiras de superar a barreira imposta pelo preço da propriedade da terra e garantir seu lucro extraordinário. Entre as estratégias para a superação dessa barreira está a inovação no produto e podemos citar o deslocamento espacial para novas regiões com a extensão da malha urbana, a intensificação do uso do solo pela verticalização e as novas formas de propriedade (TONE, 2010, p. 60).

Assim, no modo de produção capitalista, por diversas vezes a existência de uma classe de proprietários pode parecer supérflua, porém a privatização da terra não o é. Ela é um fundamento essencial e permite a acumulação do capital através da produção imobiliária, que “por apresentar um vínculo intrínseco com a terra, tem o espaço e sua transformação como condição essencial para a valorização dos capitais investidos no setor.” (RUFFINO, 2012, p. 205). O capital transforma o espaço e as formas de propriedade para possibilitar sua acumulação. A tríade terra-capital-trabalho explicada por Marx enquanto relação histórica e dialética deve ser entendida enquanto contradição em movimento, uma relação em constante

transformação; o capital continua a transformar terra e trabalho para possibilitar sua acumulação.

2.2 A terra na produção de habitação pela COHAB-CT

Diferentemente do que ocorre na produção imobiliária voltada para o mercado onde a terra aparece ora como obstáculo e ora como impulso para a produção, na produção de habitação de interesse social realizada pela COHAB-CT o “alto preço” e a “escassez” de terra são freqüentemente descritos como entraves para a produção.

A dificuldade em encontrar terras “próprias, não muito distantes para a implantação de conjuntos habitacionais” é apontada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba pela primeira vez na década de 1970. Porém, na década de 1960, mesmo não havendo dificuldade de encontrar áreas para a produção habitacional, os conjuntos habitacionais produzidos pela companhia, que alegava como principal objetivo da política habitacional nesse momento a desfavelização⁴⁰, já tinham como característica a implantação em áreas afastadas do que era então a malha urbana de Curitiba. O primeiro conjunto habitacional realizado pela companhia, o Nossa Senhora da Luz dos Pinhais⁴¹, em 1966, é descrito como o “projeto inédito de um impressionante conjunto habitacional, no que ainda era uma região remota da cidade, sem nenhuma infraestrutura.” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 10):

Para ela e para os outros primeiros “vilanos” [moradores da Vila Nossa Senhora da Luz], a vida não era fácil: até para ir à cidade era preciso pegar o trem que ainda passava na Estação Barigui e seguia até a Estação Rebouças, ou então ir de charrete. Mas o tempo viria a corrigir estes e

⁴⁰ A política habitacional do município de Curitiba expressa na Lei ordinária 2.515 de 1964 elenca como prioridade na elaboração e execução do Plano de Habitacional de Curitiba “A construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outros aglomerados em condições sub-humanas de habitação”. Em 1968 é aprovada, através da Lei ordinária 3318, a Política de Erradicação das Favelas do município de Curitiba.

⁴¹ O conjunto habitacional Nossa Senhora da Luz dos Pinhais foi inaugurado em novembro de 1966 e era composto por 2.100 habitações.

outros problemas, da infraestrutura até as dificuldades de conseguir emprego, devidas inclusive à própria distância e ao isolamento do lugar em relação ao resto da cidade. (Ibidem, p. 12)⁴²

Outros conjuntos desse mesmo período como o Santa Efigênia I e o Oficinas⁴³, inaugurados em 1969 e 1970 respectivamente, também seguiam essa tipologia de grandes conjuntos de casas em locais afastados. Nesse momento, a escolha da localização aparentemente não era decorrente tanto do preço da terra, mas sim da visão de habitação de interesse social em voga no momento, não apenas em Curitiba mas nacionalmente:

Nesse sentido, os grandes conjuntos habitacionais construídos nos primeiros anos da companhia integravam-se, não ao entorno, à paisagem urbana em que estavam sendo inseridos, mas ao momento histórico pelo qual o país passava. Comunicavam uma ação que era fruto da necessidade mais do que do planejamento e, por isso mesmo não podiam permitir-se uma criatividade que comprometesse seus resultados. (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 48)

A preocupação nesse momento era a produção massiva de habitações. Para atender o objetivo da *Política Municipal de Habitação* e do *Plano de Erradicação de Favelas* de “erradicar as favelas do município de Curitiba e solucionar o problema habitacional dos favelados” (Lei municipal ordinária de Curitiba n° 3318 de 1968, artigo 1°, inciso II), atender uma demanda crescente e diminuir a pressão dessa demanda para a alta dos preços dos aluguéis (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1968, 12). Nesse momento os terrenos e a execução de infraestrutura representavam entre 16 e 30% dos custos totais⁴⁴. No relato do ex-

⁴² São diversos os relatos sobre o isolamento e a precariedade das condições de vida no Nossa Senhora da Luz, segundo notícia do Diário do Paraná de 15 de Setembro de 1968 as favelas em Curitiba estavam “nascendo por culpa da Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais. De lá, mais de 100 famílias já saíram, abandonando as suas casas, porque não tinham dinheiro para pagar a prestação, nem o ônibus, para virem trabalhar todas as manhãs no centro da cidade.

⁴³ O Santa Efigênia I é um conjunto de 740 casas localizadas no bairro Barreirinha e o Oficinas um conjunto de 753 casas no bairro Cajuru.

⁴⁴ Segundo as informações constantes no Relatório da Diretoria da COHAB-CT de 1969, no conjunto Nossa Senhora da Luz o terreno e a infraestrutura representavam aproximadamente 33% dos custos, no conjunto Santa Efigênia essa participação caía para aproximadamente 15% e no conjunto Nova Esperança, também localizado na porção norte de Curitiba, o terreno e a infraestrutura representaram 21% do custos. Nesses cálculos foram contabilizados apenas os custos com a produção das unidades habitacionais, infraestrutura e terreno não sendo computados gastos com equipamentos comunitários.

diretor da COHAB-CT, Rafael Dely⁴⁵, podemos constatar a relevância que a quantidade de unidades habitacionais produzidas tinha na política habitacional:

Tanto que eu, quando entrei na COHAB-CT, com idéias de fazer conjuntos diversificados - para acabar com aquela ideia de guetos-, fui criticado pelos empresários, que achavam que eu estava me preocupando com qualidade e não quantidade. Quando eu saí, eu acredito que deixei qualidade mas, principalmente, quantidade. (RAFAEL DELY apud INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1991, p. 21)

Para Silva (1997) a utilização de terrenos periféricos e sem infraestrutura pelas Cohabs era um fenômeno que se repetia em todo o país. A disponibilidade da terra e seu preço não se apresentavam como problemas porque não havia uma preocupação com o local de implantação dos conjuntos ou com a adequada expansão da malha urbana.

Com financiamento e comprando áreas desvalorizadas, o preço da terra não foi um problema para a produção convencional das COHABs. Em algumas cidades, o preço dos terrenos não chegou a colocar-se realmente como problema porque os financiamentos para construção acabaram antes do estoque feito. Os custos de terrenos teriam sido problema se houvesse a preocupação com a localização adequada face à cidade existente ou com a economia global dos empreendimentos. A observação dos custos de expansão e implantação de redes, de terraplanagem, de execução de equipamentos e de implantação de serviços mostra uma total despreocupação com esses aspectos. Por outro lado, a comparação com valores de terrenos melhor localizados, mostra que o aproveitamento destes terrenos, com a densidade adequada, teria resultado em custos similares ou menores. (SILVA, 1997, p. 65)

Como já citado, é somente no início da década de 1970 que a necessidade de terra para construir começa a ser apontada como um entrave para a produção pública de habitações em Curitiba e a construção verticalizada aparece como alternativa para melhor aproveitar o uso da terra e superar essa suposta dificuldade em encontrar áreas, não muito distantes, para a implantação de conjuntos habitacionais.

Uma outra inovação que fizemos foi a construção de prédios pois na Cohab não existiam, eram só casas. O próprio Banco relutava em financiar prédio. Aqui no Sul fomos nós os primeiros, fizemos um conjunto chamado Mato

⁴⁵ Rafael Dely foi diretor da COHAB-CT no período de 1979 a 1983.

Grosso⁴⁶, um conjunto de apartamentos na Rua Mato Grosso, no bairro do Portão. E o banco aceitou como experiência piloto e também já com uma dificuldade de achar áreas próprias não muito distantes para a implantação de conjuntos habitacionais. A orientação do prefeito Jaime Lerner foi de primeiro preencher os vazios urbanos. Aí surgiu a idéia dos prédios e alguns conjuntos, como o Gralha Azul na Avenida Brasília. (VELOSO apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 21)

É importante resgatar que no período de 1970 a 1975 o setor imobiliário estava em franca expansão no município de Curitiba com a intensificação da construção industrializada e a disponibilidade de uma grande quantidade de recursos para financiamento habitacional através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH). É nesse período que o termo “especulação imobiliária” começa a ser utilizado para apontar uma dificuldade para a produção realizada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba.

Até há pouco tempo, enquadravam-se na faixa considerada prioritária para os programas habitacionais de natureza social as famílias com renda fixa mensal entre um e três salários mínimos. Entretanto, a inflação, a especulação imobiliária e, sobretudo, os altos custos da construção civil, em todo o país, levaram o Banco Nacional da Habitação a elevar o teto de atuação das COHABs, que passam a atender as famílias com renda mensal entre dois e cinco salários mínimos. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1978, não paginado)

A preocupação com a localização dos conjuntos aparecerá somente no final da década de 1970 e inicialmente como uma racionalidade associada à ideia de redução de custos com a instalação de infraestrutura e equipamentos públicos:

Se, no início, procurava-se construir os conjuntos em locais mais afastados, onde o custo do terreno era menor, hoje a empresa dá preferência a áreas já urbanizadas, para aproveitar melhor a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários já instalados.

Essa reformulação de critérios, no que diz respeito à localização dos conjuntos habitacionais, permitiu à COHAB-CT elevar sensivelmente o padrão de suas unidades residenciais. Reduzindo seus investimentos em obras de infra-estrutura, a empresa passou a canalizar maior soma de recurso às habitações, aprimorando suas condições de conforto, segurança,

⁴⁶ O conjunto Mato Grosso foi o primeiro conjunto de apartamentos realizado pela COHAB-CT sendo composto por 80 apartamentos. A tipologia apartamento passará a ser usada a partir da década de 1970 e se intensificará na década de 1980 com a expressiva produção de 13.126 unidades. Após esse período a produção vertical será drasticamente reduzida (4.022 unidades na década de 1990 e 3.102 unidades na década de 2000).

É nesse momento (final da década de 1970) que a terra ganhará destaque e se tornará o foco para as ações da COHAB-CT. Em 1979 é realizado um levantamento com todos os terrenos vazios existentes no município de Curitiba com o objetivo de criar um estoque para suprir necessidades futuras. A política de formação de um banco de terras era discutida neste momento como uma “condição fundamental, (...) no trato da habitação popular. Isso porque a matéria-prima básica para a moradia é a terra. Sem ela, de nada adiantam as previsões de se construírem milhares de unidades” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1983, p. 12). A COHAB-CT chegou a possuir 8 milhões de metros quadrados em seu estoque de terras no ano de 1983, área com capacidade “de abrigar 30.000 unidades em Curitiba e inúmeros municípios da Região Metropolitana”, configurando-se como o terceiro maior estoque de terras do país, inferior apenas aos estoques das Cohabs de São Paulo e Minas Gerais. Para a Companhia de Habitação Popular de Curitiba o estoque representava uma forma de se adiantar aos processos de valorização imobiliária, “em termos de recursos, foram despendidos, então, perto de 450 milhões de cruzeiros e que hoje não seriam adquiridos por menos de 7 bilhões de cruzeiros, o que comprova a validade da política de estoque de terras” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1983, p. 13). Segundo o diretor da COHAB-CT na época, Rafael Dely, a criação do banco de terras baseou-se principalmente nos seguintes motivos:

- 1) livrar a terra da especulação imobiliária ou da valorização que, muitas vezes, o próprio município provoca quando realiza obras em determinadas regiões da cidade.
- 2) a grande quantidade de vazios urbanos (áreas de terras não ocupadas, já com água, luz, transporte e com vizinhança), condizentes com a nova filosofia de promover a implantação de moradias populares em áreas já urbanizadas. (DELY, 1996, não paginado)

As glebas adquiridas para o estoque concentravam-se em duas áreas, o Setor Leste, composto pelos bairros Cajuru, Vila Oficinas, Bairro Alto e Capão da Imbuia e o Setor Oeste formado pelo bairro Campo Comprido, Cidade Industrial de Curitiba e Vila Amélia. A área do Setor Leste foi declarada de utilidade pública pelo

Decreto 1.280 de 1979 com o intuito de desapropriar os “vazios urbanos compreendidos na área delimitada” destinando-os “à execução de programas de urbanização e construção de casas populares através da Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT”. No Setor Oeste o Decreto 145 de 1980 definiu 6 áreas na Cidade Industrial de Curitiba, totalizando aproximadamente 774.600 metros quadrados, destinadas “ao loteamento de terras para a implantação de Núcleos Habitacionais, ficando a Companhia de Habitação Popular de Curitiba - Cohab, autorizada a promover e executar amigável ou judicialmente as desapropriações das áreas”.

A aquisição dessas áreas e a formação de um estoque de terras foi realizada em parte pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba e pela URBS (Urbanização de Curitiba Sociedade Anônima), mas foi possibilitada principalmente pela linha de crédito recém criada pelo BNH em 1976 através de Resolução da Diretoria 01.

Anteriormente, em 1973 a diretoria do BNH já havia publicado uma resolução, a RD 90/73, que permitia que as Cohabs pleiteassem financiamento do banco para a aquisição de terrenos destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social. O objetivo era “assegurar a facilidade de aproveitamento a médio prazo de terrenos que se beneficiaram com obras públicas e que, se permanecessem em mãos particulares, alcançariam preços incompatíveis com seu aproveitamento no SFH” (SERPA, 1988, p. 44). Porém, nos três anos de vigência da resolução o número e a área de terrenos adquiridos para esse propósito foi quase insignificante frente à demanda⁴⁷. Em 1976 foi criada uma nova modalidade de empréstimo para compra antecipada de terrenos que foi normatizada pela Resolução da Diretoria 01 de 1976⁴⁸ com o objetivo de implantar uma política de aquisição de terras (Idem). Em Curitiba a resolução foi utilizada para a formação do estoque de terras.

Quando o Jaime Lerner voltou, começou-se a planejar a cidade para o futuro e, com esse planejamento, abriram-se perspectivas de aquisição de terrenos ao longo das vias estruturais, reservas de áreas, a cobertura dos

⁴⁷ Segundo Serpa (1988, p. 44) entre 1973 e 1976, foram adquiridos 19.192.426m².

⁴⁸ No período de 1976 a 1979 foram realizados 104 empréstimos para a aquisição de 94.272.703m² (SERPA, 1988, p. 45)

vazios urbanos... e muito mais. Mas, ao mesmo tempo em que surgia essa possibilidade, em 76 também surgiu o instrumento para isso que se chamava RD0176 e era uma resolução do BNH, que permitia o financiamento para compra de áreas, para o estoque de áreas. Então juntou-se a necessidade com a possibilidade. (MARUSKA apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 42)

Como já foi citado, as áreas adquiridas para a formação de estoque no período entre 1979 e 1983 concentravam-se nos setores Leste e Oeste, predominantemente nos bairros Cidade Industrial e Cajuru, áreas periféricas, porém próximas à malha urbana existente. A política de formação de estoques de terras não teve continuidade após o término da gestão de Rafael Dely na diretoria da COHAB-CT:

Não se pode pensar em produzir moradias não tendo terras. É a matéria-prima. Começamos, pois, a criar um estoque de terras que, infelizmente, não teve seqüência nas gestões posteriores. (...). Esperávamos que outras gestões pudessem continuar o programa no sentido de ter terras livres da especulação imobiliária para produzir moradia para a faixa de baixa renda. Porque com terra especulada, não se consegue produzir para esta faixa. Nós fomos na frente para evitar a especulação. (Depoimento de RAFAEL DELY apud INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1991, p. 21)

Porém, a política de formação do estoque de terrenos mostrou-se insuficiente para a contenção de processos de valorização imobiliária a exemplo do que ocorreu na execução do *Plano Habitacional da Cidade Industrial de Curitiba* que não pode ser implantado em sua totalidade em função de uma “valorização incomum dos imóveis”:

Como se verifica, não foram cumpridos os prazos originalmente estipulados no contrato, e nem a meta física de imóveis a serem adquiridos (257,33 ha). Isto se justifica pelo baixo preço-teto por metro quadrado inicialmente fixado, pela valorização incomum dos imóveis e problemas de documentação contatados em algumas propriedades. Em função da excessiva valorização ocorrida, tornou-se inviável, dado os objetivos do Plano (habitações de cunho social), a aquisição da área total originalmente preconizada (257,33 ha), ficando o remanescente (72,8 ha) sob a responsabilidade dos respectivos proprietários, através de projetos habitacionais que provavelmente não se enquadrariam nos padrões dos programas da COHAB-CT e/ou INOCOOP. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1981, não paginado)

A extinção do Banco Nacional de Habitação em 1986 pôs fim definitivo à política de formação de estoques de terras e provocou uma drástica redução na produção da COHAB-CT inclusive em função da diminuição do repasse de recursos federais para a produção habitacional. De acordo com o relatório, publicado em 1989, que versava sobre as *Diretrizes para a Política Habitacional em Curitiba*:

As mudanças ocorridas no Sistema Federal de Habitação provocaram a quase total paralisação da produção de moradias, em geral; mas em especial, têm afetado a produção de moradias populares, seja pela falta de financiamento para a construção, seja pela perda do poder aquisitivo da população alvo. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1989, não paginado)

Apesar do escasseamento de repasses de recursos federais e do desaparecimento da linha de financiamento para a aquisição de terrenos, a terra em Curitiba não aparecia nesse momento, final da década de 1980, como problema para a produção habitacional ou como um bem escasso, pelo contrário, o documento *Diretrizes para a Política Habitacional*, elaborado em 1989 pelo IPPUC, apontava a existência de uma grande quantidade de terrenos vazios.

Por outro lado verifica-se, na cidade, a **existência de grandes estoques de terrenos não ocupados**, mas com potencial construtivo ocioso: no primeiro caso, são lotes já urbanizados ou glebas não loteadas, encravadas na malha urbana, ou lindeiras a esta. No segundo, são lotes vagos ou ocupados com habitação unifamiliar situados em zonas com maior potencial construtivo, como as ZR-4 e os Setores Estruturais. Se por um lado há uma grande oferta de lotes já urbanizados nas ZR-2, seus preços são elevados para aquisição pelos segmentos de mais baixa renda: **embora o valor de mercado por metro quadrado seja razoável, a área média dos lotes torna o preço final inacessível**; além disso, não há mecanismo de financiamento para sua aquisição. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1989, não paginado, grifo meu)

Um levantamento realizado no ano de 1984 demonstra a importante quantidade de vazios urbanos de grande dimensão na cidade de Curitiba. É importante notar que esses vazios referem-se apenas a grandes porções de terras vazias não encontrando representação neste mapa edifícios vazios, lotes subutilizados ou pequenos lotes vagos.

Figura 7 - Mapa de Vazios Urbanos em Curitiba, 1984.

Fonte: IPPUC.

Mesmo sendo constatada a existência de “grandes estoques de terrenos não ocupados”, com preços por metro quadrado razoável, e a realização de um levantamento cartográfico que demonstra a grande quantidade de áreas aptas à ocupação, o *Projeto do Sítio Cercado* elaborado em 1991 pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento de Curitiba afirma que a gleba a ser ocupada pelo projeto era “uma das últimas áreas vazias na cidade” (INSTITUTO DE PESQUISA E

PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1991, p. 03). A partir do *Projeto do Sítio Cercado* a ideia da escassez de terras começará a fazer parte do repertório da companhia e será constantemente evocada para justificar as dificuldades na produção de habitação de interesse social.

A ideia de que Curitiba atingiu seu limite e de que não existem mais áreas aptas para a produção de habitação de interesse social é patente nas publicações da companhia nos anos seguintes. Afirmações como: “o mais sério desafio para a COHAB no futuro próximo: o esgotamento das reservas espaciais de Curitiba” e “cada cidade tem um limite, e Curitiba chegou nos seus limites” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 76 e 77), “com apenas 432 quilômetros quadrados, Curitiba se encontra praticamente toda loteada e o programa habitacional está ocupando as últimas reservas de áreas disponíveis para novos empreendimentos”⁴⁹ (GOMES, 2000) tornam-se comuns e passam a ser um argumento oficialmente instituído e naturalizado na década de 2000. Desse modo, a COHAB-CT aponta hoje como solução natural para esse “esgotamento” a instituição de parcerias com municípios da Região Metropolitana de Curitiba para permitir a execução de projetos habitacionais nessas localidades, formulando uma “proposta de uma ação mais efetiva da companhia na Região Metropolitana de Curitiba” (Ibidem, p. 113).

Eu acho que é preciso trabalhar com uma política compensatória para algumas dessas cidades, uma política integrada na qual cada município perceba que esta sendo compensado, estimulado... e não simplesmente funcionando como um depósito de gente. (OLIVEIRA apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 77)

O *Plano Municipal de Habitação de Interesse Social*, elaborado em 2008, pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, reitera a necessidade de estabelecer parcerias com os municípios da Região Metropolitana, especialmente aqueles que compõem o Núcleo Urbano Central⁵⁰, para enfrentar a suposta escassez de áreas passíveis de ocupação:

⁴⁹ Declaração do ex-prefeito de Curitiba Cássio Taniguchi por ocasião dos 35 anos da COHAB-CT.

⁵⁰ O Núcleo Urbano Central é definido no Plano de Desenvolvimento Integrado, elaborado pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC) como municípios que “compõem uma mancha urbana contínua, com padrão de ocupação semelhante e que concentra a dinâmica regional mais intensa,” (COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA, 2006, p. 52)

Curitiba possui área de apenas 432 km², é cercada a Leste e Oeste pelas Áreas de Proteção Ambiental do Rio Passaúna e do Rio Iguaçu, ao Norte pelo Aquífero Karst o que reduz a sua área efetivamente ocupável. Nas áreas restantes desocupadas possui também restrições a ocupação em função da hidrografia, atingimento por bosques nativos relevantes e áreas com declividade acentuada principalmente na região Norte. Ressalta-se que segundo dados do IBGE, Curitiba possui cerca de 75% de seus domicílios caracterizados como casas, induzindo a uma ocupação predominantemente horizontal. Esse tipo de ocupação, aliado ao passivo habitacional (regularização fundiária e déficit habitacional) e as características de Curitiba, comentadas acima, conduzem a algumas alternativas possíveis de atuação:

incentivar a ocupação mais verticalizada, utilizando plenamente os parâmetros de ocupação do solo nas zonas que já possibilitam a construção de edifícios habitacionais com maiores coeficientes e alturas;

agregar ao sistema viário, o transporte e o uso do solo, a habitação como eixo de planejamento, de modo que as ações reflitam na produção habitacional de interesse social, atendendo as necessidades atuais e futuras;

estabelecer parcerias com os municípios do NUC para ações conjuntas de provisão de habitação de interesse social, de forma a resolução dos passivos habitacionais de Curitiba e dos municípios que compõe o NUC e da demanda demográfica futura. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 173).

Acompanhando as diferentes formulações que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba e a Prefeitura Municipal de Curitiba fazem sobre a terra é possível notar que a sua alegação como problema e a descrição da natureza de problema que ela constitui diverge ao longo do tempo. Assim, vemos que a especulação imobiliária, a escassez de áreas e os preços elevados são evocados oficialmente em diferentes momentos e ficaram naturalmente instituídos como dificuldades para a produção de habitação de interesse social.

2.3 COHAB-CT: a terra como problema e (in)soluções habitacionais.

Frente às diferentes descrições da terra enquanto problema para a produção de habitação de interesse social, analisaremos as três principais soluções formuladas pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba para enfrentá-lo.

Construção verticalizada e aumento da densidade

Como já citado no capítulo anterior a dificuldade em encontrar terrenos não muito distantes para a implantação de conjuntos habitacionais pela COHAB-CT é descrita pela primeira vez na década de 1970. Nesse momento a solução formulada pela companhia foi a de iniciar a construção verticalizada. Esta permite que se utilize a mesma área de terreno para a produção de um maior número de unidades construídas e reduz a incidência da participação do preço do terreno em cada uma delas, esta é uma estratégia imobiliária utilizada também pela produção habitacional voltada para o mercado:

A verticalização da produção imobiliária é simplesmente a utilização da mesma quantidade de metros quadrados de terreno para um volume maior de construção. Desse modo, obtinha-se uma participação reduzida da renda da terra no valor. No preço final da propriedade imobiliária, a terra adquirida é uma fração ideal com reduzida participação no preço de cada unidade mercantil em que o produto é subdividido (apartamento ou escritórios). No entanto, faz aumentar o montante total da renda que o edifício, o conjunto das unidades como um todo, pode proporcionar. (PEREIRA, 1988, p. 101)

Apesar de ter sido considerada como uma solução para o que a COHAB-CT entendia naquele momento como escasseamento de áreas próximas e adequadas para a construção de conjuntos habitacionais, a tipologia foi intensamente utilizada somente na década de 1980. Neste período essa foi a tipologia que teve mais unidades produzidas, sendo 13.126 apartamentos, 4.848 casas e 8.596 lotes. Porém na década de 1990 com a extinção do BNH e redução dos repasses de recursos federais a construção verticalizada foi reduzida para apenas 4.022 unidades.

A falta de recursos para o financiamento de projetos levou a Cohab/Ct a priorizar a produção de loteamentos - uma forma de ampliar o atendimento com os recursos disponíveis, alcançando um número maior de famílias. Essa diretriz surgiu em 1991, se consolidou ao longo do tempo e foi mantida nos últimos três anos. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 12).

Porém, se por um lado houve a otimização de recursos produzindo a tipologia de menor custo, utilizando-se de grandes terrenos em áreas distantes, houve também uma precarização na provisão habitacional pública municipal, com o consumo de grandes quantidades de terras. Passa-se de uma produção verticalizada (intensiva) para uma produção de lotes (extensiva), otimizou-se a utilização dos escassos recursos não através de um melhor aproveitamento da terra,

intensificando seu uso, mas adquirindo terras com o menor preço possível, extendendo os limites da malha urbana.

A alta produção de lotes habitacionais e casas [pela COHAB-CT], mostra que existe uma demanda por maior quantidade de terras em relação à ocupação com prédios de apartamento, o que impacta diretamente na produção habitacional, uma vez que há uma escassez de terras de baixo custo para suprir essa necessidade. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 144)

A intensificação da tipologia lote (incluindo aí não só a produção de lotes novos mas também a regularização fundiária e a urbanização) é defendida por ser a que representa o menor custo para a companhia. Menor custo porque retira do custo de produção todos os gastos referentes aos custos de materiais e trabalho para a execução de uma unidade construída. Nessa estratégia não se procura reduzir nem o custo dos materiais e do trabalho para a execução da edificação e nem o preço da terra criando-se um aparente engessamento para as ações da companhia.

para manter baixo o valor de financiamento nos programas COHAB, a redução do valor incidente do terreno era essencial. [...] os custos do terreno tinham que se manter baixíssimos, para que todo o peso do financiamento recaísse sobre a construção, isto é, fosse canalizado para as construtoras. Os custos da construção não chegaram a baixar mesmo com as tentativas de modernização tecnológica, conforme vários estudos demonstram; nem com as economias de escala que também eram citadas na justificativa da necessidade de enormes glebas, que só poderiam ser periféricas. Cria-se uma sucessão de equívocos: a não redução dos custos de construção impossibilita a verticalização intensiva; o adensamento não é considerado importante porque o valor incidente do terreno é baixo; a compra de terrenos melhor localizados não é considerada aconselhável porque a verticalização intensiva é cara. (SILVA, 1997, p. 65)

Assim, a produção segue sendo predominantemente de grandes conjuntos horizontais em localidades afastadas da região central que possibilitam uma menor participação do preço do terreno nos custos de produção, não pelo uso mais intensivo deste mas pela utilização do terreno mais barato.

Atualmente a tipologia de apartamentos representa uma pequena parcela do que é produzido pela companhia e é viabilizada, como já citado no primeiro capítulo, através do Programa de Arrendamento Residencial em áreas de estoque da COHAB-CT. Estas são vendidas por meio de licitações a construtoras responsáveis pela execução das edificações com até quatro pavimentos e são, normalmente,

áreas reservadas em parcelamentos implantados pela companhia, normalmente em terrenos distantes das áreas centrais.

O tempo entre a implantação do parcelamento e a construção dos apartamentos costuma ser longo⁵¹ e nesse período a terra passa por processos de elevação do preço decorrentes muitas vezes da própria ação da companhia. Em depoimento para o livro comemorativo de 41 anos da COHAB-CT, a técnica da referida companhia, Silmara Maruska observa que os imóveis revendidos para a construção acabam tendo um “valor limitado”.

O PAR é um ótimo programa, mesmo exigindo que a COHAB venda seus imóveis num valor limitado para poder viabilizar o empreendimento. Ele veio suprir as famílias de baixa renda, só que tem este problema: a pessoa tem que morar quinze anos no imóvel para poder ser dono.” (MARUSKA apud BOLETIM DA CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 75)

Os parcelamentos projetados e realizados pela COHAB-CT normalmente já contêm a indicação de terrenos que serão destinados à habitação coletiva. A mescla da ocupação com casas e apartamentos reduz aproximadamente pela metade a demanda por terra. No *Plano de Habitação e Habitação de Interesse Social de Curitiba* consta o seguinte cálculo de necessidade de áreas para o reassentamento de famílias que ocupam áreas inadequadas para a habitação⁵²:

Para ocupação horizontal, com casas e sobrados, há necessidade de 8.219.751,40 m² de área bruta de terreno. Na ocupação mista, onde 50% do número de unidades habitacionais serão apartamentos e 50% casas e sobrados essa área passa a ser de 4.969.521,73 m² e para ocupação vertical com prédios de 4 pavimentos a área necessária é de 1.719.292,05 m². (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 168)

É importante ressaltar que a construção verticalizada não é utilizada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba como uma tipologia que pode proporcionar uma redução da participação do custo dos terrenos nas unidades produzidas porque se restringe a verticalizar em áreas que já possuem um baixo preço. Assim, a verticalização não se consolida como uma estratégia para reduzir a

⁵¹ O Moradias Diadema I que teve parte de suas áreas reservadas para habitação coletiva licitadas para o PAR em 2002 foi implantado em 1993, o Moradias Sítio Cercado foi implantado pela COHAB-CT em 1992 e teve parte de suas áreas licitadas para o PAR somente em 2008.

⁵² No referido Plano são consideradas áreas impróprias para a habitação as áreas de risco, de preservação permanente e as necessárias para abertura de vias ou desadensamento.

participação do preço da terra por unidade mas sim de produzir mais unidades em uma terra com baixo preço.

Outra estratégia que permite a diminuição da participação do preço da terra em cada unidade produzida é a redução da quantidade de área necessária para a implantação de empreendimentos habitacionais, é o adensamento sem a verticalização. Segundo Silva (1997, p. 163) “uma das formas de reduzir o preço do terreno por unidade habitacional é aumentar o número de unidades no terreno, o que permite também redução no custo da infra-estrutura por unidade”. Em Curitiba esse aumento de unidades no terreno ocorreu de duas formas. A primeira delas foi na década de 1970 quando o *Plano de Desfavelamento* propunha a alienação de imóveis doados a Prefeitura, segundo a lei de parcelamento, para a instalação de equipamentos públicos, para a COHAB-CT ficando essa responsável pela comercialização das unidades residenciais produzidas aos mutuários através do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB⁵³.

A PMC dispõe de terrenos situados em áreas parcialmente urbanizadas na periferia da cidade, provenientes de doações, de acordo com a lei de loteamentos, e destinadas à instalação de escolas, praças ou outros equipamentos necessários. Propõe-se a venda desses terrenos a preços subsidiados de Cr\$25,00/m², a fim de possibilitar a realização do plano dentro dos limites fixados para o programa de lotes urbanizados "PROFILURB". A renda proveniente dessa venda, seria destinada à compra de outras áreas, para o mesmo fim, em regiões onde a municipalidade tem carência para instalação de equipamentos acima mencionados. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA E COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1976, p. 22).

Essa ocupação de áreas que originalmente teriam destinação para equipamentos públicos pode ter graves conseqüências para a qualidade da vida urbana nesses parcelamentos. De acordo com o *Relatório da Diretoria* da própria COHAB-CT, “a moradia sozinha, se bem que importante, não caracteriza um espaço urbano habitável. Além da infra-estrutura, água, luz, esgoto, ruas, etc., é através dos equipamentos que a moradia se completa, garantindo-se a necessária qualidade de vida” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1983, 54).

⁵³ O Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados foi criado em 1975 pelo BNH e tinha como foco a produção de lotes urbanizados. (MARICATO, 1987, 35).

A redução da dimensão dos lotes produzidos também é uma estratégia utilizada para aumentar a densidade nos empreendimentos. Em 1976, o *Plano de Desfavelamento de Curitiba* propunha “o lote - em torno de 200m² necessário ao desenvolvimento normal da habitação e possibilidade de algumas atividades de subsistência ou trabalho: pequena horta, varal de roupas para lavadeira” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA E COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 1976, p. 22). Em 1989 as *Diretrizes para a Política Habitacional de Curitiba* previam a implantação de loteamentos com lotes de 125m² em parceria com a iniciativa privada.

como incentivo, os proprietários interessados em implantar um loteamento popular, terão permissão para oferecer lotes menores (mínimo de 125 m²) o que resultará um número bem maior de lotes e as exigências de infraestrutura serão limitadas a: arruamento parcial, valetas para águas pluviais e rede d'água e energia elétrica, diminuindo assim os custos de implantação. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1989, não paginado)

Nesse momento o objetivo não era apenas o de aumentar a quantidade de unidades produzidas mas também aumentar o lucro e a captação de rendas imobiliárias do empreendedor responsável pela implantação de loteamentos populares, segundo a COHAB-CT a “principal vantagem para o empresário é o melhor aproveitamento da área e a redução de custos do empreendimento. Para a COHAB-CT, a alternativa garante a produção e oferta de novas unidades mesmo quando não há recursos para a compra de áreas e obras e infra-estrutura.” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 15). A exemplo do que ocorre na verticalização, no aumento da densidade pelo aumento do número de lotes produzidos, a redução do tamanho da unidade e o aumento da quantidade de unidades produzidas reduz o preço de mercado de cada unidade, porém no loteamento como um todo proporciona uma maior captação de renda da terra e lucro para o empreendedor. Segundo análises de Albuquerque (2007, p. 90) o preço por metro quadrado dos lotes produzidos no âmbito do Programa Parceria com a Iniciativa Privada supera por vezes (considerando os juros incidentes nos financiamentos) o preço por metro quadrado em terrenos em áreas centrais de Curitiba. Assim a redução da dimensão do lote e a simplificação da infraestrutura

não resultam necessariamente na redução do preço da unidade já que a definição deste fica totalmente a cargo do empreendedor cabendo a COHAB-CT definir apenas o preço das unidades doadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (20% do total).

Atualmente, segundo a lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Curitiba⁵⁴ o lote mínimo em Curitiba é de cento e oitenta metros quadrados nos Setores Especiais de Habitação de Interesse Social porém a própria lei determina que “nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será admitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e na Legislação Municipal de Regularização Fundiária”. Os lotes implantados pela COHAB-CT ou no âmbito do Programa Parceria com a Iniciativa Privada possuem freqüentemente área de cento e sessenta metros quadrados. A exemplo do que ocorre com a construção verticalizada, a redução da área dos lotes com o aumento do número de unidades produzidas não é utilizada como estratégia para reduzir a participação da terra por unidade em localidades próximas à área central e portanto com um preço por metro quadrado mais alto; a redução do lote é apenas uma estratégia para aumentar o total de unidades produzidas em uma terra que já é adquirida por preços baixos.

Estoque de terrenos

O estoque de terrenos⁵⁵ foi uma estratégia utilizada pela COHAB-CT entre 1979 e 1983, entendendo que este era “fundamental por manter-se a terra livre de especulação imobiliária e conseqüentemente a valores viáveis e possíveis de produzir moradias que atendam às faixas de renda a que se destinam” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR, 1983, p. 12). Nesse momento a companhia tinha um entendimento de que mais importante do que a qualidade da construção era a localização da mesma. Foi inclusive realizada uma pesquisa pela COHAB-CT com moradores de 21 conjuntos habitacionais onde 80% deles afirmaram que preferiam uma casa bem localizada mas sem acabamentos do que casas com mais acabamentos, porém distantes. Para a companhia a “razão dessa

⁵⁴ Lei Municipal n 9.800 de 2000.

⁵⁵ A exemplo do que aconteceu em outras localidades do Brasil existem relatos de corrupção e esquemas de favorecimento na política de estoque de terras com recursos do Banco Nacional de Habitação, porém como esse não é o enfoque dessa pesquisa não será relatado.

preferência parece clara, pois por uma má localização, que dificilmente será corrigida, compensa ter uma unidade dita ‘embrião’, que poderá aos poucos receber os mais variados acabamentos dando condições de individualização da moradia, bem localizada” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR, 1983, p. 18). Com essa preocupação, a de garantir a implantação de conjuntos habitacionais em áreas não muito distantes, o preço pago pela terra passou a ser um elemento crucial e a aquisição de terras antecipando-se a processos de valorização imobiliária tornou-se fundamental. Porém, o instrumento não teve continuidade após a gestão de Rafael Dely⁵⁶ na direção da COHAB-CT e mesmo durante sua utilização o objetivo de “manter a terra livre da especulação imobiliária” não foi atingido de forma plena.

Somente a compra e a estocagem de áreas pelas COHAB-CT mostrou-se um instrumento insuficiente para impedir os processos de valorização imobiliária, um exemplo dessa insuficiência é a implantação do *Plano Habitacional da Cidade Industrial de Curitiba* onde os recursos para a aquisição de terras acabaram antes do atingimento da meta prevista inicialmente. É interessante destacar não só que a simples compra e estocagem não foram suficientes para impedir o processo de valorização imobiliária na área como este foi em grande parte decorrente de ações do poder executivo municipal para a plena implantação do projeto da Cidade Industrial de Curitiba.

Outra questão importante é que a valorização imobiliária não era considerada negativa enquanto fenômeno. Considerava-se negativa a utilização de “terra especulada” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1991, p. 21) para a produção de habitação de interesse social. O objetivo que fica claro é a contenção dos processos de valorização imobiliária em áreas que fossem de interesse de aquisição pela COHAB-CT e principalmente a contenção desse processo antes da compra das áreas pela companhia. Após a aquisição das áreas a valorização imobiliária não só deixava de ser vista como algo negativo como se transformava em positividade:

[...] decorre a necessidade do Poder Público antecipar-se ao desencadear da fase aguda da especulação imobiliária, adquirindo imediatamente as áreas necessárias ao seu desenvolvimento. Pretende-se que o Poder Público atue como órgão controlador e eventualmente beneficiário, do

⁵⁶ Período entre 1979 e 1983.

processo especulativo, garantindo preços viáveis à futura execução de conjuntos populares destinados à população de baixa renda. (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1980, p. 7)

A proposta institucional era que a COHAB-CT (ou em outras situações a URBS) deveria antecipar-se ao processo de valorização imobiliária sendo a valorização que ocorria após a aquisição da área e implantação do projeto habitacional considerada positiva:

Falando da valorização imobiliária, por exemplo... No Bairro Novo nós pegamos o recurso do Solo Criado e o que aconteceu no Bairro Novo? Quando começou, o valor do m² variava de 13 a 20 reais, em 2003 já estava variando de 46 a 99 reais. Houve uma valorização por um empreendimento da Cohab e o pessoal que foi morar lá ganhou com isso...no que antes era só uma área lá no sul que precisava de infra-estrutura. Usamos o recurso do Solo Criado para a compra de lotes e isso valorizou aquelas áreas para o próprio morador, houve uma distribuição de renda com o Solo Criado (...) quer dizer, o patrimônio foi valorizado com a intervenção da Cohab.” (VALDUGA apud BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 74).

A intenção era de conter a valorização imobiliária para que aquisição de áreas não muito distantes e dotadas de infraestrutura fosse possível, porém a valorização que ocorria após a aquisição ou realização do empreendimento não era entendida como algo negativo ou mesmo que pudesse afetar as novas aquisições que a COHAB-CT necessitaria fazer para a realização de novos empreendimentos.

É importante notar nas duas citações acima que a valorização imobiliária e a renda imobiliária aparecem como positivities, o valor de troca do urbano subjugava seu valor de uso e, sem qualquer constrangimento, o urbano toma a plena dimensão do valor de troca e da sua importância como espaço de reprodução do capital, nas palavras de Lefebvre (2008, p. 83), “com tal generalização da troca, o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constitui a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto”.

Assim, além do fato da simples compra e estocagem de terrenos serem insuficientes para a contenção dos processos de valorização imobiliária e garantia de que no futuro haverá disponibilidade de áreas com preço adequado para a provisão pública de habitação, Silva (1997, p. 205) alerta que o “o ‘banco de terras’ não funciona, quando a lógica do órgão promotor é a mesma do proprietário privado

ou quando o órgão promotor precisa ressarcir-se de investimentos pesados”. Conclui-se que dificilmente a política de banco de terras será positiva enquanto os movimentos de valorização imobiliária forem reconhecidos como positivos ou mesmo necessários.

Esse reconhecimento da valorização imobiliária como algo positivo e do qual a COHAB-CT deve se apropriar é perceptível na venda de áreas do estoque da companhia por considerar que estas não são compatíveis com o uso habitacional para baixa renda, no período entre 2002 e 2004 foram vendidas através de licitação “23 áreas de estoque da Companhia com potencial comercial, não compatível com uso habitacional para baixa renda” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 37). No ano de 2010 a companhia indicou 78 imóveis para serem alienados e em 2012 foram licitados para fins de alienação 123 imóveis com áreas que variavam entre 140 metros quadrados e 9.195 metros quadrados. O total de área disponibilizada para alienação em 2012 foi de 400.924,90 metros quadrados totalizando 23.664.434,94 reais (de acordo com o preço mínimo estabelecido para as áreas).

A permuta é outro instrumento utilizado para alienação de áreas que não são consideradas compatíveis para a produção de habitação de interesse social. Um dos casos mais simbólicos foi a permuta de um terreno, com área de 2.740 metros quadrados, pertencente ao Município de Curitiba e localizado em um bairro central e nobre da cidade (bairro Batel), por duas áreas, uma com 47.976,50 metros quadrados e outra com 11.994,13 metros quadrados, ambas no bairro Tatuquara, este, loteado praticamente em sua totalidade pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba. Essa permuta revela a lógica patrimonial economicista hegemônica nas ações de provisão habitacional. A preferência não é pela área melhor localizada, conforme preferência dos futuros moradores, mas sim pela área que permite a maior quantidade de unidades produzidas pelo menor preço. Não estamos afirmando que não existe uma racionalidade nessa forma de ocupação do solo e na utilização dos recursos públicos, porém a racionalidade presente não responde à necessidade do problema que pretende resolver. Pois, se a lógica sempre for a de que a terra será destinada ao melhor uso possível e essa afirmação for sempre entendida como

aquele uso que permite remunerar da melhor forma possível o proprietário da terra⁵⁷, a habitação de interesse social não terá espaço para além de áreas distantes e desprezadas pelo mercado imobiliário. Todavia, se a lógica fosse buscar melhor acessibilidade habitacional as soluções seriam diferentes, com melhor aproveitamento da terra para casas e apartamentos nas melhores localizações. A questão está em que a lógica que reduz o custo e racionaliza a produção da companhia não corresponde àquela que melhora a acessibilidade, reduzindo o preço da habitação.

Produção de lotes

A prioridade na produção de lotes e na regularização fundiária e urbanística a partir da década de 1990 foi a alternativa escolhida pela COHAB-CT para superar a escassez de recursos federais e permitir a produção de unidades habitacionais, mesmo sem recursos disponíveis para a aquisição de áreas e instalação de infraestrutura:

A falta de recursos para o financiamento de projetos levou a Cohab/Ct a priorizar a produção de loteamentos - uma forma de ampliar o atendimento com os recursos disponíveis, alcançando um número maior de famílias. Para a Cohab/CT, a alternativa [Programa Parceria com a Iniciativa Privada] garante a produção e oferta de novas unidades mesmo quando não há recursos para a compra de áreas e obras e infra-estrutura. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, 2004, p. 12 e 15)

Estranhamente, a falta de recursos para a realização de novos projetos habitacionais e para a aquisição de áreas e equipamento das mesmas com infraestrutura resultou em uma política que produziu somente terra na forma de loteamentos (Programa Parceria com a Iniciativa Privada e loteamentos da COHAB-CT) ou de titulações e urbanizações em áreas de ocupação irregular. A precarização do produto oferecido pela COHAB-CT, que deixou de ser uma unidade construída para se transformar em um lote com infraestrutura simplificada, foi a forma encontrada para que com a diminuição de recursos fosse possível manter a produção de um grande número de unidades. Importante notar que mesmo a terra que é produzida não foi escolhida e destinada para esse fim pela política pública de

⁵⁷ O melhor uso é determinado por diversos fatores, muitos deles alheios ao proprietário, como a legislação, proximidade com determinadas áreas e serviços e infraestrutura.

habitação ou mesmo seguindo diretrizes do planejamento de Curitiba, a terra produzida é fruto da escolha de empreendedores (no Programa Parceria com a Iniciativa Privada) ou dos loteadores clandestinos, famílias e movimentos sociais que iniciaram as ocupações (nos casos de regularização fundiária e urbanização).

As políticas habitacionais que se sucedem parecem não ver o preço da terra como um problema a enfrentar, mas simplesmente a contornar. Por outro lado, a redução dos recursos para provisão pública e o crescimento dos programas de regularização fundiária parece indicar uma aceitação do fato que a localização dos mais pobres na cidade só se pode dar pela via das invasões. (SILVA, 1997, p. 85)

Assim, o problema da terra não é enfrentado mas apenas contornado, a terra, para o que foi caracterizada como produção da COHAB-CT, já estava ocupada (no caso das ocupações irregulares e urbanizações) ou pertencia aos empreendedores do Programa Parceria⁵⁸. Nesse contorno a Companhia de Habitação Popular de Curitiba perde parte de sua capacidade de formulação e execução da política habitacional⁵⁹ no município de Curitiba e torna-se um mero agente assessor. Ao analisar a política habitacional realizada pelo BNH, Bolaffi (1979, p. 54) descreve as perversidades resultantes dessa “delegação” de tarefas para outros agentes.

Ao transferir para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações que financia – e esta é uma diretriz que veio de cima, inerente à própria “filosofia” do plano, como acabamos de lembrar -, o BNH tem gerado, *malgré soi*, uma cadeia de negociatas inescrupulosas. Como as nossas pesquisas confirmaram, e como os jornais publicam semanalmente, a burla se inicia com a utilização de terrenos inadequados e mal localizados, prossegue na construção de edificações imprestáveis e se conclui com a venda de casa a quem não pode pagá-la, por preços freqüentemente superiores ao valor do mercado.

Assim diferentemente do que ocorre na produção imobiliária voltada para o mercado onde a propriedade da terra e seu preço aparecem ora como impulso e ora como barreira para a acumulação de capital, na provisão de habitação pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba a propriedade da terra e seu preço

⁵⁸ O Programa Parceria com a Iniciativa Privada permite que loteadores e proprietários de áreas executem projetos de loteamentos com os mesmos parâmetros da COHAB-CT. As regras e formas de funcionamento do programa estão detalhadas no capítulo 01.

⁵⁹ Segundo o artigo primeiro da Lei Municipal 2545 de 1965 a Companhia de Habitação Popular de Curitiba tem por finalidade “o estudo das questões relacionadas com os problemas da habitação popular e o planejamento e a execução das suas soluções”.

aparecem freqüentemente como obstáculos. Isso não significa que a COHAB-CT não se aproprie de rendas imobiliárias ou não se beneficie de movimentos de valorização imobiliária, o que é possível observar na alienação de terrenos de seu estoque. As soluções formuladas pela COHAB-CT para garantir a produção de habitação de interesse social tem o sentido de compatibilizar o seu produto ao preço da terra, ao custo das construções e aos limites de financiamento e não o de tentar pautar o preço da terra. Assim, em função da graduação dos preços da terra que hierarquiza o espaço urbano, os projetos de habitação de interesse social ocupam sempre espaços residuais, necessariamente os de menor preço, colaborando para reforçar movimentos de valorização imobiliária à medida que não os confronta nem os questiona, apenas reconhece e reforça.

CAPÍTULO 03

O problema e o falso problema

3. O problema e o falso problema

O “problema da habitação” é, como já afirmamos, falsamente formulado. Falsamente formulado porque torna pouco compreensível a participação do preço da terra nos processos de valorização e produção habitacional. Este é obscurecido na formulação do problema habitacional, não porque não apareça como problema mas porque aparece obscurecido por explicações economicistas que se apoiam em termos ou expressões recorrentes como a especulação imobiliária, a escassez de terrenos e o elevado preço da terra para determinar a impossibilidade de superação do preço da terra pela atual política habitacional.

A seguir demonstraremos como a terra é obscurecida enquanto problema na política habitacional e quais são as políticas de manutenção desse obscurecimento.

3.1 O obscurecimento (do problema) da terra no problema habitacional

A formulação da terra como problema para a produção de habitação de interesse social pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba, conforme análise realizada no item anterior, permite verificar que a visão institucional da companhia identifica a escassez de áreas disponíveis e o alto preço da terra como entraves à sua produção. Essa análise permite compreender porque na visão da companhia esta precisaria agir com antecipação aos agentes de mercado para se ver livre do que chama especulação imobiliária e adquirir terrenos que considera baratos. Tanto que a especulação imobiliária e a diminuta área que compreende Curitiba são os entraves comumente mencionados nas tentativas de explicar os seus frequentes problemas.

Porém ao analisarmos em profundidade as soluções elaboradas pela companhia para fazer frente a esses questões percebemos que o foco da COHAB-CT sempre foi a utilização de terras mais baratas e na franja da mancha urbana, abrindo novas fronteiras de expansão imobiliária e não se movimentar no sentido de obter a redução do preço da terra. Essa visão institucional não se distingue na prática da estratégia imobiliária de mercado e reproduz em sua área de atuação as limitações impostas pela reprodução das relações sociais na produção de habitação

voltada ao mercado, porque repete e reforça o movimento de hierarquização do espaço através da gradação dos preços imobiliários:

A produção capitalista do espaço historicamente baseou-se na prática social da propriedade privada da terra e na construção manufatureira na forma-canteiro. Tais fundamentos implicam num processo de valorização particular através da produção e apropriação do espaço. No âmbito da construção há a permanência da divisão manufatureira do trabalho que pressupõe a concepção anterior do produto fora do canteiro; no âmbito urbano a tendência de elevação dos preços dos terrenos e edifícios. O movimento de gradação dos preços aparece coordenando a organização e a reorganização do território, distribuindo usos e delimitando quem pode se apropriar de que espaço, como e em que momento. (TONE, 2010, p. 6)

A estratégia da COHAB-CT, de estar constantemente em busca de terra com preços baixos, encontra como barreiras essa movimentação dos preços que regula a disponibilidade e a escassez, produzindo o problema habitacional como algo insolúvel, mediado por processos que são vistos no mercado como se fossem “naturais”, aos quais só caberia ao Poder Público Municipal reconhecer a complexidade e se adequar:

Além de exigir investimentos vultosos os quais são de retorno lento, há obrigação de se adequar às pressões no preço da terra decorrente das especulações do mercado imobiliário. Estas características são agravadas pelo crescimento populacional, vegetativo e migratório, empobrecimento da população e a falta de recursos financeiros (principalmente no nível municipal em função do grande volume de recursos necessários) para aplicação na área. Ainda o equacionamento destes problemas envolve múltiplos agentes: o agente público federal, estadual e municipal e o agente privado (construtor e incorporador). (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 1).

Adequar-se “às pressões no preço da terra decorrente das especulações do mercado imobiliário” faz com que o preço da terra apareça como um fenômeno inexplicável e de força incontrollável, por diversas vezes refém do que se chama comumente de especulação imobiliária. O preço da terra aparece assim como um elemento naturalizado e inquestionável, que eleva o preço dos produtos. Mas, desde o final do século XVIII, pioneiros da economia política já afirmavam o contrário, que o valor do produto é que gera a renda da terra como um “excess of profit”.

É reconhecido por esses estudiosos que a terra é distinta do capital e uma mercadoria diferente das demais. Diferente porque a terra não é uma mercadoria

produzida para venda⁶⁰, ela não é fruto do trabalho, não passa por um processo de produção que envolve a utilização de matérias-primas e o dispêndio de trabalho humano. Sendo assim, a terra não constitui valor enquanto tempo de trabalho socialmente necessário, ainda que possa representar valor de mercado, e seu preço não pode ser simplesmente “valor em forma-dinheiro” (MARX, 1985, L. I, t. I, p. 148). Polanyi (1980, p. 85) classifica a terra, juntamente com o trabalho e o dinheiro como mercadorias fictícias, pois o “postulado de que tudo o que é comprado e vendido tem que ser produzido para a venda é enfaticamente irreal no que diz respeito a eles”. Porém o fato de ser uma mercadoria fictícia não significa que ela não está organizada em um mercado real, instituído e sancionado socialmente, organização que não é apenas real mas também necessária.

Não obstante, é com a ajuda dessa ficção que são organizados os mercados reais do trabalho, da terra e do dinheiro. Esses elementos são, na verdade, comprados e vendidos no mercado; sua oferta e procura são magnitudes reais, e quaisquer medidas ou políticas que possam inibir a formação de tais mercados poriam em perigo, *ipso facto*, a auto-regulação do sistema. A ficção da mercadoria, portanto, oferece um princípio de organização vital em relação à sociedade como um todo, afetando praticamente todas as suas instituições, nas formas mais variadas. Isto significa o princípio de acordo com o qual não se pode permitir qualquer entendimento ou comportamento que venha a impedir o funcionamento real do mecanismo de mercado nas linhas de ficção da mercadoria. (POLANYI, 1980, p. 85)

Assim por essa “ficção” a terra configura-se como uma mercadoria que sem ter valor possui preço. Nela, a teoria do valor e do preço de produção⁶¹ não encontram fundamento e o preço da terra não pode ser explicado por elas senão como algo que as excede, um excesso de valor e diferente do preço de produção. Porém o fato de não poder ser explicada pelo valor e preço de produção não a relega a ter um preço aleatório ou ilógico. Não é aleatório ou ilógico porque sua remuneração dar-se-á obrigatoriamente com parte da mais-valia, assim encontra fundamento nas relações sociais de produção e distribuição do valor produzido em

⁶⁰ Polanyi (1980, 84) distingue empiricamente mercadorias e mercadorias fictícias e define as mercadorias como objetos produzidos para a venda no mercado e os mercados como contatos reais entre compradores e vendedores.

⁶¹ O preço de produção é definido por Rubin (1980, p. 246) “como um centro de equilíbrio definido teoricamente, um regulador das constantes flutuações dos preços de mercado” sendo que suas modificações só podem ser “entendidas se partirmos da lei do valor-trabalho”. O preço de produção é demonstrado por Marx em *O Capital* no Capítulo IX do livro III.

sua forma trinitária. A renda da terra (e sua forma preço) não é proveniente da terra, não brota dela, ela “[...] resulta das relações sociais na qual se faz a exploração” (MARX, 2007, p. 147). A renda da terra é uma transfiguração da mais-valia e, tal como a forma lucro, resulta da mais-valia extraída pelo capitalista do trabalhador, mas é a parcela captada pelo proprietário de terra. É transfigurada e não mera parte porque “as condições subjetivas e objetivas de mais-trabalho e mais-valia de modo geral, nada têm a ver com a forma particular, seja do lucro, seja da renda” (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 126).

(...) para o capitalista, o capital é uma perene máquina de sugar mais-trabalho; para o proprietário da terra, o solo é um ímã perene para atrair uma parte da mais-valia sugada pelo capital e, finalmente, o trabalho é a condição e o meio sempre renovados para obter, sob o título de salário, uma parte do valor produzido pelo trabalhador e, daí, uma parte do produto social proporcional a essa parte do valor, os meios de subsistência necessários. (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 256)

Essa apropriação de parte da mais-valia pelos proprietários de terra é obscurecida pela forma preço da terra, pois a visão naturalizada da renda sob a forma renda capitalizada como pagamento do preço da terra não aparece “como um tributo, de parte do mais-trabalho da sociedade” (MARX, 1988, L. III, t.2, p. 224). Mas esse preço aparece como se fosse mais um equivalente de mercadoria, que resulta do fato de ser vendido e comprado como qualquer outra mercadoria. Assim a terra, embora não tenha o seu preço resultando da produção e nem constituído por valor, encontra seu preço no mercado estabelecendo equivalência de valor com as demais mercadorias. No capítulo I de *O Capital*, Karl Marx demonstra como as mercadorias estabelecem relações de equivalência através do valor, “o ferro representa na expressão de peso do pão de açúcar uma propriedade natural comum a ambos os corpos, seu peso, enquanto o casaco representa na expressão de valor do linho uma propriedade sobrenatural a ambas as coisas: seu valor, algo puramente social.” (MARX, 1985, L.I, t. I, p. 60). Assim na “forma de valores de mercadorias todos os trabalhos são expressos como trabalho humano igual, e portanto como equivalentes.” (Ibidem, p. 62). A terra tensiona essa forma de equivalência pois não possui valor (tempo de trabalho socialmente necessário na sua produção) mas apresenta-se no mercado como equivalente às demais

mercadorias através do seu preço. Apesar de que na produção é falso custo, nada tendo a ver com o valor de produção.

Para Lourau (1980, p. 92) o princípio de equivalência restrito proposto por Marx para as mercadorias deve ser estendido a um princípio de equivalência ampliado a todas as formas sociais que se institucionalizam como manobras de forças econômicas, ideológicas e políticas. Assim, a terra não possui preço pelo tempo de trabalho socialmente necessário mas pela força da sua instituição como propriedade privada e como mercadoria que pode e deve ser precificada. Ater-se meramente ao princípio de equivalência restrito proposto por Marx em *O Capital* força-nos a encontrar tempo de trabalho socialmente necessário em mercadorias que simplesmente assim não são constituídas, criando explicações economicistas que ocultam o político dessa institucionalização e não compreendem o conjunto das formas sociais que a estruturam e produzem. Reter-se a determinações do preço da terra onde a sua gradação e movimentos de especulação aparecem em dimensões meramente econômicas ocultam o político. Lourau (1980) afirma que as explicações economicistas ocultam a verdade, “na medida em que antepõem o princípio de equivalência restrito à mercadoria, e não ao princípio de equivalência ampliado ao conjunto das formas sociais”⁶². Compreender a propriedade da terra e seu preço como elementos instituídos por forças sociais, fruto de uma disputa que é essencialmente política antes de ser meramente econômica nos permite avançar na análise e reconhecer as instituições e representações presentes na atualidade.

Em suma, não estou interessado em detalhar a determinação da renda de acordo com a análise econômica marxista ou ricardiana (ver Scott, 1980), uma vez que isso apenas fornece uma outra imagem da maneira como atua o capitalismo, mas não explica por que ele atua. Este se revela somente se seguirmos a crítica de Marx e entendermos que **o preço da terra urbana é uma criação social**. Assim, é importante mostrar como a lei do valor no espaço é estruturada e manipulada pela classe capitalista e suas relações sociais, para produzir renda absoluta e renda de monopólio dentro da metrópole. A base social dessa lei do valor significa que os valores da terra urbana podem ser criações tanto de fatores culturais (Firey, 1945) ou políticos (e.g., Brasília; ver também Misztal e Misztal, 1984) como econômicos. (GOTTDIENER, 2010, p. 178, grifo meu)

⁶² Cf. Lourau (1980, 83) “En la medida en que anteponen el principio de equivalencia restringido a la mercancía, y no el principio de equivalencia ampliado antes del conjunto de formas sociales.”

O preço da terra, é assim, político antes de ser uma categoria meramente econômica. Sua análise como um elemento econômico naturalizado oculta seu elemento político como um preço cuja indexação depende da disputa das diferentes classes, propostas por Marx (1988, L. III, t. 2), pela distribuição da mais-valia produzida globalmente e conseqüentemente pela apropriação do espaço como meio de valorização e acumulação de capital⁶³:

Assim, o importante no caso do valor da terra não é como determinar seu preço por uma análise econômica, mas como avaliar que, sob a natureza contraditória das relações capitalistas de produção, o valor da terra urbana é desnecessariamente alto e produzido socialmente. (GOTTDIENER, 2010, p. 184)

O obscurecimento da formação do preço da terra e do sentido da sua gradação como um elemento político passível de disputa também obscurece o problema da habitação de interesse social. O entendimento do preço da terra como um preço político permite compreender o problema da habitação não mais pela sua aparência de problema meramente econômico e de gestão de recursos insuficientes. A soma do preço dos terrenos, preço das construções e juros do financiamentos são sempre superiores ao montante de recursos disponibilizados, mas como um problema político, vale repetir porque “o valor da terra urbana é desnecessariamente alto e produzido socialmente” (GOTTDIENER, 2010, p. 184). Esse caráter da terra é fundamental para compreender a política pública de produção de habitação, pois o preço de um insumo básico não tem seu preço mediado pela produção do valor, sendo fruto de uma distribuição fundamentalmente política da riqueza social. O problema da produção da habitação é assim fruto de seu embricamento com a terra, mercadoria não-produzida, cujo preço resulta, ao contrário do que parece, do preço de mercado do edifício. Este deve se realizar em condições monopolistas para que contendo um valor excedente, acima do preço de produção do edifício, e reponha o preço da terra, atualizando-o:

No mercado imobiliário, a propriedade da terra e do edifício se sobrepõem como privatização de espaços enquanto propriedades imobiliárias, imbricando-se como mercadorias imóveis e equivalentes através dos preços

⁶³ Segundo Lefebvre (2008, 53) “o espaço inteiro torna-se o lugar da reprodução das relações de produção”.

de mercado. Embora sejam, do ponto de vista do valor, mercadorias absolutamente desiguais, encontram no valor representado no mercado a regulação de seus preços. O preço, medida e representação monetária do valor, parece representar a si mesmo. A existência do representante (preço) permite pressupor a existência do representado (valor). (PEREIRA, 1988, p. 08)

Torna-se assim fundamental desconstruir o problema da terra na produção da habitação tal como formulado pela companhia por sua estratégia imobiliária e visão de mercado. E, também, consequentemente o problema da habitação como sendo o alto preço da terra e a escassez de áreas para habitação de interesse social, é senão um falso problema, uma insuficiente formulação porque o problema é constantemente repostado. Segundo Bolaffi, o problema é formulado falsamente porque não é formulado “a partir de características intrínsecas ao problema mas a partir de necessidades da estratégia do poder e das ideologias” (1979, p. 40). Afirmar que o problema é falso não é o mesmo que dizer que ele não existe, o problema é falso porque não é formulado de maneira correta.

Ao ocupar terrenos em áreas periféricas, sem qualquer infraestrutura para produzir habitação de interesse social, na procura da terra mais barata, a Companhia de Habitação Popular de Curitiba não “escapa” ou encontra uma maneira de contornar o problema do alto preço da terra. Ao contrário, a COHAB-CT reproduz as relações sociais na produção de habitação para o mercado, reproduzindo assim as condições precárias e de desigualdade urbana pois “a noção de diferenciação espacial permite conceber que os espaços – campos de práticas e sociedades – são atingidos de modo desigual por um mesmo processo, que, portanto, este se realiza de modo desigual” (DAMIANI, 2012, p. 278). Essa maneira institucional de atuar da COHAB-CT em coerência com estratégias imobiliárias de mercado reproduz a ordem instituída e não proporciona que essa atue como um agente político na disputa pela movimentação do preço da terra e nem da habitação, combatendo a formação de preços monopolistas:

O predomínio do preço de monopólio privilegia as razões políticas no mercado imobiliário e atenua a racionalidade econômica de aumentar a produtividade material da produção com a preocupação em economizar trabalho. Através da produção imobiliária de mercado, o preço da terra pode se elevar a ponto de dificultar a própria continuidade da reprodução do capital vinculado à construção. Essa dificuldade cria, por um lado, a ilusão de que é o preço da terra que eleva os preços dos edifícios no mercado e,

de outro, a necessidade real da procura de soluções alternativas para uma massa de assalariados poder morar na cidade. A atuação do Estado torna-se essencial, porque administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária. Fraciona o construir e o morar como se a sociedade tivesse que optar entre o emprego e a moradia. (PEREIRA, 1988, p. 16)

Assim a reprodução da ordem instituída não é realizada pelo Estado somente à medida em que não utiliza instrumentos de planejamento que possam aumentar seu controle sobre o solo urbano ou ao se eximir de arrecadar impostos e taxas que garantam “que os serviços públicos cresçam na proporção do crescimento das propriedades privadas” (BOLLAFFI, 1979, p. 67). A ação da companhia também reforça e reproduz a ordem instituída na medida em que reproduz na produção de habitação de interesse social a mesma ordem da produção de habitação pelo mercado.

É somente em aparência que o capitalista explora “seus” operários e empregados. Na verdade, a classe dos capitalistas, isto é, a burguesia explora o conjunto da sociedade, inclusive os não proletários, camponeses, empregados etc; mas primeiro e diretamente o proletariado. A massa da mais-valia se distribui entre suas diversas frações, inclusive, os proprietários da terra, os comerciantes, as profissões ditas liberais etc. Essa distribuição se efetua no nível global. O Estado supervisiona, impedindo os excessos demasiadamente brutais. Por outro lado, ele retém uma parte considerável da mais-valia, por meio do sistema fiscal em particular, para manter a vida da sociedade, o saber e o ensino, o exército e a polícia, a burocracia e a cultura etc. [...]. As **necessidades sociais** são tratadas pelo Estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia. O sistema contratual (jurídico), que o Estado mantém e aperfeiçoa enquanto poder (político), repousa na propriedade privada, a da terra (propriedade imobiliária) e a do dinheiro (propriedade mobiliária). (LEFEBVRE, 1999, p. 138, grifo original)

Portanto, a habitação configura-se como um problema político e se “problemas políticos exigem soluções políticas” (BOLLAFFI, 1979, p. 38) compreende-se porque mantém-se o obscurecimento da terra, e insolúvel o problema habitacional.

3.2 O obscurecimento como política

Diversas são as formulações da Companhia de Habitação Popular de Curitiba e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba que contribuem para o obscurecimento do problema da habitação de interesse social. E principalmente para o obscurecimento de como a terra é formulada como problema para a provisão de habitação pública.

A seguir analisaremos as principais formulações que obscurecem o problema da terra na provisão de habitação pública à medida que o naturalizam e descrevem a formação do seu preço como um elemento reificado, sempiterno e imutável.

3.2.1 Escassez da terra

A escassez da terra e o “esgotamento das reservas espaciais de Curitiba” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 76) é descrita pela COHAB-CT como uma dificuldade para a produção de habitação de interesse social há mais de 40 anos. Na década de 1970 a companhia afirmava ter “dificuldade de achar áreas próprias não muito distantes para a implantação de conjuntos habitacionais” (Ibidem, p. 21). Em 1983, *Relatório da Diretoria* da companhia, afirmava que Curitiba era um município “com pequenas dimensões (400 km²), loteado até as suas divisas” e na década de 1990 a implantação do projeto do Bairro Novo, representava, segundo o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, a ocupação de uma das últimas áreas vazias da cidade. A partir desse projeto o discurso de que Curitiba não possui mais vazios urbanos e áreas para a produção de habitação de interesse social se intensificou⁶⁴:

⁶⁴ As referências a escassez são diversas: “O número de habitantes de Curitiba se multiplicou por quatro, as áreas disponíveis para habitação popular escassearam drasticamente e, por ultimo, mas não menos importante, as fontes de financiamento sofreram drástica redução agravada por taxas de juros quase proibitivas.” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. III)

Depois de todo esse tempo, o perímetro urbano da cidade está sendo alcançado, quer pelos empreendimentos da COHAB, quer por outros projetos estatais ou particulares, além do continuado quadro das favelas e o mais recente problema das invasões. E as possibilidades de soluções envolvendo apenas a redistribuição espacial dentro de Curitiba, por mais tentadoras que fossem, começam a parecer cada vez menos viáveis. (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 77)

Diferentemente do que ocorreu com a produção de habitação pela COHAB-CT, para a produção de habitação voltada para o mercado, Curitiba possuía em 2009, “boa oferta de lotes para pequenos e grandes construtores”, sendo que “no passado, essa oferta era certamente maior. Mas ainda é boa, principalmente quando levamos em consideração os números recordes de construção recente” (PERFIL IMOBILIÁRIO, 2009, p. 44). Afirmar que a oferta é boa não significa que para a produção voltada para o mercado não exista escassez relativa e controle da disponibilidade de terras. Um exemplo dessa escassez e controle é a matéria publicada pela Gazeta do Povo no dia 27 de Junho de 2011, intitulada: *“Em cidade onde falta terreno, quem tem estacionamento é rei”*. Esta afirmava que os estacionamentos privados eram “uma das últimas fronteiras imobiliárias na região central de Curitiba” e que as ofertas, de empreendedores imobiliários, por estes não paravam de subir, o valor oferecido era pelo menos quatro vezes maior do que em 2008. A disputa pelos terrenos dos estacionamentos era justificada pela baixa oferta de prédios com uso comercial em Curitiba e pelo potencial de uso desses terrenos que normalmente são “bem localizados, próximos de áreas com grande fluxo de pessoas” (SCHONARTH, 2011). Os terrenos utilizados como estacionamentos, pela pouca construção que exigem, funcionam como se fossem “vazios”, com a vantagem de proporcionar rendas, inclusive elevadas, enquanto servem ao proprietário imobiliário para o controle da disponibilidade de terrenos e movimentação dos preços.

“As fronteiras geográficas dos 432quilômetros quadrados de área do município já atingidas há algum tempo, com o loteamento de quase todas as regiões disponíveis e com programas habitacionais que estão ocupando as últimas reservas.” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 77)

“A maior produção de lotes habitacionais e casas, mostra que existe uma demanda por maior quantidade de terras em relação a ocupação com habitação coletiva, o que impacta diretamente na produção habitacional, uma vez que existe escassez de terras de baixo custo para suprir essa necessidade.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 199)

É importante lembrar que “toda renda é baseada no poder de monopólio dos proprietários de certas porções do globo terrestre”⁶⁵ (HARVEY, 2006, p. 349). Dizer que a renda e o preço são decorrentes de um monopólio é diferente de afirmar que uma mercadoria possui preço de monopólio, definido por Marx como um “preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos” (1988, L. III, t. 2, p. 224). Por essa definição se pode distinguir o preço da habitação e o preço da terra; porque o primeiro, comporta preço de monopólio, inclusive porque tem que remunerar a terra, um custo que não faz parte do preço de produção. Enquanto que o preço da terra é apenas preço de monopólio, um *faux frais*, segundo Marx, porque considera o rendimento que esse monopólio proporciona a seu proprietário improdutivo. Existem duas situações possíveis, uma em que o preço de monopólio acarreta na renda e aquela em que a renda acarreta o preço de monopólio. O preço de monopólio gera renda em produtos de excepcional qualidade produzidos em pequena quantidade. Na discussão clássica Marx utiliza o exemplo da produção do vinho de excepcional qualidade, que é vendido acima do seu valor (pelo preço de monopólio) e o excedente extra é determinado “tão-somente pela riqueza e pela paixão de distintos bebedores de vinho” que faz com que o sobrelucro realizado pelo viticultor recaia no proprietário da terra. A renda gera o preço de monopólio se a mercadoria for vendida não só acima de seu preço de produção mas também acima de seu valor em função da barreira da propriedade privada. Marx utiliza o exemplo do trigo, “a renda geraria o preço de monopólio se trigo fosse vendido não só acima de seu preço de produção, mas também acima de seu valor em decorrência da barreira que a propriedade fundiária representa para o investimento irrentável de capital em solo inculto” (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 224). Assim, por vezes a produção imobiliária voltada para o mercado pode apontar a escassez de terrenos como um entrave para o alcance de preços de monopólio em determinados produtos imobiliários, na mesma medida em que os proprietários, por meio do monopólio da terra, tentam se apropriar do sobrelucro extraordinário⁶⁶ oportunizado por viabilizarem a realização deste preço de

⁶⁵ “All rent is based on the monopoly power of private owners of certain portions of the globe.”

⁶⁶ Importante distinguir o sobrelucro, que seria o lucro extraordinário, acima do lucro normal, que é disputado, e em parte ou todo se transforma em renda paga a propriedade da terra, do sobrelucro

monopólio⁶⁷. Essa não é, de maneira alguma, a situação da COHAB-CT que recorre ao argumento da escassez de maneira generalizada no tempo e no espaço, nunca se colocando em situação capaz de influir no controle imobiliário dos preços e da disponibilidade de terrenos. A base desse controle é que a terra não é reproduzível e isso dá poder a quem a monopoliza frente a quem tem que construir, sobretudo, no espaço urbano porque esse poder tende a se exacerbar. Topalov (1979, p. 59) questiona os limites da não reprodutibilidade da terra urbanizável afirmando que esses são afastados na medida do desenvolvimento monopolista.

Das operações imobiliárias pequenas aos grandes empreendimentos, seguidas das cidades novas, a reprodutibilidade das condições urbanas de valorização do capital vão se estendendo: constatamos que este processo de socialização capitalista pressupõe a constituição de grupos imobiliários e de sua articulação com a ação do Estado em um 'mecanismo único'.

Assim o discurso da escassez propalado pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba só faz reforçar a ideia de que existe uma falta de terrenos, contribuindo para a expectativa de formulações de preços de monopólio nos mais diversos produtos imobiliários e a elevação dos preços.

É importante lembrar ainda que nesse período de intensificação da escassez da terra como um problema para a produção da COHAB-CT, entre 1990 e 2010, esta produziu 21.306 unidades, divididos entre lotes, apartamentos e casas, e o setor imobiliário produziu 161.183 unidades residenciais⁶⁸. Esses números somados compreendem mais do que o dobro das carências habitacionais de Curitiba em 2010, são significativos e demonstram que mesmo sob o discurso da escassez de terrenos, por parte da Companhia de Habitação Popular de Curitiba, a produção

extraordinário. Este é criado (transitoriamente) pela oportunidade do movimento (do preço e) do valor (que embora disputado nesse momento transitório está) sob o domínio do poder de monopólio (e não do capital). Esse poder de monopólio impõe-se na disputa estabelecendo o preço da terra e dificultando (momentaneamente a continuidade) a reprodução do capital.

⁶⁷ Note-se que o poder de monopólio e a possibilidade de gerar sobrelucros extraordinários são provisórios: Devemos lembrar que, para alguns usos, há diversas localizações com características semelhantes, por exemplo, muitos produtores podem estar à mesma distância do mercado desejado. Além disso, a localização muda conforme o desenvolvimento geral, sendo decisivas as novas tecnologias de transporte e comunicação. Ou seja, a possibilidade do preço de monopólio gerar sobrelucro tende a oscilar e dessa forma é fundamental o entendimento dos valores de uso do espaço como sendo, sobretudo "qualidades socialmente criadas", o que remete a formação de preços no mercado à produção, à própria lei do valor. (Harvey, 1982: 339-341, 369; Topalov, 1979: 74) (TONE, 2010, p. 57)

⁶⁸ Dados obtidos através dos alvarás de novas construções da Prefeitura Municipal de Curitiba.

imobiliária não só persistiu como cresceu de maneira expressiva⁶⁹. Assim essa produção demonstra que o problema não é espacial, no sentido físico de que falta terra, mas sim que os terrenos disponíveis possuem um preço que não é compatível com o que a COHAB-CT considera adequado para a produção de habitação de interesse social. E, também o que afirma Bollafi (1979, p. 42) a “humanidade dispõe hoje de forças produtivas e de meios de produção suficientes para satisfazer as necessidades significativas de toda a população do globo”.

Portanto não se sustenta a ideia da escassez e a sua formulação é falsa; não se trata de uma ausência física de terrenos, a escassez é de terrenos que possuam um preço compatível com o que a COHAB-CT está disposta a pagar. Esta tem maior dificuldade para se adaptar aos preços em crescimento do mercado imobiliário porque não pode aumentar o preço do seu produto edificado, limitado institucionalmente aos valores de financiamento público. E sua formulação do problema obscure a movimentação de preços no mercado. No projeto da Conectora 5 na Cidade Industrial de Curitiba, também conhecido como Nova Curitiba e posteriormente denominado de Ecoville pelo setor imobiliário, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba deixa claro o limite do preço da terra para a execução dos empreendimentos de habitação de interesse social: a “valorização projetada demonstra que ao fim das obras todas as áreas serão inviáveis para programas sociais. A área mais barata custará 1,15 UPC/m², mais que o preço admissível, 1,09 UPC/m²” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1980, p. 35).

A formulação do problema implica forçosamente na formulação da solução. Ao afirmar-se que há escassez de terrenos, parece que o problema é físico, encontra limite natural e de difícil solução. Afirmar que faltam terrenos com preço adequado sem dúvida avança na formulação mas ainda assim não se mostra suficiente, porque reifica as relações sociais que formam o alto preço da terra, pois “o empobrecimento e a deterioração das cidades são apresentados à população como um processo orgânico de envelhecimento natural, ou de crescimento excessivo, e não como a consequência direta da economia política vigente.”

⁶⁹ Entre 1990 e 2000 houve um incremento de 13,5% no número de unidades residenciais produzidas, entre 2000 e 2010 esse incremento foi de 110% segundo dados do alvará da Prefeitura Municipal de Curitiba.

(BOLLAFI, 1979, p. 67). Reificação reforçada e repostada pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba, que conforme analisamos em seções e capítulos anteriores, mediante o preço elevado dos terrenos se aliena dos problemas reais ao entender que não há ação possível além da abertura de novas fronteiras de expansão imobiliária.

Assim, fica claro que a escassez de terrenos não existe fisicamente, como esgotamento da terra-matéria; a escassez da terra⁷⁰ é produzida socialmente à medida em que torna natural que os preços sejam mais altos e atinjam limites elevados acima do que a capacidade de pagamento dos compradores. Retomando Gottdiener, “o valor da terra urbana é desnecessariamente alto e produzido socialmente” (GOTTDIENER, 2010, p. 184). A ideia de escassez de terra naturaliza os preços altos e a aceitação dos mesmos, obscurecendo os processos que contribuem para a elevação dos preços porque, como constatamos ao longo desse trabalho, as variações dos preços dos terrenos em Curitiba não são fruto da escassez de terrenos e sim de mudanças no setor imobiliário, como a disponibilidade de financiamentos, aumento do consumo e da capacidade de pagamento dos consumidores e aumento na expectativa de obtenção de lucros pelas incorporadoras imobiliárias que foram rapidamente seguidas pelo aumento na expectativa de ganho dos proprietários de terras entre outros.

A ideia de escassez de terrenos devido ao preço elevado desdobra na segregação e reforça a divisão da cidade entre quem pode pagar e não pode pagar, “o espaço social torna-se uma coleção de guetos, uma espacialização da hierarquia do poder econômico e político” (OSEKI, 1996, p. 116). Ao afirmar que não existem mais áreas em Curitiba para a produção de habitação de interesse social a COHAB-CT interdita este espaço, a cidade de Curitiba, para uma determinada parcela da população e conforma o alto preço dos terrenos, consentindo que entre enfrentar esses preços como frutos de relações sociais possíveis de disputa prefere retirar da

⁷⁰ A respeito de como a ideia de escassez de recursos naturais é alimentada, Neto (2011, p. 120) nos oferece reflexões importantes sobre a água e o discurso sobre sua escassez, o “discurso é unicamente no sentido de criar uma idéia de “escassez”, inserindo a água à lógica do capital na qual a privatização da produção e distribuição de serviços de saneamento, particularmente os sistemas urbanos de abastecimento de água, tornou-se uma arena importante em que empresas operam na busca pelo crescimento econômico e lucro pela distribuição e comercialização de água tratada (SWYNGEDOUW, 1999)”.

cidade parte da população que não pode pagar por eles. Dizer que não existem terrenos em Curitiba para a produção de habitação de interesse social é o mesmo que afirmar que não existe lugar para os mais pobres em Curitiba.

3.2.2 Especulação Imobiliária

Juntamente com a escassez de terrenos, a especulação imobiliária é evocada constantemente pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba e pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba para justificar as limitações da política habitacional curitibana. Essas instituições apresentam diferentes interpretações sobre a especulação imobiliária, dependendo do contexto analisado. Sendo que frequentemente atribuem a esse fenômeno a causa da elevação do preço da terra e o descrevem como um movimento natural e inerente ao desenvolvimento urbano, decorrente do crescimento e da expansão urbana: uma “constante valorização natural que incide sobre os terrenos em geral” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1977, p. 90).

A questão habitacional é freqüentemente apontada como uma das mais complexas políticas públicas. Além de exigir investimentos vultosos os quais são de retorno lento, há obrigação de se *adequar as pressões no preço da terra decorrente das especulações do mercado imobiliário*. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 1, grifo meu)

A especulação é por vezes descrita ora como um fenômeno positivo através do qual o Poder Público pode obter benefícios pois, como o próprio IPPUC afirma, “pretende-se que o Poder Público atue como órgão controlador e eventualmente beneficiário, do processo especulativo” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1980, p. 07). Em outras situações aparece como um fenômeno extremamente negativo, como por exemplo na descrição feita na matéria publicada pela COHAB-CT em seu site no dia 28 de novembro de 2011 intitulada: “*Famílias reassentadas que vendem seus imóveis perdem o direito de atendimento*”. Nela a Companhia de Habitação Popular de Curitiba descreve a venda de imóveis por beneficiários de seus programas como

especulação imobiliária e afirma ser esta uma distorção da sua finalidade, uma vez que “a Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB) executa os projetos de reassentamento com a finalidade específica de oferecer as unidades para a moradia e não para a especulação imobiliária” (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, nov. 2011). Esta afirmação é uma das poucas na qual a COHAB-CT se aproxima mais do que Lefebvre denominou de crítica de esquerda, a qual “toma como ponto de partida o usador, o habitante, considerando não apenas em quantidade, à maneira habitual de cifrar o problema de moradia, mas em qualidade” e se afasta da crítica de direita onde o “objetivo é o de inscrever completamente a terra e o habitat na troca e no mercado” (LEFEBVRE, 2008, p. 68).

Importante notar que os ganhos nos negócios imobiliários auferidos pelos mais pobres serão tratados pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba como especulação imobiliária e considerados ganhos ilícitos devido principalmente à utilização de subsídios públicos na construção das unidades habitacionais. A matéria do jornal Gazeta do Povo do dia 08 de dezembro de 2010, intitulada, “*Cohab não tem como impedir especulação com o Minha Casa*”, afirma que:

A Gazeta do Povo publicou ontem que apartamentos subsidiados pelo governo federal estão sendo revendidos por mutuários com ágio de até 109% antes mesmo da entrega das chaves do imóvel. Essa operação desvirtua a finalidade do programa, que busca garantir acesso à moradia para famílias de baixa renda. (NASCIMENTO, 2010)

A matéria conclui afirmando que segundo especialistas em direito imobiliário a revenda dos imóveis poderia se “caracterizar como enriquecimento sem causa, crime tipificado no artigo 884 do Código Civil Brasileiro”.

A afirmação que casas realizadas pela COHAB-CT são para morar e não para a obtenção de lucros imobiliários, porque são construídas com subsídios estatais, torna-se interessante ao compararmos com outras situações em que particulares obtiveram lucros imobiliários com a combinação de investimento público e processos de elevação de preços no setor imobiliário. Podemos citar o caso da Conectora 5⁷¹ em Curitiba, projetada como um novo vetor de expansão urbana ao

⁷¹ Para mais informações sobre o projeto ver POLUCHA, Ricardo. Ecoville: construindo uma cidade para poucos. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

longo do qual seria estimulado o adensamento construtivo com a realização inclusive de empreendimentos para a habitação popular. Nesse projeto houve um grande investimento do Poder Público em instalação de infraestrutura, especialmente na qualificação de acessos viários e transporte público. Todas essas melhorias foram realizadas com recurso público, proveniente de impostos e taxas, os quais, segundo Lefebvre (1999, p. 138) tem como finalidade “manter a vida da sociedade, o saber e o ensino, o exército e a polícia, a burocracia e a cultura”. Porém, como o próprio autor afirma as necessidades sociais não são pré-estabelecidas e são normalmente tratadas “pelo Estado capitalista somente em função das necessidades da burguesia” (Idem). No projeto da Conectora 5, os futuros moradores ou empreendedores não tiveram de pagar pelas melhorias realizadas ou retornar ao Poder Público o investimento ali feito, o mesmo não ocorre na produção pública de habitação onde o morador deve retornar parte, ou todo, o recurso destinado para a construção da sua moradia através de prestações mensais pagas à COHAB-CT.

A ideia original de destinar parte da área da Conectora 5 para a habitação popular foi abandonada, segundo a Prefeitura Municipal de Curitiba, em parte, em função da “especulação imobiliária”.

O projeto da “Nova Curitiba”, que previa a ocupação de toda a faixa ao longo da Conectora 5, na região oeste da cidade, vai depender da iniciativa privada. A Prefeitura não obteve recursos para a compra de área, como pretendia, e agora existe o temor de que a especulação imobiliária impeça a ocupação daquela região pelas camadas economicamente mais baixas. A valorização dos terrenos, em dois anos, já é superior a 400%. [...] Agora, “resta confiar na iniciativa privada”, afirma por sua vez Cássio Taniguchi⁷², mas reconhecendo que há riscos de ocorrer especulação imobiliária. (GAZETA DO POVO, mai. 1982 apud POLUCHA, 2010, p. 103)

Como podemos perceber no processo de ocupação da conectora “houve um enorme investimento estatal na execução da infra-estrutura urbana com o objetivo de induzir uma determinada ocupação do espaço”, mas esse “investimento acabou beneficiando uma pequena parcela da população” (POLUCHA, 2010, p. 153). Afirmar que acabou beneficiando uma pequena parcela da população significa dizer que poucos proprietários se apropriaram do lucro imobiliário viabilizado pelos

⁷² Cássio Taniguchi era presidente do IPPUC nessa época e depois foi eleito prefeito, assumindo o cargo em 1997 e reeleito em 2000.

investimentos públicos e mudanças na legislação, e impulsionado pelas condições de crédito imobiliário e expansão do consumo (em termos de volume e capacidade de pagamento) no começo da década de 2000. Nesse caso, a apropriação de parte da valorização imobiliária por particulares, viabilizada com investimentos públicos, não é descrita como desvirtuação da finalidade daquele espaço urbano, muito menos é definida como enriquecimento sem causa ou possível crime. Pelo contrário, é valorizada como uma intervenção de sucesso obtida através de uma parceria entre poder público e iniciativa privada, tal como podemos ver em matéria veiculada pela Gazeta do Povo em novembro de 2007.

Nos últimos dois anos foram lançadas quase 500 novas unidades residenciais na região conhecida como Ecoville, uma das áreas de ocupação mais acelerada na capital. O arquiteto e urbanista Ricardo Amaral observa que a região é resultado de uma parceria de sucesso entre o poder público e a iniciativa privada em termos de revitalização urbanística. É um exemplo a ser seguido no Centro da cidade. “Há 30 anos, aquela região ligava nada a coisa nenhuma. A Prefeitura fez um investimento enorme em infra-estrutura. Mas o bairro explodiu quando despertou o interesse da iniciativa privada para investir ali. (GAZETA DO POVO, nov., 2007 apud POLUCHA, 2010, p. 154)

Muitas vezes o termo especulação imobiliária é utilizado apenas como denunciismo explicando pouco ou quase nada sobre os processos de elevação dos preços de imóveis que ocorrem em determinadas situações. No caso das famílias pobres que revendem casas construídas com dinheiro público (que muitas vezes exigem retorno) é especulação, no caso em que empreendedores imobiliários se beneficiam de infraestrutura implantada com dinheiro público e de mudanças de legislação trata-se mais comumente como valorização imobiliária e parceria. Não estamos defendendo a auferição de lucros imobiliários em projetos habitacionais, apenas afirmando que o processo ocorre como um todo, nos programas habitacionais e no demais empreendimentos imobiliários; se essa prática é condenável deve ser condenável para todos porque de uma maneira ou de outra ambos implicam na utilização de subsídios e/ou recursos públicos.

Constantemente utilizada como explicação para as elevações dos preços no setor imobiliário, para os problemas urbanos em geral e para as dificuldades e supostos fracassos do planejamento urbano, a especulação imobiliária torna-se assim um termo auto-explicativo que serve de justificativa para qualquer fenômeno

urbano (especialmente aqueles considerados inevitavelmente negativos do progresso) e frente ao qual não há, aparentemente, ação ou controle possível, pois tudo se resume à força desenvolvimentista do capital e da hegemonia da mercadoria. Retornam-se as explicações economicistas redutoras e fetichistas.

Em relação a essas explicações torna-se interessante retomar a crítica feita por Lourau (1978, p. 82 e 83), à forma como os politólogos interpretam os sucessos e os fracassos de institucionalização de movimentos revolucionários, como se esses dependessem unicamente do que é tolerado por potências imperialistas ou um bloco de potências imperialistas, se limitando a evocar o capital, o reino da mercadoria e a hegemonia das multinacionais, em resumo, a universalidade do sistema econômico predominante. Segundo o autor, essas explicações acabam por ocultar as singularidades políticas de movimentos revolucionários, ocultam o político e colocam uma tapadeira sempre idêntica sobre as revoluções. Podemos transpor essa reflexão para o urbano, pois como já afirmamos, as elevações dos preços no setor imobiliário e os eventuais fracassos das ações de planejamento são constantemente explicadas de maneira simplista resumindo-se à predominância do mundo da mercadoria, do capital e da hegemonia dos incorporadores imobiliários, enfim, ao que é comumente denominado como especulação imobiliária. Essa leitura impossibilita a compreensão dos processos urbanos e das mediações políticas presentes nos processos de variações de preço no setor imobiliário. O espaço não é mera expressão de relações puramente econômicas, o espaço está “essencialmente ligado à reprodução das relações (sociais) de produção”, e para compreendê-lo “é preciso tomar como referência a reprodução das relações de produção, e não a produção no sentido restrito dos economistas”. O “espaço foi formado, modelado a partir de elementos históricos ou naturais, mas politicamente. O espaço é político e ideológico” (LEFEBVRE, 2008, p. 48 e p. 62).

A especulação imobiliária tornou-se um termo banal utilizado para explicar todo o tipo de fenômeno urbano ao mesmo tempo em que não explica absolutamente nada. Não explica porque oculta o conteúdo político do espaço, ocultando a disputa existente entre as três grandes classes (trabalhadores assalariados, proprietários de terra e capitalistas), descritas como fundamentais por

Marx, na sociedade do século XIX, aqui comparecem pela apropriação do valor gerado no e pela produção do espaço:

A noção de especulação, que tornou-se pedra de toque do debate serve mais para confundir do que para explicar, pois remete a relação a uma indeterminação econômica, sobretudo quando se quer estabelecer separações entre ganhos lícitos e ilícitos. (RIBEIRO, 1982, p. 32)

Afirmar que a especulação imobiliária tornou-se um termo auto-explicativo e que pouco contribui para o avanço na compreensão de fenômenos urbanos não é assumir que o preço da terra e por consequência do produto imobiliário edificado não seja um preço especulativo, baseado em realizações futuras. Realizações reguladas não por processos aleatórios ou conjunturas irreais, mas pelo processo de trabalho e pelos processos de valorização imobiliária. Pois “o avanço do capital e a aplicação do trabalho no presente assegura o aumento de rendas futuras”⁷³ (HARVEY, 2006, p. 368). A propriedade da terra “no fundo intacta, reconstituída pelo capitalismo, pesa sobre o conjunto da sociedade” (LEFEBVRE, 1999, p. 161).

Também não estamos negando a existência de processos como a retenção ociosa e especulativa, onde os proprietários retêm terras esperando que seus preços subam no futuro ou o incensamento artificial de conjunturas que podem promover elevação de preços sem sustentação e que por isso só podem ser praticados em ciclos muito curtos (ROCHA LIMA JÚNIOR, 2008). Mas estas são práticas comuns a todas as mercadorias e setores e não se restringem ao imobiliário, não sendo assim capazes de explicar as especificidades da variação dos preços nesse setor específico.

Na afirmação do antigo diretor da COHAB-CT, Rafael Dely, de que “com terra especulada, não se consegue produzir para esta faixa [baixa renda]”, a especulação aparece como um processo individual, como se o aumento do preço da terra não tivesse qualquer relação com a taxa de lucro e a exploração do trabalho. A especulação imobiliária como eixo explicativo cria a ilusão de que a terra cria valor, ocultando assim as regras da formação e distribuição do valor no modo de produção capitalista. O valor só poder ser formado no momento da produção, apesar da

⁷³ “The advance of capital and the application of labour in the present ensures an increase in future rents.”

aparência de que ele surja no momento da sua realização (circulação das mercadorias)⁷⁴, e a sua distribuição se dá de maneira contraditória e conflituosa. À “medida que o trabalho é formador de valor e se representa no valor das mercadorias, ele não tem nada a ver com a distribuição desse valor entre as diferentes categorias” (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 257). A propriedade da terra, ao contrário, não tem relação com a formação do valor, “atua como agente de produção na geração de um valor de uso, de um produto material, do trigo. Mas ela não tem nada a ver com a produção do valor do trigo” (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 253). Porém, a propriedade da terra capacita o proprietário a captar parte do valor gerado no momento da produção, participando assim ativamente do momento da distribuição do valor. Essa participação na distribuição cria a ilusão de que a terra possui valor, que ela está relacionada com a *produção* do valor. Assim o preço da terra parece originar-se não do princípio de equivalência ampliado, como propomos nas secções anteriores, mas parece brotar da própria terra que não só ganha, nessa ilusão, a capacidade de gerar valor, como de a cada dia ampliá-lo, descolando o preço da terra da taxa de lucro e da exploração do trabalhador como se o rendimento proporcionado pela propriedade da terra fosse o fruto de uma árvore perene (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 256).

Portanto, afirmar que toda elevação de preços decorre de especulação imobiliária cria a falsa imagem de que a terra tem poder autônomo de capitalizar-se aumentando seu preço. A construção dessa imagem de autonomia da propriedade da terra e realização da renda oculta as coalizões, conflitos e contradições existentes entre as diferentes classes na apropriação do valor global da sociedade e também o setorialmente produzido através da produção do espaço.

3.2.3 O preço da terra é ilógico

⁷⁴ O processo de circulação das mercadorias faz com que cada vez mais se perca “o fio da conexão interna, as relações de produção de autonomizam umas em relação às outras e os componentes de valor se ossificam entre si em formas autônomas.” (Marx, 1988, L. III, t. 2, 260). O processo de circulação realiza uma completa autonomização da mais-valia obscurecendo todo o processo de trabalho e geração de valor.

O obscurecimento do preço da terra como problema na produção de habitação de interesse social pela COHAB-CT através dos discurso da escassez de terras e da especulação imobiliária resultam na aparência do preço da terra de forma naturalizada. Afirmarções como: “essa alternativa [associação com o empresariado] vinha a resolver um problema causado pelos altos custos da aquisição de novos terrenos para a construção de projetos” (BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS, 2006, p. 41), “diminuição na oferta de novas área para habitação de interesse social e o consequente encarecimento do preço da terra” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2010, p. 20); “existe escassez de terras de baixo custo” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2008, p. 199); são comuns no diversos relatórios e documentos elaborados pela COHAB-CT e/ou pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. Essas afirmações naturalizam o preço da terra e o descrevem de forma reificada como se fosse resultado unicamente de uma formulação econômica. Lefebvre (1999, p. 141) descreve como a mercadoria torna-se reificada e naturalizada:

A cidade, como tal, faz parte dessas condições históricas, implicadas no capitalismo. Ela resulta da destruição das formações sociais anteriores e da acumulação primitiva do capital (que se completa nela e por ela). Ela é *coisa social*, na qual são evidentes (tornam-se sensíveis) relações sociais que, tomadas em si não são evidentes (cf. Cap. I, p. 85), de sorte que é necessário concebê-las pelo pensamento, a partir de sua realização concreta (prática). Nesse quadro, o das relações sociais objetivadas, efetua-se a circulação das mercadorias, a criação do comércio e do mercado, ponto de partida do capital no século XVI (I, p. 151). Aí se exerce a “magia do dinheiro”, a força ao mesmo tempo maravilhosa e estupidamente brutal dessas coisas – o ouro e o dinheiro – saídas das entranhas da terra e se impondo logo como encarnação do trabalho humano (*id.*, p. 103). Na cidade, o mundo da mercadoria, abstrato em si mesmo (porque constituído de relações desprendidas do uso), encontra a natureza, simula-a, pode passar por natural, faz passar sua encarnação material por natural. As exigências do capital e as necessidade da burguesia são tomadas, ao mesmo tempo, por naturais e sociais (“culturais”, dir-se-ia hoje).

A propriedade da terra é uma instituição fundamental no capitalismo e como tal aparece como forma social estabelecida e sua institucionalização como um desenvolvimento natural da sociedade formado sem contradições. Porém os processos de institucionalização não ocorrem sem conflitos.

a institucionalização representa a gênese inconfessável, truncada, dissimulada, o vergonhoso se oculta. A instituição é sagrada ou violentamente combatida, porém não tem vergonha. A vergonha aparece quando se formula a pergunta: como chegamos até aqui?⁷⁵ (LOURAU, 1980, p. 100)

Lourau (1980, p. 100) explica ainda que a não reconstituição dos processos de institucionalização ocultam a compreensão de como tudo foi nivelado, deformado, massacrado e dissimulado frente ao poder legitimante do Estado, da igreja, ou do capital. O ocultamento da origem da instituição produz a ideia de que esta é uma fatalidade, fruto de um desenvolvimento normal, fornecendo a ela um caráter de continuidade, de autoreprodução.

A propriedade da terra e a formação do preço da terra (realização econômica dessa propriedade a partir da forma renda) aparecem assim como instituições que objetivam as relações sociais implicadas na formação do preço da terra criando a artificial aparência que se tratam meramente de relações econômicas. Formas reificadas, meras relações entre objetos que só dizem respeito ao universo das quantidades e não das qualidades. Essa aparência faz com que o preço da terra apareça como resultado de um desenvolvimento natural que foge do âmbito de relações sociais que podem ser modificadas e que foram instituídas apenas a partir da repartição da riqueza e não como condição da sua produção. As relações sociais implicadas na manutenção da propriedade privada da terra e na formação do preço da terra são diariamente institucionalizadas, bloqueadas e coaguladas e tudo o que resiste a essa racionalidade passa a ser classificado como poesia, irresponsabilidade e loucura, a auto-reprodução da institucionalização é legitimada diariamente pelo senso comum, a ciência e a educação (LOURAU, 1978, p. 99), “ao ser o poder, no sentido pleno do termo, o que objetiva, instrumenta as boas representações, tudo o que resiste a objetivação, o que nega a ser objetivado e a objetivar os outros, está ameaçado de expulsão” (Ibidem, p. 100).

Assim a ilusão descrita por Marx, no capítulo A Fórmula Trinitária de *O Capital*, fica evidente; a aparência é de existência de três fontes de valor: o capital,

⁷⁵ la institucionalización representa la génesis inconfesable, trucada, dissimulada: lo vergonzoso que se oculta. La institución es sagrada o violentamente combatida, pero no tiene vergüenza. A vergüenza aparece cuando se formula la pregunta: como hemos llegado hasta aquí?

o trabalho e a terra. A ilusão obscurece a realidade: o valor global produzido pelo capital por meio do trabalho é dividido entre as três diferentes classes.

Em capital-lucro, ou melhor ainda, capital – juros, terra – renda fundiária, trabalho – salário, nessa trindade econômica como conexão dos componentes do valor e da riqueza em geral com suas fontes, está completa a mistificação do modo de produção capitalista, a reificação das relações sociais, a aglutinação imediata das relações materiais de produção com sua determinação histórico-social: o mundo encantado, distorcido e posto de cabeça para baixo, no qual Monsieur Le Capital e Madame la Terre exercem suas fantasmagorias ao mesmo tempo como caracteres sociais e imediatamente como meras coisas. (MARX, 1988, L. III, t. 2, p. 261)

A ilusão de que a terra é capaz de constituir valor, e de que seu preço está descolado dos processos de produção do valor e do mais-valor, cria uma outra ilusão, a de que a formação do seu preço é ilógico e determinado de maneira aleatória. Bolaffi alerta que o processo de valorização imobiliária não é fruto apenas de demandas especulativas ou movimentos puramente financeiros.

que os processos de valorização do solo urbano não resultam *apenas da demanda* especulativa nem se desenvolvem ao sabor dos movimentos puramente financeiros e desvinculados dos movimentos reais da economia. Seu impulso inicial é a criação real de riqueza, do crescimento da indústria e dos serviços e a conseqüente elevação da arrecadação tributária pelos impostos indiretos. (BOLAFFI, 1979, p. 60)

Essa ilusão de autonomização da terra, como se ela tivesse poder de criar um valor, representado em um preço, cria a ilusão de que esse preço depende exclusivamente de leis de oferta, da representação de ativos financeiros e procura ou das vontades e expectativas de ganhos dos proprietários. A COHAB-CT mobilizou essa ilusão para sua defesa em uma ação movida pelo Ministério Público do Paraná que visava cancelar contratos firmados pela companhia com moradores de ocupações irregulares⁷⁶. Em sua primeira resposta ao Ministério Público a companhia afirma que “com base nos custos da área e das obras complementares realizadas e nos dados sócio-econômicos da população beneficiada, é elaborado um parecer de vendas” (MINISTÉRIO PÚBLICO DO PARANÁ, 2002, p. 03), em outro momento da ação a COHAB-CT afirma:

⁷⁶ Para mais informações sobre os Termos de Concessão do Uso do Solo ver seção: A produção da Companhia de Habitação Popular de Curitiba.

A COHAB-CT cobra, de fato, é o custo das obras de melhoria implementadas. Isto é às vezes tratado como se fosse o valor da venda da terra nua, mas na verdade refere-se à prestação de serviços, mesmo porque, como se sabe, em face da ocupação consolidada, *o preço da terra é demais insignificante*. (COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA apud MINISTÉRIO PÚBLICO DO PARANÁ, 2002, grifo meu)

Com o veredicto, do Superior Tribunal de Justiça de que os contratos eram nulos a COHAB-CT retoma a ideia de que a terra possuía sim um preço.

Ciente de que não há mais como recorrer da decisão, a Cohab aguarda a determinação da sentença. O mais provável é que, além da anulação dos contratos, a Justiça solicite à companhia que devolva o dinheiro das prestações pagas pelas famílias. “Mas para isso ocorrer o município teria que fazer reintegração de posse dos imóveis, com o despejo das famílias o que não interessa nem à Cohab e nem às famílias. O que podemos garantir é que as famílias continuarão em suas casas”, afirma Oliveira. A maior possibilidade, segundo o diretor [administrativo e financeiro da COHAB-CT no ano de 2010], é de que haja uma renegociação das parcelas a serem pagas pelos proprietários para quitar o imóvel. Para isso, os imóveis teriam seus valores reavaliados e a Cohab descontaria as parcelas já pagas. (VICENTE, 2010)

Assim a ilusão de que a terra cria valor serve também para afirmar que ela não possui valor algum, como no momento em que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba afirma que terras em ocupações irregulares têm preço insignificante, posteriormente essa ilusão é novamente mobilizada para afirmar não só que essas terras possuem preço como eles acompanham os processos de valorização imobiliária no mercado formal de terras e precisam ser corrigidos. A ideia de que o preço da terra é dado por ela mesma e que depende unicamente de leis de oferta e procura permite esse tipo de manipulação por parte da COHAB-CT.

Porém o preço da terra e dos edifícios não é aleatório e nem independente dos processos de produção, seu nexos está no processo de produção, mais especificamente no processo de produção imobiliária, na exploração do trabalho e na formação da taxa de lucro média.

Ressaltamos aqui que, se no mercado imobiliário o constante aumento dos preços dos edifícios parece aleatório ou resultado estrito da lei da oferta-procura, é no processo de produção imobiliária que estão os nexos dessa valorização com o trabalho cristalizado, seja na construção, pela exploração direta da força de trabalho, seja fora da unidade produtiva, pela espoliação urbana (ou espoliação imobiliária)

por meio da privatização do espaço urbano. É nessa particularidade que a valorização imobiliária se constitui como meio de controle social, pois tende a limitar as apropriações possíveis, fragmentar, hierarquizar e homogeneizar usos (Botelho, 2007: 34). (TONE, 2010, p. 58)

Marx (1987, v. I, p. 23) apontou os equívocos dos fisiocratas, que acreditavam que o trabalho agrícola era o único capaz de gerar mais-valia, sendo o lucro industrial e o juro “rubricas em que a renda fundiária se reparte”. O autor demonstrou que o lucro industrial é “a forma em que o capital se apropria originalmente da mais-valia, por conseguinte, a forma original, geral, da mais-valia,” sendo a renda da terra e o juro “meras ramificações do lucro industrial, [...]”. Com isso Marx lança luz sobre um ponto fundamental: a renda e por consequência seu preço, não são provenientes da terra, não brotam dela ou de sua propriedade, eles são provenientes de relações sociais, “a renda provém da sociedade e não do solo” (MARX, 2007, p. 147). É necessário compreender que a terra não constitui valor, não possui valor e por isso seu preço não pode ser proveniente de outra fonte que não a mais-valia produzida pelo capital por meio do uso da força de trabalho do trabalhador.

As diversas declarações da COHAB-CT que afirmam que a terra é cara ou que projetos realizados pelo Poder Público Municipal geraram elevações bruscas de preço, valorizações inesperadas ou excessivas⁷⁷, naturalizam o preço da terra, transformam-no em instituição que não pode ser contestada ou questionada e fazem este aparecer como um valor que brotou da terra e que portanto nada pode ser feito além de pagar esse preço. Esse tipo de discurso oculta que o preço da terra carrega consigo a contradição entre proprietários de terra e capitalistas e o conflito entre trabalhadores e capitalistas. Oculta que o alto preço da terra afeta as taxas de lucro

⁷⁷ “Por outro lado, quando são feitas tentativas de melhor integrar moradias populares às cidades, levando o desenvolvimento para mais perto de áreas já urbanizadas, de transporte coletivo, de mercado de trabalho e estrutura urbana equipada, o preço do terreno geralmente se torna mais caro.” (DELY, 1996, não paginado)

“A elevação brusca dos preços de terrenos nas áreas lindeiras aos locais em obras, como já ocorreu nas áreas 1 e 2 demonstra que qualquer intervenção tem de ser feita antes do início das obras na Nova Curitiba, cujo início está previsto para agosto de 1980” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1980, 35)

“Como se verifica, não foram cumpridos os prazos originalmente estipulados no contrato, e nem a meta física de imóveis a serem adquiridos (257,33 ha). Isto se justifica pelo baixo preço-teto por metro quadrado inicialmente fixado, pela valorização incomum dos imóveis e problemas de documentação contatados em algumas propriedades” (INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, 1981, não paginado)

e pode resultar em uma maior exploração do trabalhador. Trabalhador que não será somente explorado no seu local de trabalho mas será também espoliado na sua condição de cidadão, sendo obrigado a viver em periferias distantes e sem infraestrutura ou equipamentos públicos, processo pautado pelo setor imobiliário e reproduzido pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba, utilizando recursos públicos para isso e aumentando as possibilidades de ganhos imobiliários dos diversos agentes do setor imobiliário. Reconhecer o alto preço da terra como algo natural e imutável é reproduzir o espaço urbano da desigualdade e da segregação e transformar o problema da habitação em um problema sem solução. Já que este acaba sendo deslocado da questão da terra e do seu preço para campos conexos, como a necessidade de inovação tecnológica, a importância de se ter mais recursos e outras formas de financiamento, que só favorecem a disputa e realização das diversas formas de renda.

O preço da terra é político, é fruto da disputa do valor entre proprietários, capitalistas e trabalhadores. O fundamental então não é a quantificação dos preços, mas o processo pelo qual os preços são estabelecidos bem como os movimentos de variação destes a partir da formação e realização da renda da terra. É necessário reconhecer os agentes que estão implicados nesses processos e esclarecer seus interesses, contradições e conflitos:

Trata-se de redefinir a questão, reconhecer que não é mais suficiente apenas delinear esses personagens, dizendo que seus interesses são improdutivos e fundados na “especulação”. [...]. Em outras palavras, a análise tem de apontar para a ação dos agentes na perspectiva da produção social do espaço urbano perguntando sobre as contradições da cidade, para diferenciar e não obscurecer o que poderia ser considerado secundário nessas transformações contemporâneas. (PEREIRA, 2011, p. 26)

Assim a análise do preço da terra, um preço político que se forma a partir da disputa pela mais valia e sua transfiguração em renda só pode ser feita pela política. Da mesma maneira que o enfrentamento das desigualdades e segregações geradas pela valorização do capital na produção do espaço urbano só podem ser combatidos de maneira política e não através de explicações ou manobras economicistas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A habitação de interesse social foi eleita como um problema fundamental no Brasil, na década de 1960, com a formação do Sistema Financeiro de Habitação e a fundação do Banco Nacional de Habitação (BOLAFFI, 1979, p. 38). Desde a fundação do BNH até o atual programa nacional de habitação, Minha Casa Minha Vida, podemos observar não só o agravamento das carências no habitar como a permanência de soluções habitacionais que há muito são criticadas por técnicos, pesquisadores e pela sociedade de forma geral. São soluções que já demonstraram não apenas sua incapacidade para resolver o problema habitacional, mas, que muitas vezes contribuem para o seu agravamento. Refutando a ideia de uma incapacidade inata ao poder público para resolver problemas, seja por incompetência ou pelo constante discurso de falta de recursos, podemos apenas compreender que na verdade o que ocorre é que a habitação é constantemente descrita e reposta como um falso problema. Falso porque não é formulado a partir de características intrínsecas ao problema mas a partir de necessidades da estratégia do poder e das ideologias (BOLAFFI, 1979, p. 41).

A exemplo do que ocorre nacionalmente, em Curitiba, apesar de ser reconhecida - inclusive internacionalmente - como modelo de planejamento, a habitação também é descrita como um falso problema e as pretensas soluções habitacionais repetem os erros do passado, ampliando cada dia mais a extensão da malha urbana com bairros inteiros formados por conjuntos habitacionais distantes das localidades centrais da cidade e com infraestrutura e serviços urbanos precários.

Recuperando a maneira como a habitação começa a ser descrita como problema em Curitiba é possível verificar que o problema da carência habitacional não é intrínseco ao processo de crescimento populacional (vegetativo e movimentos migratórios), como o simples fruto de uma grande demanda populacional frente a uma pequena oferta habitacional, ou de um rápido crescimento desordenado, como descrevem muitos documentos oficiais da época (década de 1960), como Relatórios da Diretoria de Curitiba e o Plano Diretor de 1965. A exemplo do que ocorreu no resto do país, o surgimento da precariedade habitacional em Curitiba, também está intimamente relacionado à pauperização crescente da população. A urbanização

sem indústria contribuiu com a tentativa empresarial de retirar o custo de reprodução do trabalhador com a moradia, do custo de produção na indústria fabril, relegando ao morador a responsabilidade pela solução de seu problema de moradia. Em Curitiba essa realidade ganha um contorno particular com a importância do planejamento urbano na conformação de áreas precárias de habitação. A carência habitacional aparece assim como um problema real, porém ela não é descrita em seus verdadeiros termos, como um problema que é fruto das contradições postas na construção da habitação e da cidade e na relação capital-trabalho. O problema da carência habitacional é deslocado para campos conexos e é falsamente formulado como fruto da pobreza do trabalhador que não consegue adquirir sua moradia e da incapacidade do Estado em conseguir garantir habitação para todos. As contradições do espaço e do capital no seu processo de acumulação desaparecem.

Porém, esses processos ocultos no discurso e na formulação do problema habitacional, estão presentes e ativos na realidade. O setor imobiliário em Curitiba encontra-se plenamente estruturado, demonstrando que a capacidade para a produção de unidades habitacionais e o espaço físico para a construção das mesmas existe e tem sido utilizado pelo setor, não apenas para construir mas, principalmente para a valorização do capital através do espaço. O espantoso aumento do preço dos terrenos no período de 2003 a 2009, a chegada de incorporadoras de outros estados para atuarem no mercado curitibano (no início dos anos 2000) e, pela primeira vez na história, o número de alvarás para construções com mais de oito pavimentos ser maior que o número de alvarás para construções menores, deixam claro que esse processo está ocorrendo de forma intensa em Curitiba.

Em contrapartida, a produção da COHAB-CT encolhe e precariza-se a cada dia. A captação de parte dos recursos da valorização imobiliária através do instrumento solo criado representam pouco, frente à elevação do preço dos terrenos, causada pelo aquecimento do setor imobiliário. Assim a Companhia de Habitação Popular de Curitiba produz cada vez menos casas e apartamentos e enfatiza sua produção em regularizações fundiária e urbanizações e em loteamentos em localidades distantes e sem infraestrutura e serviços públicos adequados. É importante perceber que se a produção da companhia é feita em bairros afastados e

distantes, onde praticamente a totalidade das unidades habitacionais (no caso lotes) são resultantes de ações desta, essa segregação é apenas espacial. O processo que produz os bairros do Tatuquara e Campo de Santana como concentradores de precariedades habitacionais é o mesmo que produz o Batel e o Água Verde (bairros nobres de Curitiba). A partir do momento em que a COHAB-CT não questiona a institucionalidade desse processo ela se encontra imbricada e comprometida com um processo excludente e desigual da produção do espaço. Um espaço que favorece a intensificação da pobreza e da desigualdade e não garante direitos fundamentais.

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba encontra-se embricada com a produção imobiliária voltada para o mercado de diversas formas. Se para a produção de habitação voltada para o mercado a terra pode aparecer ora como obstáculo e ora como impulso para o aumento de ganhos imobiliários, na produção de habitação de interesse social pelo poder público, o preço e a disponibilidade da terra são constantemente descritos como problema. Descrição baseada em argumentos economicistas que alegam o alto preço da terra, a escassez de terra, processos de elevação do preço inesperados ou surpreendentes como processos naturais e inerentes ao desenvolvimento urbano. O momento em que essas explicações são mobilizadas para justificar as dificuldades de produção da COHAB-CT divergem ao longo do tempo, porém elas são sempre mobilizadas no sentido de naturalizar o preço da terra enquanto problema e ocultar as relações de produção implicadas no espaço.

As (in)soluções formuladas pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba para o problema do preço da terra, são descritas como (in)soluções, porque em suas formulações não objetivam pautar o preço da terra, atuando ativamente frente aos agentes presentes na produção do espaço e na valorização imobiliária. As ações da COHAB-CT tem, assim, o sentido de compatibilizar o produto habitacional produzido ao preço da terra, ao custo das construções e aos limites dos financiamento em vez de tentar pautar o preço da terra. A companhia está assim em uma constante busca por terra barata em vez de construir processos que permitam a redução do preço da terra. Essa forma de atuação reforça a graduação de preços da terra existente que

hierarquiza o espaço urbano e colabora, assim, para reforçar movimentos de valorização imobiliária à medida que os reconhece e reforça.

Essa maneira de (in)solucionar o problema do preço da terra na produção de habitação de interesse social, procurando sempre a terra mais barata em vez de diminuir o preço da terra obscurece este elemento enquanto problema para a habitação, não porque não é descrito como problema mas porque é ocultado por explicações economicistas que ocultam seu caráter político. A terra é uma mercadoria fictícia, ela não é produzida para venda no mercado, não passa por um processo de produção que exija o dispêndio de trabalho humano. Mesmo representando um valor no mercado, a terra não possui valor e seu preço não pode ser explicado unicamente pelas teorias do valor e do preço de produção. Seu preço é então fruto de uma mediação essencialmente política, nas relações sociais de produção e distribuição do valor produzido de acordo com o exposto por Karl Marx, no capítulo A Fórmula Trinitária, de *O Capital*. O preço da terra só pode ser entendido através do Princípio de Equivalência Ampliado, proposto por Lourau (1980), pois a terra apesar de não possuir valor para estabelecer uma equivalência restrita com as demais mercadorias, possui um preço. Preço este que não é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário, mas pela força da instituição da propriedade privada da terra e da terra enquanto mercadoria.

Assim, o preço da terra é um preço político e seu questionamento deve, portanto, ser feito de modo político. Porém, as explicações e argumentos mobilizados pela COHAB-CT, para justificar os fracassos e limitações de suas ações, se restringem ao campo das explicações economicistas, criando verdadeiras políticas de obscurecimento. Políticas que não obscurecem somente a terra como um preço político mas também obscurecem o “problema habitacional” como um problema essencialmente político. A especulação imobiliária, a escassez de terra e a ausência de lógica nos preços da terra são os argumentos mais utilizados para isso. São explicações que naturalizam o preço da terra e o tornam um elemento reificado, sempiterno e imutável. Imutável não no sentido que este não varie, mas no sentido de que este varia sem qualquer relação com os processos de produção e reprodução do capital.

O esforço dessa pesquisa foi o de desvelar o problema da terra na habitação de interesse social, desvelando assim o problema habitacional. Demonstrar que o preço da terra é político; portanto, a solução do assim denominado “problema habitacional” depende de enfrentamentos políticos. Afirmar que existe uma escassez de terras só reforça a segregação e a divisão da cidade entre os que podem pagar e os que não podem e abre espaço para a utilização do espaço como mero meio de acumulação de capital e não mais o espaço da vida urbana. Declarar que a especulação imobiliária impede a aquisição de áreas por parte da COHAB-CT, cria a falsa imagem de que a terra tem o poder de capitalizar-se aumentando seu preço, assim como a descrição do preço da terra como um preço ilógico, oculta quem são os beneficiários do processo de valorização do capital através do espaço.

A habitação não é, assim, um problema naturalmente sem solução, porque o preço da terra é alto, ou porque há uma escassez de terra ou porque os preços são ilógicos e impossíveis de serem controlados. A habitação é um problema que possui solução, mas essa não pode se dar por uma via institucional meramente econômica e industrial, ela precisa ser democraticamente construída como uma solução política e urbana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGOSTINHO, Juarez de. Aqui Nasce uma Favela por dia. **Diário do Paraná**, Curitiba, 15 de Setembro de 1968.

ALBUQUERQUE, Aline Figueiredo de. **A Questão Habitacional em Curitiba: o enigma da “cidade-modelo”**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

ARRETCHE, Marta. Intervenção da Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. In.: **Espaço & Debates**: Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, Ano X, nº 31, p. 21–36, 1990.

BATISTA, Rodrigo. Venda de títulos da Linha Verde na bolsa rende R\$ 28,3 milhões. **Gazeta do Povo**. Curitiba, 27 jun. 2012.

BLAY, Eva Alterman. Habitação: A política e o habitante. In.: _____ (org.). **A Luta pelo Espaço: textos de sociologia urbana**. Petrópolis: Vozes, 1979.

BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, Nº 1, 2008, São Paulo. Disponível em: http://www.usjt.br/arg.urt/numero_01/artigo_05_180908.pdf.

BOLAFFI, Gabriel. Para uma nova política habitacional e urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALLADARES, Licia do Prado (Org.). **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981. p.167-196.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In.: MARICATO, Erminia (org.). **A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.

BOLETIM CASA ROMÁRIO MARTINS. **COHAB-CT: 41 anos de planejamento e realizações**. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, 2006.

BOTELHO, Adriano. O Financiamento Habitacional e a produção do espaço no município de São Paulo: casos de segregação sócio-espacial. In.: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo: Universidade de São Paulo, mar. 2005. Disponível em: www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal/o/geografiadelapoblacion/06.pdf

_____. **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

_____. **A Renda Fundiária Urbana: uma categoria de análise ainda válida.** In: GEOGRAPHIA: revista do programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense. Niterói: Universidade Federal Fluminense, v. 10, n. 19, pp. 24-45, 2008. Semestral. Disponível em: <<http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/view/233/220>>. Acesso em: 11 nov. 2011.

BRASIL. **Lei nº 4.380 de 21 de Agosto de 1964.** Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

_____. **Decreto Lei nº 200 de 25 de Fevereiro de 1967.** Dispõe sobre a organização da Administração Federal, estabelece diretrizes para a Reforma Administrativa e dá outras providências.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas.** 2008, artigo eletrônico disponível em: http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=155:politica-habitacional-no-brasil-balanco-e-perspectivas&catid=36:colecacao-textos&Itemid=82&lang=pt

CIFFONI, Ana Lucia Pontes de Souza. **Instrumentos de política pública para mudanças no uso e ocupação do solo urbano: um estudo em Curitiba.** Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2011.

Cohab não tem mais fila. Correio de Notícias, Curitiba, 25 de Set. de 1991.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. **Famílias reassentadas que vendem seus imóveis perdem o direito de atendimento.** Disponível em: www.cohabct.com.br. Acesso em 28 de novembro de 2011.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE CURITIBA. **Relatório da Diretoria, 1968.** Curitiba: COHAB-CT, 1968.

_____. **Relatório da Diretoria, 1969.** Curitiba: COHAB-CT, 1969.

_____. **Plano Quadrienal 1975/78.** Curitiba: COHAB-CT, 1978.

_____. **Plano Habitacional Cidade Industrial de Curitiba.** Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 1981.

_____. **Relatório da Diretoria, 1979/1983.** Curitiba: COHAB-CT, 1983.

_____. **Prefeitura de Curitiba zera a fila da Cohab.** O Estado do Paraná, Curitiba, 25 de Set. de 1991.

_____. **PROHAB: Habitação em Parceria.** Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 1999.

_____. **Relatório-Gestão 2002-2004.** Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 2004.

_____. Conselho Gestor do Fundo de Habitação aprova orçamento para _____ 2013. Disponível em: <http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?conteudo=542>. Acesso em: 28 de Junho de 2012.

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. **Plano de desenvolvimento integrado da Região Metropolitana de Curitiba: propostas de ordenamento territorial e novo arranjo institucional.** Curitiba: Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, 2006.

CURITIBA. **Lei ordinária 2.515 de 18 de Dezembro de 1964.** Dispõe sobre a política habitacional do município de Curitiba.

_____. **Lei nº 2545 de 29 de Abril de 1965.** Autoriza a Prefeitura Municipal de Curitiba e a Companhia de Urbanização e Saneamento de Curitiba (urbs), a participarem da Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT), subscrevendo sua cota no capital da companhia e dá outras providências.

_____. **Lei ordinária 3318 de 18 de Setembro de 1968.** Dispõe sobre a Política de Erradicação das Favelas em Curitiba e dá outras providências.

_____. **Decreto 1.280 de 20 de Setembro de 1979.** Declara de utilidade pública para fins de desapropriação, em favor da Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT, os imóveis especificados.

_____. **Decreto 145 de 22 de Fevereiro de 1980.** Declara de utilidade pública para fins de desapropriação, imóveis especificados, em favor da Companhia de Habitação Popular de Curitiba - Cohab - CT.

_____. **Lei nº9.803 de 03 de Janeiro de 2000.** Dispõe sobre a Transferência de Potencial Construtivo.

_____. **Lei nº 12.816 de 1º de Julho de 2008.** Dispões sobre o programa municipal de habitação de interesse social – PMHIS, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, altera dispositivos da Lei municipal nº 9.802, de 3 de Janeiro de 2000.

DAMIANI, Amélia. O urbano no mundo da mercadoria. In: CARLOS, Ana Fani A. e LEMOS, Amália (Orgs.). **Dilemas urbanos. Novas abordagens sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, p. 367 – 369. 2003.

DAMIANI, Amélia Luísa. Introdução a elementos da obra de Henri Lefebvre e a Geografia. In.: **Revista do Departamento de Geografia/ Departamento de Geografia**. Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo. Volume Especial 30 anos (2012), p. 254 – 283. São Paulo: FFLCH-USP, 2012.

DELY, Rafael. **Uma Conceção mais Humana da Moradia de Interesse Social no seu contexto urbano – Programa Habitacional Cidade Industrial de Curitiba**. Curitiba: Companhia de Habitação do Paraná, 1996.

DIÁRIO DO PARANÁ. Cohab: antes a solução para problemas básicos. **Diário do Paraná**, Curitiba, 30 de jan. de 1980.

FÉLIX, Rosana. Sobra gente onde falta infraestrutura. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 24 de set. 2012.

FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. De F. Considerações sobre o grau de integração da Região Metropolitana de Curitiba na economia internacional e seus efeitos nas transformações socioespaciais. In.: In.: MOURA, Rosa; FIRKOWSKI, Olga (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.

FUKUSHIMA, Karen. O boom imobiliário. Revista Ideias: política, economia e cultura do Paraná. Curitiba, 19 dez. 2011. Disponível em: <http://revistaideias.com.br/ideias/materia/o-boom-imobiliario>

FURTADO, Fernanda, REZENDE, Vera, OLIVEIRA, Teresa e JORGENSEN, Pedro. **Outorga Onerosa do Direito de Construir: Programa e Avaliação de Experiências Municipais**. Lincoln Institute of Land Policy: working paper, 2006.

GAZETA DO POVO. Prefeitura entrega lotes hoje para mais de 2,7 mil famílias. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 26 de mai. de 1996.

_____. **Perfil Imobiliário (encarte especial)**. Curitiba, 29 nov. 2009.

_____. **Perfil Imobiliário. Curitiba**, 11 dez. 2011. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/perfilimobiliario/>

GOMES, Celia Raquel. Cohab completa 35 anos com atendimento de 450 mil pessoas. **Jornal da Comunicação**, Curitiba, 11 de Maio de 200.

GONÇALVES, Renata da Rocha. **Políticas Habitacionais na Federação Brasileira: os estados em busca de seu lugar**. 2009, 155 f. Dissertação (Mestrado – Linha de pesquisa Transformações do Estado e Políticas Públicas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getulio Vargas, São Paulo, 2009.

GOTTDIERNER, Mark. **A Produção Social do Espaço**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

GRANELLE, Jean Jacques. **Espace Urbain et Prix du Sol**. Paris, Sirey, 1970.

HARVEY, David. **Limits to Capital**. Londres: Verso, 2006.

_____, David. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2009.

IANNI, Octavio. **As metamorfoses do escravo: apogeu e crise da escravatura no Brasil meridional**. São Paulo: Hucitec, 1988.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) (2010): **Censo Demográfico**.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. **Política Habitacional de Interesse Social – Plano de Desfavelamento**. Curitiba: IPPUC, 1976.

_____. **Relatório de viabilidade dos programas de desenvolvimento urbano da cidade de Curitiba**. Curitiba: IPPUC, 1977.

_____. **Programa integrado de habitação, infra-estrutura e transporte**. Curitiba: IPPUC, 1980.

_____. **Diretrizes para a Política Habitacional**. Curitiba: IPPUC, 1989.

_____. **Memória da Curitiba Urbana**. Curitiba: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, 1991.

_____. **Série Compartimentos da Estrutura Urbana, caderno 9, Tatuquara/ Campo de Santana**. Curitiba: IPPUC, 1993.

_____. **Planos Regionais**. Curitiba: IPPUC, 2007. Disponível em: <http://planosregionais.ippuc.org.br/>

_____. **Plano Diretor de Curitiba: habitação e habitação de interesse social – Análise de desempenho, 1970 a 2009**. Curitiba: IPPUC, 2010.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA. **Cidade de Curitiba. Projeto Sítio Cercado**. Curitiba: IPPUC, 1991.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio. (org.) **Ensayos Sobre el Problema de la Vivienda en México**. México: Latina UNAM, 1982. pp. 149 – 212.

JORNAL CONSTRUÇÃO & CIA. Construtoras investem em Curitiba. Ano 02 edição 18. Disponível em: <http://www.construcaoecia.com.br/conteudo.asp?ed=18&cont=36>

LEÃO, Igor Zanoni Constant Carneiro. Indústria no Paraná. In.: PAZ, Francisco Moraes (org.). **Cenários de economia e política: Paraná**. Curitiba: Prephacio, 1991.

LEITÃO, Sylvia Ramos. **Inclusão do Excluído? Política de mobilidade e dinâmica do mercado de terras na expansão da Curitiba Metrópole**. 2010, 282 f. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Planejamento Urbano Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

LEFEBVRE, Henri. **De lo Rural a lo Urbano**. Barcelona: Edicions 62 S.A., 1971.

_____. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DPeA, 1999.

_____. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LOURAU, René. **A Análise Institucional**. Petrópolis: Vozes, 1975.

LOURAU, René. **El Estado y el inconsciente: ensayo de sociología política**. Barcelona: Editorial Kairós, 1978.

MAGALHÃES, Marisa Valle. **O Paraná e suas Regiões nas décadas recentes: as migrações que também migram**. Tese de doutorado apresentada ao Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2003.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Editora Vozes, 1987.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo – desigualdade, ilegalidade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINS, José de Souza. Reforma agrária: o impossível diálogo sobre a História possível. **Tempo Social**: Revista de Sociologia, São Paulo, n. 11, p.97-128, out. 1999.

MARX, Karl. **A Miséria da Filosofia: resposta à filosofia da miséria de Proudhon**. São Paulo: Editora Escala, 2007.

_____. **O Capital: crítica da economia política, livro primeiro, tomo um**. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

_____. **O Capital: crítica da economia política, livro primeiro, tomo dois.** São Paulo: Nova Cultural, 1985.

_____. **O Capital: crítica da economia política, livro terceiro, tomo dois.** São Paulo: Nova Cultural, 1988.

_____. **Teorias da mais-valia. História Crítica do Pensamento Econômico, Volume II.** Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 1987.

_____. **Manuscritos econômicos-filosóficos.** São Paulo: Boitempo, 2010.

_____. **Grundrisse: manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política.** São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2011.

MENEZES, Fabiane Ziolla. Áreas disponíveis atendem apenas 1% da fila da Cohab. **Gazeta do Povo**, caderno Vida e Cidadania, p. 4, Curitiba, 17 de Nov. 2010.

MOURA, Rosa. Os riscos da cidade-modelo. In.: Ascelrad, Henri (org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas.** Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 203-237.

_____. **A Internacionalização da Região Metropolitana de Curitiba e os Direitos Humanos.** Relatório apresentado a Relatoria Especial sobre Moradia Adequada da Comissão das Nações Unidas sobre Direitos Humanos, sem data.

MOURA, Rosa; KORNIN, Thaís. A Internacionalização da Metrópole e os Direitos Humanos. In.: MOURA, Rosa; FIRKOWSKI, Olga (orgs.). **Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba.** Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles: Observatório de Políticas Públicas Paraná; Curitiba: Letra Capital Editora, 2009.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clóvis. Espacialidades e territorialidades. In: MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clóvis. (orgs.). **Metrópole: Grande Curitiba: teoria e prática.** Curitiba: IPARDES, 1994.

NASCIMENTO, Alexandre Costa. Cohab não tem como impedir especulação com o Minha Casa. **Gazeta do Povo**, Curitiba, caderno de economia p. 20, 08 dez. 2010.

NETO, Josias Rickli. **A Perspectiva da Ecologia Política Urbana no Planejamento Metropolitano de Curitiba: Protegendo as águas e criando desigualdades.** 2012, Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

OSEKI, Jorge Hajime. O único e o Homogêneo na Produção do Espaço. In.: MARTINS, José de Souza (org.) **Henri Lefebvre e o retorno à dialética.** São Paulo: Hucitec, 1996.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Valorização Imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação**. In: Revista Sinopses, n. 9, jun. 1986. São Paulo: FAUUSP, 1986, p. 203-233.

_____. **Espaço, Técnica e Construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. **São Paulo: a construção da cidade 1872-1914**. São Carlos: RiMa, 2004.

_____. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In.: DA SILVEIRA, Rogério Leandro Lima, PEREIRA, Paulo César Xavier e UEDA, Vanda (orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

PILOTTO, Angela Seixas. **Áreas metropolitana de Curitiba. Um estudo a partir do espaço intra-urbano**. 2010, 196f. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PIRAGIS, Cleide Meirelles Esteves. **Paraná Concreto: fluxo e influxo da política econômica financeira e seus reflexos no mercado imobiliário de Curitiba – PR**. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de pós-graduação em História da Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1998.

POLANYI, Karl. **A Grande Transformação**. Rio de Janeiro, editora Campus, 1980.

POLUCHA, Ricardo Serraglio. **Ecoville: construindo uma cidade para poucos**. 2010, 164 f. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. **Boletim Prefeitura Municipal de Curitiba**, Novembro e Dezembro, ano 2, nº 12. Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 1943.

_____. **Plano Preliminar de Urbanismo de Curitiba**. Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 1965.

_____. **Relatório Anual**. Curitiba, 1995.

_____. **Relatório Anual**. Curitiba, 1997.

_____. **Relatório Anual**. Curitiba, 1999.

_____. **Relatório Anual**. Curitiba, 2007.

_____. **Plano Municipal de Habitação e Habitação de Interesse Social.** Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 2008.

_____. **Conjuntos da Cohab estimulam crescimento ordenado.** Prefeitura Municipal de Curitiba, publicado em dia 03 de ago. de 2011. Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/noticia.aspx?codigo=23746>

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção de Habitação. In.: SILVA, L. A. Machado (org.). **Solo Urbano-Tópicos Sobre o Uso da Terra.** Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; CARDOSO, Adauto. **O solo criado como instrumento de reforma urbana: uma avaliação do seu impacto na dinâmica urbana.** Ensaios FEE, Porto Alegre, v. 13, n. 1, p. 370 - 381, 1992.

ROCHA LIMA JR., João da. **Especulação, Pânico e busca de antídotos.** Carta do Núcleo Real Estate da Poli-USP. São Paulo, outubro-dezembro, 2008.

ROSDOLSKY, R. **Gênese e estrutura de O capital de Karl Marx.** Rio de Janeiro: EDUERJ: Contraponto, 2001.

ROUSSEFF, Dilma. **Discurso da Presidenta da República, Dilma Rousseff, durante cerimônia de entrega de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida e inauguração de escola de Educação Infantil do Proinfância - Betim/MG,** mai. de 2012. Disponível em: www2.planalto.gov.br/imprensa/discursos/discurso-da-presidenta-da-republica-dilma-rousseff-durante-cerimonia-de-entrega-de-unidades-habitacionais-do-programa-minha-casa-minha-vida-e-inauguracao-de-escola-de-educacao-infantil-do-proinfancia

RUBIN, Isaak Illich. **A Teoria Marxista do Valor.** São Paulo: Livraria Brasiliense editora s.a., 1980.

RUFFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza.** 2011, 334 f. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SCHONARTH, João Pedro. Em cidade onde falta terreno, quem tem estacionamento é rei. **Gazeta do Povo.** Curitiba, 27 de jun. 2011

SERPA, Claudia Brandão. **Limites e Possibilidades de uma Política Fundiária no Estado Capitalista: política de terras do BNH.** 1988, 137f. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1988.

SILVA, Maclóvia Correa da. **O Plano de Urbanização de Curitiba 1943 a 1963 e a valorização imobiliária.** 234f. Tese (Doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. **Terra e moradia: que papel para o município?** Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

SUTIL, Marcelo Saldanha. **O espelho e a miragem: ecletismo, moradia e modernidade na Curitiba do início do século.** 1996, 165f. Dissertação (Mestrado em História) – Setor de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 1996.

TEIXEIRA, Maria Fernanda Incote Montanha, MOREIRA, Tomás Antonio. **Solo criado: uma análise do processo de aplicação do instrumento em Curitiba.** In.: Anais do XIV Encontro Nacional da Anpur, Rio de Janeiro, 2011.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** 2010, 244 f. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo (org). **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

URBAN, Teresa. Entrevista ao projeto avaliação de experiências em planejamento estratégico de cidades. Instituto Pólis. Entrevistas Curitiba, **Transcrições.** Curitiba, 1998.

VICENTE, Marcos Xavier. STJ anula contratos irregulares da Cohab. **Gazeta do Povo,** Curitiba, 23 mar. 2010.

VICTOR, Nestor. **A terra do futuro: impressões do Paraná.** Rio de Janeiro: Tipografia do Jornal do Comércio de Rodrigues e C., 1913.