

# MERCADO IMOBILIÁRIO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. Espacialização e análise dos dados sobre o mercado formal de terras.

Diogo Labiak Neves<sup>1</sup>  
dlneves@facinter.br  
Fernanda Pereira de Souza<sup>2</sup>  
fesouza05@gmail.com  
Viviane de Lara Reis<sup>2</sup>  
viviane.lreis@ufpr.br

## RESUMO

No decorrer de sua história, o espaço urbano brasileiro estruturou-se de forma desigual. Apesar da Constituição de 1988 garantir a função social da terra, os ônus e benefícios do desenvolvimento urbano continuam sendo distribuídos desproporcionalmente. A especulação imobiliária faz com que o investimento coletivo em melhorias urbanas seja revertido em lucro particular e incentiva a exclusão sócio-espacial em uma dinâmica de periferização urbana. O presente estudo procurou analisar a relação entre o mercado imobiliário e a estruturação do espaço no Aglomerado Metropolitano de Curitiba, constituído por 11 municípios, a saber: Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Campo Magro, Colombo, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras e São José dos Pinhais. Nesta etapa foi analisado o mercado formal de terras. Para tal análise, utilizou-se a metodologia de espacialização dos dados levantados na fase anterior por meio do software de geoprocessamento ArcView 9.2. Dessa forma, os atributos dos terrenos pesquisados puderam ser cruzados com outros dados, como renda média, distância ao centro da metrópole e proximidade de ocupações irregulares. Como produtos desta etapa, obtivemos mapas que permitem uma análise espacial da pesquisa. Confirmando a hipótese de periferização metropolitana, é possível perceber que no Aglomerado Metropolitano de Curitiba, a renda concentra-se na cidade pólo em torno do centro da capital. Nessa região, bem estruturada de equipamentos e serviços, os terrenos são mais custosos, dificultando o acesso às pessoas de baixa renda. Dentre as outras cidades, destaca-se São José dos Pinhais, que possui um núcleo próprio de concentração de renda, onde a estrutura urbana é abundante e em torno do qual acontece o processo de periferização.

## OBJETIVOS

A análise da relação entre a estruturação do espaço metropolitano e o mercado imobiliário configura o objetivo central da pesquisa. Para alcançar essa finalidade estabeleceram-se, na atual etapa, os seguintes objetivos específicos:

- Localizar nas bases cartográficas os imóveis pesquisados na etapa de levantamento de dados do mercado imobiliário formal;
- Elaborar mapas temáticos que possibilitem visualizar a relação entre a espacialização das ofertas e outras informações como renda média, distância ao centro da metrópole e localização de ocupações irregulares;
- Caracterização das principais tendências de oferta do mercado imobiliário na área de estudo.

---

<sup>1</sup> Mestre em Geografia, professor da Faculdade Internacional de Curitiba (FACINTER).

<sup>2</sup> Estudante de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná (UFPR).

## INTRODUÇÃO

Sabe-se que a terra adquiriu valor capital ao longo do processo histórico de apropriação privada. Dentro dessa lógica, nota-se que grande parte da população não tem acesso a esse bem, pois não apresenta poder aquisitivo para adquiri-la. Configura-se então, uma relação entre o mercado de terras e a distribuição sócio-espacial da população. Esta pesquisa atua a fim de entender como se dá essa estruturação do espaço em função do mercado imobiliário e caracterizá-lo dentro do espaço metropolitano. A pesquisa divide-se da seguinte forma:

**FAS  
E I**  
(fase  
atual)

1. Levantamento das ofertas imobiliárias do mercado formal com informações de  
- Preço; Área; Endereço; Bairro; Infra-estrutura; Preço/m<sup>2</sup>; Zoneamento e Fotos.  
- Lançamentos Imobiliários, (loteamentos)
2. Tabulação das informações e formulação de gráficos municipais e intremunicipais
3. Espacialização, através de programa de geoprocessamento das informações levantadas.
4. Caracterização e análise da estruturação espacial e reconhecimento das desigualdades metropolitanas.

**Produto: identificação de tendências de expansão da ocupação metropolitana, de acordo com preço da terra e caracterização da dinâmica do mercado imobiliário formal**

**FAS  
E II**

5. Identificação das ocupações irregulares e levantamento em campo das ofertas imobiliárias do mercado informal
6. Caracterização do mercado imobiliário informal, tabulação das informações e formulação de gráficos.
7. Espacialização das informações levantadas e produção de mapas.
8. Análise da distribuição espacial dos preços com a identificação e caracterização das áreas que concentram os maiores valores

**Produto: identificação de tendências de expansão das ocupações irregulares e caracterização da dinâmica do mercado imobiliário informal**

**FAS  
E III**

9. Comparação e análise entre a dinâmica do mercado imobiliário formal e informal
10. Verificação das tendências de expansão de ocupação da RMC
11. Análise das relações do mercado imobiliário, legislação, diminuição populacional de áreas centrais.

**Produto: identificação da relação entre dinâmica imobiliária e estruturação do espaço na rmc**

## REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

O fenômeno mais marcante do processo de distribuição espacial da população no Brasil é, sem dúvida, a desigualdade sócio-espacial. Tal desigualdade tem início no período colonial, a partir da dinâmica de distribuição e ocupação de terras no Brasil. Na época do Império, a Lei de Terras serviu para instituir a propriedade privada da terra e consolidar a ocupação do território através de grandes latifúndios concentrados sob a propriedade de poucos indivíduos pertencentes a um grupo detentor do poder. No ambiente urbano esta lei serviu também aos interesses do grupo dominante. Diferenciou espaço público de privado, transformando a terra em mercadoria, e determinou padrões de uso e ocupação do solo que favoreciam aos interesses dos mais ricos. Desde então a questão do acesso à propriedade da terra está na essência da desigualdade sócio-espacial.

Pechman e Ribeiro, ao colocar a questão da produção do espaço urbano e da moradia no Brasil, afirmam que a população é excluída do mercado de moradias por duas razões: a má distribuição da renda e o alto preço ao direito de morar na cidade.

A industrialização acentuou a divisão social do trabalho e a luta de classes, como consequência acentuou a divisão social do espaço. A cidade, no sistema de produção industrial, passa a ser o espaço onde se desenvolve a economia e deixa de ser apenas a sede político-administrativa como o era na economia agro-exportadora. Essa mudança, aliada aos baixos salários inerentes a forma de reprodução do capitalismo, gera um inchaço urbano e o aumento da população de baixa renda (operariado urbano). Essa classe vivia em péssimas condições de habitabilidade e segregada na malha urbana.

A abertura ao capital internacional com a implantação de multinacionais no Brasil, propiciada por Kubitschek, agravou a situação, “com a vinda das indústrias multinacionais para o país, estabelece-se um padrão de crescimento em que os baixos salários não eram apenas uma consequência da injustiça inerente ao sistema capitalista, mas a própria condição para a nossa industrialização” (FERREIRA, 2005, p. 13). Era uma economia de baixos salários e com grande concentração de renda que se refletia na diferenciação espacial intra-urbana.

A questão do acesso à terra torna-se crítica. Com o atributo de valor financeiro, a terra fica submetida às forças especulativas. Kovarick e Campanário (apud FERREIRA, 2005, p. 13) mostram que, em São Paulo, em 1976, 43% da área disponível para edificação estava retida para fins especulativos. A parcela destinada à especulação tem valor agregado pela localização, que aqui é entendida de acordo com a definição de KOVARICK: “[a localização] se caracteriza pelo trabalho social necessário para tornar o solo edificável (a infra-estrutura urbana), as próprias construções que eventualmente nele existam, a facilidade de acessá-lo (sua ‘acessibilidade’) e, enfim, a demanda” (apud FERREIRA, 2005, p. 05). Ou seja, a valorização desses terrenos é propiciada pelo trabalho e investimento coletivo, mas seus benefícios são em proveito de poucos. Esse processo levou – e leva – à expansão da periferia como solução para a moradia dos mais pobres, seja pela ocupação irregular, de lotes desocupados, seja pelo loteamento dessas áreas que não possuem a infra-estrutura necessária. O próprio conceito de periferia, como colocado por MOURA e ULTRAMARI (apud PEREIRA, 2002, p. 100) denota as condições desse espaço: “Socialmente, as periferias urbanas são áreas de concentração de moradias de população de baixa renda, carentes de serviços básicos essenciais e que sofrem os efeitos de longos deslocamentos para o trabalho, o consumo e o lazer”.

Em resumo, dentro da lógica de mercado, predominante na produção capitalista do espaço urbano, o solo é uma mercadoria, e tem seu preço relacionado à infra-estrutura existente, à localização, à acessibilidade a bens e serviços, como coloca CARLOS (1994). A variação de preços tem como consequência uma igual variação na distribuição espacial da população, de acordo com sua capacidade em pagar pela terra na cidade. A consequência espacial da lógica de mercado é, portanto, a conformação de um espaço marcado pela segregação sócio-espacial.

## MATERIAIS E MÉTODOS

O recorte espacial do estudo foi definido tendo em vista o grau de relacionamento físico-social das cidades da RMC com a cidade pólo, delimitamos a área estudada dentro do que chamamos de aglomerado urbano. Este termo refere-se, de acordo com o relatório *Redes Urbanas Regionais: Sul*, IPARDES (apud SILVA, 2006, p.5), à “mancha de ocupação derivada de conurbação e/ou periferização, diretamente polarizada pela metrópole, envolvendo municípios limítrofes com contigüidade, continuidade e/ou descontinuidade de ocupação. Apresentam população urbana e densidade demográfica elevadas, forte vinculação econômica, intensos fluxos de relações intermunicipais com comutação diária, complementaridade funcional e população ocupada em atividades urbanas (setores secundário e terciário)”.

Fazem parte desse Aglomerado as seguintes cidades:

- Almirante Tamandaré (AT);
- Araucária (AR);
- Campo Largo (CL);
- Campo Magro (CM);
- Colombo (CO);
- Curitiba (CT);
- Fazenda Rio Grande (FG);
- Pinhais (PN);
- Piraquara (PQ);
- Quatro Barras (QB); e
- São José dos Pinhais (SJ).

As siglas que seguem os nomes dos municípios foram convencionadas pelo grupo para a sistematização dos dados coletados na fase anterior, na qual foram pesquisados os terrenos ofertados por meio do site *Imóveis Curitiba* que, segundo informação constante no próprio site, concentra as ofertas de 85% das imobiliárias de Curitiba e região. O levantamento de dados foi realizado no 1º semestre de 2007. As informações adquiridas foram tabuladas de modo a permitir a elaboração de gráficos que possibilitaram análises preliminares.

Para dar continuidade à pesquisa, no último ano os esforços se concentraram na espacialização dos terrenos e no relacionamento entre seus atributos e outras informações relevantes adquiridas através de várias fontes. A ferramenta de geoprocessamento ArcView foi utilizada para se alcançar esse objetivo, bem como o auxílio de órgãos como Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES), Instituto de Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC) e prefeituras dos municípios.

É importante para a compreensão do trabalho conhecer um pouco sobre o funcionamento do software mencionado. O ArcView trabalha com várias extensões de arquivos. Especificamente, o arquivo produto do trabalho em ArcView possui extensão .mdx e será aqui denominado de projeto. Os outros arquivos funcionam como matérias-primas para a produção de projetos. Da mesma forma, pode-se produzir arquivos desse tipo a partir de um projeto. Em nosso trabalho utilizamos arquivos shape, que são a representação espacial em que cada elemento possui atributos tabelados, e tabelas do excel. A primeira etapa da produção de mapas consistiu exatamente em produzir arquivos shape.

A metodologia se iniciou com a adaptação das tabelas de cada município para que se tornassem compatíveis com o software ArcView. Para Curitiba criou-se uma tabela para cada bairro para agilizar o processo e facilitar a divisão de tarefas entre os membros do grupo de pesquisa. Em seguida foram carregadas as bases cartográficas de cada município com, pelo menos, os limites municipais e de bairros e o arruamento. Foram carregadas também as tabelas com os dados coletados dos terrenos, que incluem sua identificação (com sigla do município e número), bairro, área, valor bruto do terreno, infra-estrutura (luz, água, esgoto, pavimentação), valor do metro quadrado, tipo (comercial ou residencial), endereço, dentro ou não de condomínio, zoneamento, observações, quantidade de fotos e data da consulta.

Sobre essa base criamos novos shapes com pontos que representam a localização dos imóveis pesquisados. No caso de Curitiba a localização foi feita através do próprio software, pois a base do arruamento possibilitava esse processo. Os outros municípios, por sua vez, não tinham seu arruamento vinculado aos nomes das ruas e então foi utilizada uma metodologia diferente. A localização foi auxiliada por uma ferramenta da internet, o site de localização de endereços *map link* ([www.maplink.uol.com.br](http://www.maplink.uol.com.br)) que apresentava a posição do terreno no município e através dessa imagem o localizávamos na base no ArcView.

Depois de concluída essa etapa, os shapes foram unidos formando dois shapes, um com as ofertas em Curitiba e outro com as do Aglomerado Metropolitano. Esse processo ocorreu para facilitar a produção dos mapas.

A etapa seguinte consistiu na preparação do projeto final dos mapas. Para isso as bases foram organizadas em um projeto de forma a constar todas as informações consideradas relevantes. São elas: áreas urbanizadas, distância ao centro de Curitiba, vias de acesso às cidades, e renda média dos chefes de família por AED (Área de Expansão Demográfica).

Sobre essas bases incluímos os shapes com os terrenos pesquisados. Usando as ferramentas do ArcView, destacamos em cada mapa os atributos que interessavam.

## **RESULTADOS**

Os produtos desta etapa são os mapas elaborados por meio da metodologia descrita acima. Essas imagens nos permitem visualizar a distribuição espacial das ofertas, verificar tendências de expansão e relacionar os imóveis a características espaciais e sociais.

Os quatro mapas abaixo ilustram o material que obtivemos como resultado de nossa pesquisa. O primeiro identifica o tipo de empreendimento no qual se insere o terreno, se faz parte de um loteamento ou de condomínio fechado. O segundo mapa demonstra a distribuição espacial dos lotes conforme o seu tamanho. Os dois últimos mapas apresentam os valores financeiros de cada imóvel e sua distribuição no espaço. Entre esses dois, a diferença encontra-se na ênfase do primeiro na localização das ocupações irregulares e sua influência nos preços imobiliários, enquanto o segundo relaciona a renda da população residente nas áreas de oferta de terrenos.

Figura 01

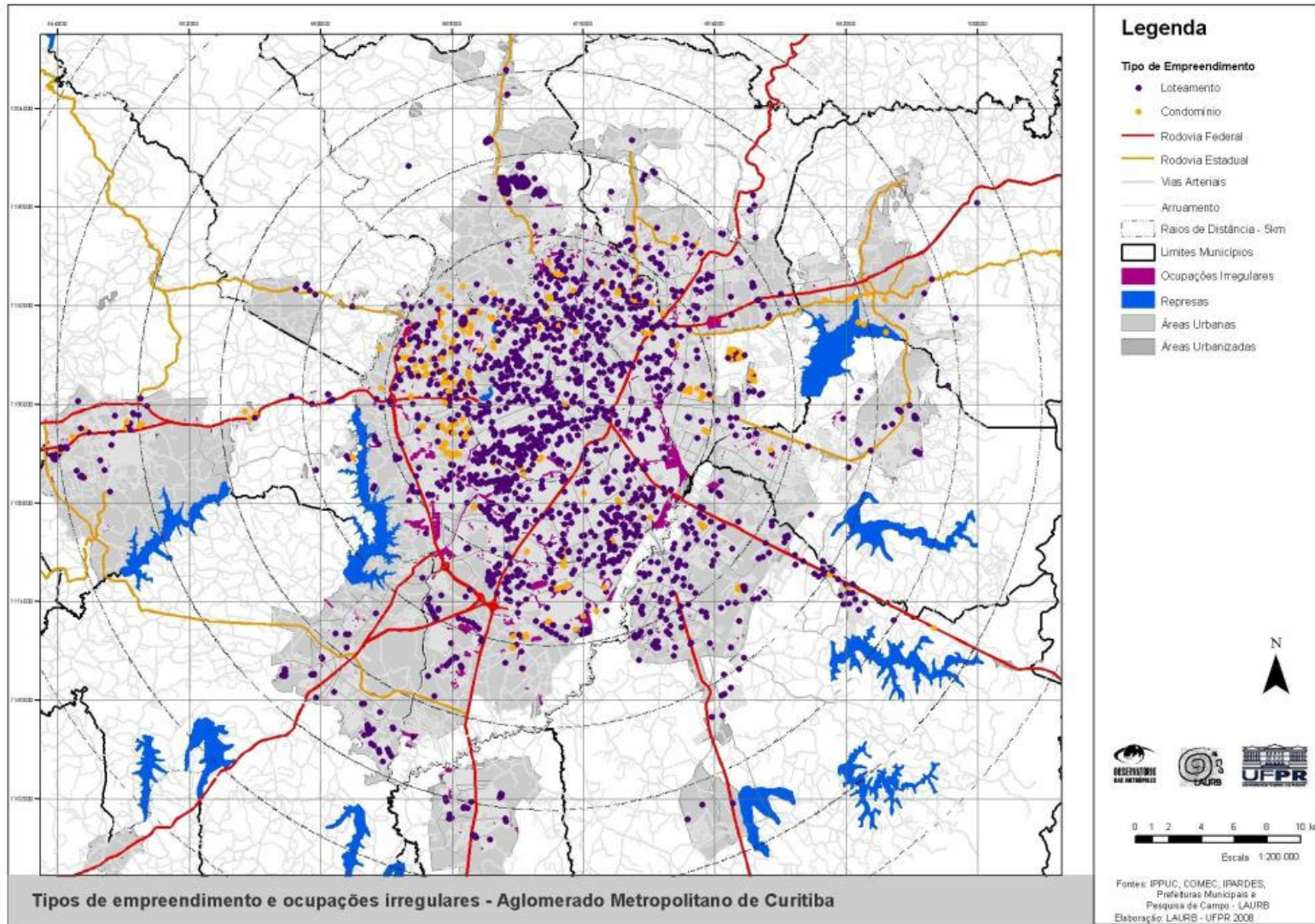


Figura 02

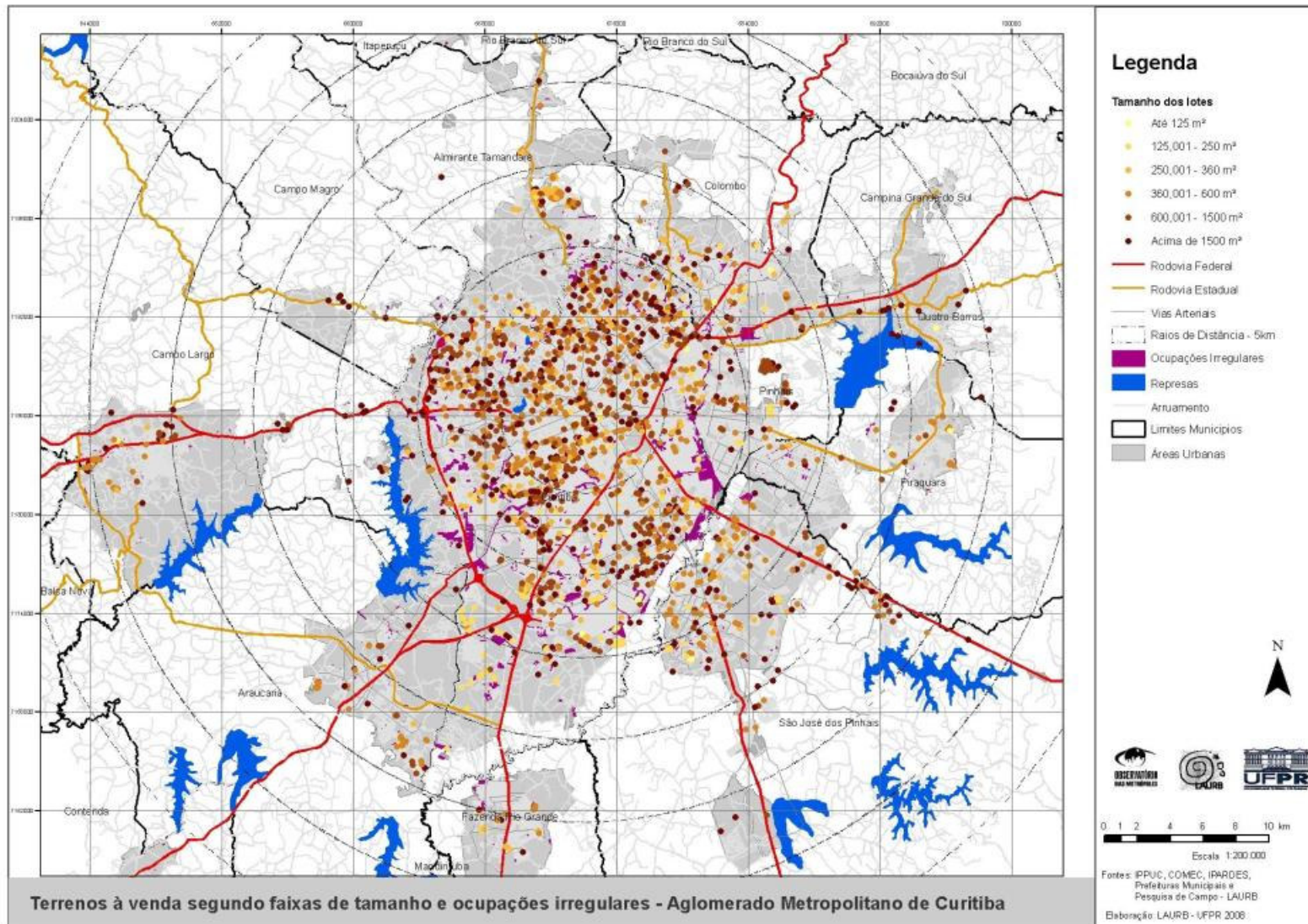


Figura 03

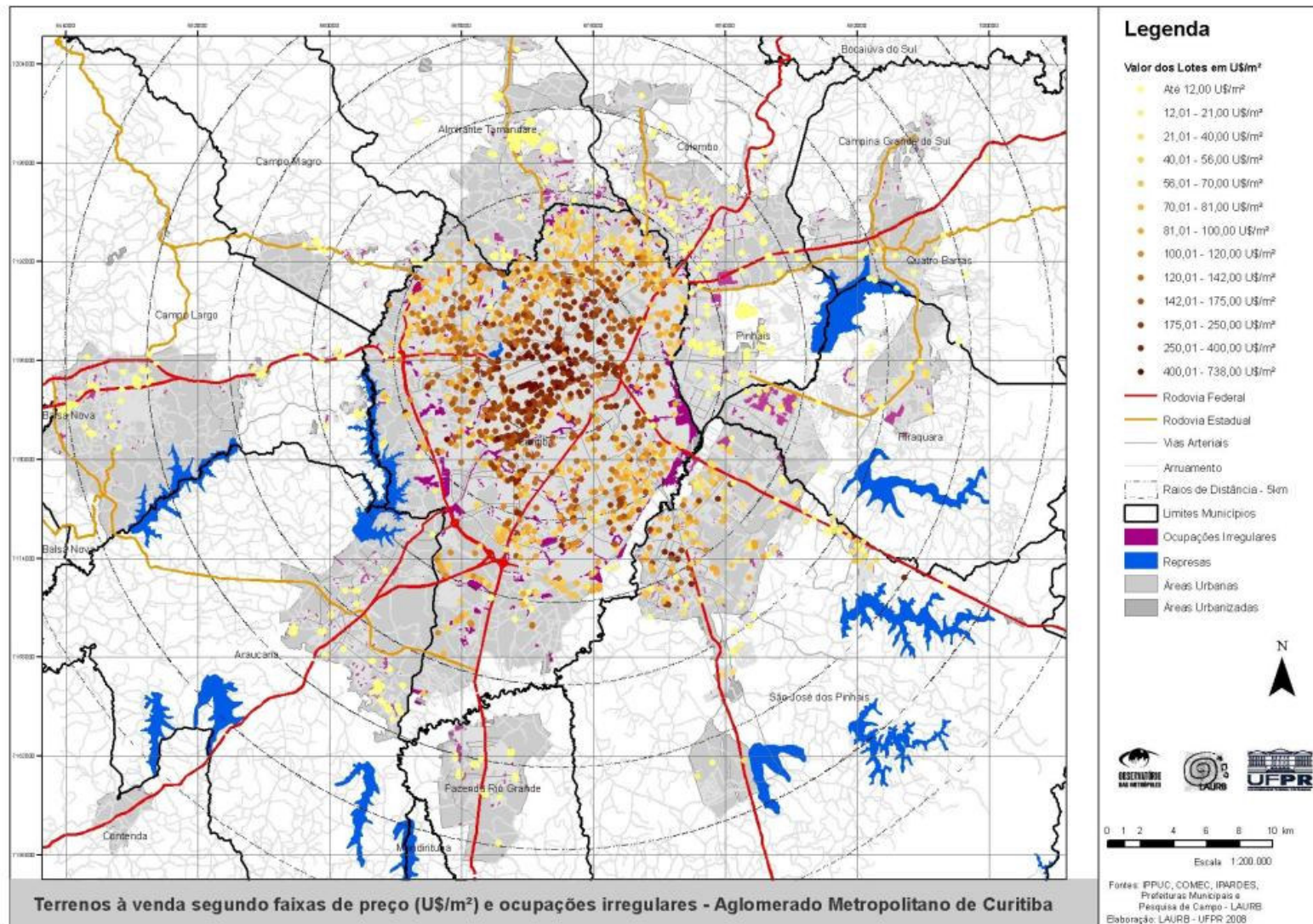
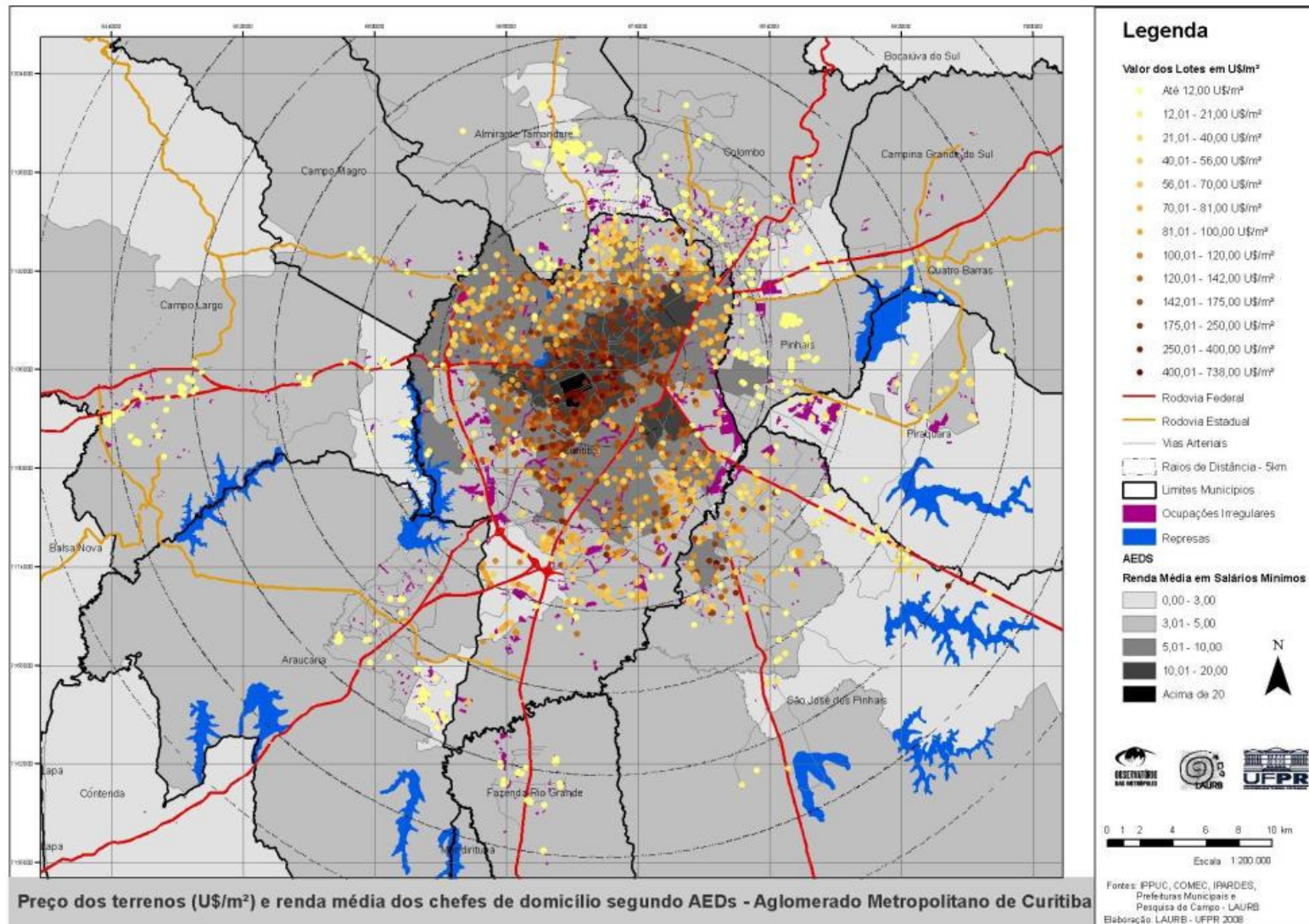




Figura 04





## DISCUSSÃO

Os mapas elaborados possibilitaram análises que complementam os resultados da etapa anterior, na qual foram produzidos gráficos e tabelas com os dados levantados sobre o mercado formal de imóveis. Sintetizando os resultados preliminares da etapa anterior destacam-se as seguintes observações:

- Concentração das ofertas nas faixas de tamanho entre 360,00 m<sup>2</sup> e 1.500,00 m<sup>2</sup>;
- Oferta maior em Curitiba;
- Existe pouca oferta de terrenos até 250,00 m<sup>2</sup> e estes são os que apresentam as maiores médias de preço por metro quadrado;
- Curitiba apresenta as maiores médias de preço por metro quadrado;
- Almirante Tamandaré concentra sua oferta dentro da segunda faixa de preço mais baixa (R\$10,01 a R\$25,00/m<sup>2</sup>);
- Curitiba e São José dos Pinhais apresentam uma equivalência de valores por metro quadrado, apresentando predominantemente as médias mais altas;
- Almirante Tamandaré, Araucária, Colombo e Pinhais possuem médias equivalentes de valor da terra, encontrando-se em valores medianos.

Essas informações ganharam maior relevância e atingiram um outro nível de compreensão com os mapas apresentados neste relatório. Por exemplo, ao analisarmos o caráter empreendedor dos lotes pesquisados podemos, além de conhecer os resultados quantitativos, perceber que os terrenos em condomínio encontram-se predominantemente a uma distância de 5 a 10 km do centro da capital. Esse tipo de empreendimento procura oferecer um caráter de bairro, porém relativamente próximo da estrutura e dos serviços da área central da metrópole. Ainda assim, seu preço não varia muito em relação aos terrenos de loteamentos na mesma localização.

O mapa seguinte trata da dimensão dos terrenos ofertados. Chama a atenção o fato de, apesar da maioria absoluta de terrenos se encontrar em áreas urbanizadas, existem ainda muitos terrenos com mais de 1.500 m em oferta. Ainda assim a maioria das ofertas nas faixas de tamanho entre 360,01 e 1.500,00 m<sup>2</sup>. Os tamanhos dos terrenos estão distribuídos de forma mais ou menos igual em todo o aglomerado. Essa distribuição equilibrada não é observada, no entanto, no que se refere ao custo da terra. Pelo que nos mostram os mapas de custo da terra, os terrenos com maior valor por metro quadrado concentram-se no centro da capital, onde a infra-estrutura é abundante e o acesso a bens e serviços é fácil. No mapa em que consta a média de salário do chefe de família pode se perceber a relação direta entre o preço da terra e o poder aquisitivo da população residente. O sentido da relação reside na hipótese de que a população residente possui renda equivalente ao preço da terra, ou seja, possui meios para adquiri-la. Assim, as melhorias em infra-estrutura acarretam acréscimo de valor capital aos terrenos, que muitas vezes são utilizados com fins de especulação e acréscimo de impostos. Esses fatores originam um deslocamento da população de mais baixa renda para as margens da metrópole. A esse tipo de ocupação do solo metropolitano denominamos periferização.

## CONCLUSÕES

O processo de estruturação do espaço urbano em Curitiba segue uma dinâmica de periferização metropolitana, na qual a população de baixa renda se aloca em lugares cada vez mais distantes do centro dotado de infra-estrutura. À medida que a estrutura urbana se expande, esses locais tornam-se mais caros, tanto pelo seu valor capital como pelo custo atribuído pelos impostos incidentes. Novamente há uma segregação espacial de grande parte da população que habita áreas cada vez mais distantes do centro da cidade. Com o processo de metropolização, a segregação ultrapassou as fronteiras municipais e áreas da região metropolitana passaram a ser ocupadas pelos habitantes excluídos do mercado de terras de Curitiba.

O trabalho aqui exposto corrobora essa hipótese de segregação sócio-espacial. Os mapas apontam para a concentração de renda próxima ao centro da metrópole enquanto as rendas mais baixas encontram-se no espaço periférico de Curitiba e nas cidades ao redor do pólo metropolitano. De forma análoga é possível perceber a mesma distribuição dos preços dos terrenos no Aglomerado Metropolitano, indicando uma relação evidente entre um fator e outro.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

CARLOS, Ana Fani. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994. p.85

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. **Anais do Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”**, UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005.

PECHMAN, Robert M.; RIBEIRO, Luiz C. Q. **O que é Questão da Moradia?**. São Paulo: Brasiliense, 1983.

PEREIRA, Gislene. **Produção da Cidade e Degradação do Ambiente: a Realidade da Urbanização Desigual**. Tese de Doutorado. Curitiba: UFPR/MAD, 2002.

SILVA, Madianita N. da. **Indústria e produção do espaço urbano em Araucária**. Curitiba: UFPR, 2006.