

PREÇO DO SOLO URBANO NA CIDADE DE FRANCISCO BELTRÃO/PR (1990-2000)¹

**Dalva Maria Oliveira da Silva Sganzerla²
Ricardo Carvalho Leme³**

Esta pesquisa é sobre a evolução dos preços do solo urbano no município de Francisco Beltrão/PR, e está inserida dentro de um contexto regional, já que o mesmo faz parte de um projeto de pesquisa institucional, intitulado "Diagnóstico Sócio-Ambiental como subsídio ao Planejamento Regional do Sudoeste Paranaense", sendo que o mesmo se divide em três frentes de trabalho: a primeira, que procurará fazer uma caracterização física da área de estudo; a segunda, que trabalhará com os dados demográficos e as correntes migratórias; e a terceira, onde esta pesquisa se insere, que trabalhará com a questão do espaço urbano, tentando estudar os agentes responsáveis pela produção deste espaço, o preço do solo urbano, juntamente com a adequação da infra-estrutura à expansão territorial urbana das cidades da nossa região sudoeste, assinalando os pontos nevrálgicos destes sistemas urbanos.

O projeto institucional, tem a preocupação de criar um grande banco de dados que poderão contribuir com a gestão e o planejamento urbano e regional, já que será utilizado por uma equipe multidisciplinar.

Sabemos que o processo de organização do espaço urbano está intimamente relacionado aos processos de geração e apropriação da renda fundiária, questão teórica relevante tanto para a Geografia quanto para a Economia.

A renda fundiária existe em função da propriedade fundiária, que permite ao proprietário a apropriação desta renda.

Tomando por base a teoria Marxista, a renda fundiária apareceria na cidade em três formas básicas: renda diferencial, absoluta e de monopólio.

A renda diferencial incorpora-se ao preço do solo, devido às condições naturais dele próprio, como sua declividade, sua área, e também devido às condições sociais da implantação de infra-estrutura básica, ora pelo capital público, ora pelo privado. Ou seja, a renda diferencial está relacionada às características particulares e únicas que recairão sobre o terreno.

A renda absoluta é a "diferença entre o preço geral de produção e o preço regulador do mercado, e os preços individuais dele distintos"

E a renda de monopólio é obtida pela concentração de área com características irreprodutíveis, que vão permitir aos proprietários determinar os preços dos terrenos independentemente da infra-estrutura implantada ou até mesmo de suas condições naturais, sendo fator determinante a sua localização.

Como podemos ver, a implantação de qualquer infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos sociais poderá determinar a valorização de uma área e afetar o preço dos terrenos ali localizados. Daí a importância de se discutir a produção dos lotes urbanos e a evolução dos preços deste solo na cidade de Francisco Beltrão.

A renda fundiária se materializa no espaço, através do preço da terra, sendo este regulado basicamente pela razão inversa entre a renda e a taxa de juros, ou seja, vão aumentar ou diminuir, na razão inversa da subida e da descida da taxa de juros.

A relação que existe entre o proprietário fundiário, e os capitalistas do ramo imobiliário, ou seja, as incorporadoras, é uma relação conflituosa, quando se refere a apropriação da renda fundiária. O proprietário fundiário não obterá toda a renda diferencial, que fora incorporada ao preço do terreno mediante à implantação da infra-estrutura básica pela incorporadora, sendo que parte desta renda será apreendida pela mesma.

¹ A presente pesquisa faz parte de um grupo de pesquisa institucional do Departamento de Geografia da UNIOESTE - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Francisco Beltrão, intitulada: Diagnóstico Sócio-ambiental como subsídio ao planejamento regional do Sudoeste Paranaense.

² Acadêmica do 2º Ano do Curso de Geografia da Unioeste - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Francisco Beltrão - Brasil; e bolsista do Programa PIBIC/UNIOESTE/PRPPG

³ Prof. Mestre do Curso de Geografia da Unioeste - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Francisco Beltrão - Brasil.

Este trabalho tem como objetivo aprofundar a discussão teórica e metodológica, uma vez que acreditamos estar, assim, contribuindo para a compreensão do fenômeno dos terrenos vazios e da formação de seus preços.

Este é, no nosso entender, um trabalho pioneiro e inédito, que estudará o comportamento dos preços do solo urbano no município de Francisco Beltrão. Para isso, fará uma análise da evolução desses preços ao longo dos últimos dez anos, ou seja, de 1990 a 2000. Este período representa mudanças significativas da ordem econômica nacional, pois nele são implementados vários planos econômicos, inclusive o Plano Real, que foi o último a ser implementado, e que a priori tem tido papel determinante na formação dos preços gerais na economia brasileira, inclusive na formação do preço do solo urbano.

A dinâmica da produção do espaço urbano: mercado fundiário

O espaço urbano, como produto de relações sociais específicas e a cidade, como materialidade de tais relações podem ser analisados a partir de certos aspectos ou parâmetros tais como, dentre outros, a expansão territorial, a evolução dos preços ao longo do tempo e a espacialização dos mesmos. Ou seja, parâmetros que refletem e ao mesmo tempo interferem sobre os processos de estruturação urbana.

Com relação a esta questão Furtado (1993:19) nos coloca que *“as transformações da estrutura urbana e o processo de crescimento das cidades adquirem sua verdadeira importância quando passam a ser considerados não apenas como resultantes das forças do mercado mas também como condicionantes das suas ações”*.

Muitas vezes nos deparamos com situações de difícil compreensão sobre a produção e reprodução do espaço urbano. Uma das questões a serem trabalhadas é a de que esses processos não se dão de forma semelhante nas cidades. Cada uma delas, neste aspecto, estará diretamente ligada aos fatores locais, para definição de suas áreas de expansão. O que temos verificado é que, pelo menos para o período analisado, as cidades, em geral têm crescido acentuadamente, gerando grandes problemas sociais, pois elas estão sujeitas às leis de mercado e aos interesses do capital incorporador, que é geralmente o grande responsável pela expansão territorial urbana.

O capital incorporador é o agente que transforma o uso da terra de rural para urbano. As legislações urbanísticas municipais obrigam que os promotores da implantação de loteamentos sejam pessoas jurídicas, negando aos pequenos proprietários o direito de lotear suas áreas, fazendo com que o capital incorporador domine o mercado. Isso nos remete a uma discussão, na qual o proprietário da terra rural ao transformar sua terra em área urbana, se apropriará da renda da terra. Porém, em várias situações podemos perceber também a existência de um intermediário controlando essa relação, que é o capital incorporador. Este, portanto, procurará auferir para si próprio o maior percentual possível de lucro, retirando dos proprietários parte de sua “renda fundiária”, que proveria das características diferenciais e absolutas do terreno.

Uma vez que essas áreas loteadas façam parte da área urbana estarão sujeitas às leis de mercado, podendo ter seus preços elevados, ou rebaixados, de acordo com o funcionamento do mercado, embora seja importante destacar que o funcionamento do mercado é imperfeito e que poderá sofrer influências tanto locais, quanto nacionais (através de planos econômicos). Um exemplo disso pode ser verificado através das flutuações dos preços dos terrenos nas cidades, que embora diferenciados, acompanham um mesmo ritmo de evolução, ou seja, quando ocorre a elevação dos preços dos terrenos em uma cidade, tendencialmente ocorrerá nas outras, fato este que pode ser percebido na maioria das cidades brasileiras. Pelo menos é o que tem sido demonstrado ultimamente nas pesquisas sobre as variações e flutuações dos preços de terrenos no interior das cidades de pequeno, médio ou grande porte.

Esta tendência força-nos a remeter a questão dos preços para o campo sobre como estes são determinados. Segundo Richardson (1978:35) *“o preço do terreno urbano ... é determinado, como o preço de qualquer outra mercadoria, pela demanda e oferta. Uma vez que a oferta de terreno urbano central está essencialmente fixada, seu valor será determinado pela demanda por espaço central”*. Esta discussão será realizada no capítulo a seguir, através da reflexão sobre a questão da renda fundiária urbana. O que interessa colocar neste momento é que os preços dos terrenos serão determinados a partir de um conjunto de fatores e elementos, como a sua localização, testada, o seu entorno (infra-estrutura pública e privada), o padrão sócio-econômico do entorno, características físicas, como a declividade e, principalmente, a acessibilidade.

Os terrenos urbanos, na verdade são mercadorias como quaisquer outras, sofrendo influências do mercado. Um exemplo disso pode ser percebido quando há um excessivo lançamento de loteamentos na cidade, fazendo com que a oferta de terrenos seja ampliada, acarretando uma diminuição dos seus preços.

Outro aspecto importante a ser destacado, e por muitos aceito, é o da questão do gradiente de preços de terrenos, ou seja a espacialização dos mesmos. Richardson (1978:39), destaca que os preços no interior da cidade vão obedecer a uma lógica espacial, sendo que os preços mais elevados serão encontrados nos bairros mais centrais, ou propriamente no centro da cidade, sendo que a medida que os terrenos vão se localizando mais distantes do centro eles sofrerão diminuições nos seus preços, gerando *“um gradiente suave de valor de terreno decrescente do centro da cidade para o limite da área urbana”*.

Além disto, a análise de Richardson (1978) sobre o gradiente de preços, que nada mais é que uma descrição que se pretende generalizável para todas as cidades sobre a espacialização dos preços fundiários necessita, entretanto, ser requalificada a partir de situações singulares presentes no interior das cidades. Como exemplo, podemos citar o caso dos loteamentos fechados, que vêm se proliferando na grande maioria das cidades do interior paulista, pelo menos as de porte médio. Estes loteamentos fechados geralmente são implantados não muito próximos às regiões centrais, provocando manchas de áreas valorizadas, pois os conjuntos ou condomínios fechados oferecem aos seus proprietários uma ampla gama de serviços, como lazer e segurança. Ao mesmo tempo não podemos perder de vista que continuamente ocorrem rearranjos dos preços fundiários causados pelo próprio processo de expansão territorial urbana. A implantação de loteamentos periféricos ou mesmo conjuntos habitacionais podem, por exemplo, causar uma valorização relativa nas áreas melhor localizadas, ou centrais.

É importante observarmos que à medida que os anos vão se passando os preços vão sofrendo alterações. Áreas anteriormente valorizadas podem sofrer processos de desvalorização enquanto que áreas até então desocupadas, ou com valores baixos, podem ser valorizadas. Toda essa dinâmica pode ser percebida se analisarmos as flutuações dos preços dos terrenos por um período, como é o caso de nossa pesquisa, que visa acompanhar a espacialização desses preços no interior das cidades estudadas, ao longo de quase duas décadas.

A produção e reprodução das cidades

Em primeiro lugar, acreditamos ser importante ter em mente que a expansão territorial é um dos reflexos da produção e da reprodução das cidades. Gottdiener (1993:127) em sua interpretação sobre a discussão da produção do espaço que faz Lefebvre, define o espaço como aquele que *“... não pode ser reduzido apenas a uma localização ou às relações sociais da posse de propriedade - ele representa uma multiplicidade de preocupações sociomateriais. O espaço é uma localização física, uma peça de bem imóvel, e ao mesmo tempo uma liberdade existencial e uma expressão mental. O espaço é ao mesmo tempo o local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação”*.

Mediante a preocupação com a produção do espaço, encontramos estudiosos pesquisando a estruturação do espaço urbano. Segundo Farret (1985), existem dois paradigmas que tentam explicar esse fenômeno. O primeiro paradigma é o do equilíbrio, no qual a estruturação do espaço é vista como resultado da ação de unidades decisórias individuais, dentro de um mercado imobiliário que além de livre e neutro é perfeito, e no qual o Estado é considerado como um agente passivo na organização deste espaço.

Neste paradigma as preferências individuais pela escolha de “onde morar” adaptam-se às alternativas disponíveis, ou seja, se o indivíduo não tem condições de morar em um lugar, dada sua restrição orçamentária, ele procura um lugar mais distante, geralmente na periferia, acentuando o caráter da eficiência e competência individual das decisões locais.

O paradigma do conflito, segundo Farret (1985:75), explica a *“... estruturação do espaço urbano pelo lado da oferta, enfatizando as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais, questionando até mesmo a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo ...”*.

Assim sendo, o mercado imobiliário seria dominado pelos interesses de grupos e classes e não por consumidores individuais.

A categoria econômica renda da terra e o preço do terreno urbano

Podemos dizer que a categoria econômica renda da terra começou a preocupar os economistas clássicos a partir do século XIX, em 1815 com Malthus que escreveu sua obra *An Inquiry into the nature and causes of Rent* - Uma pesquisa sobre a natureza e as causas da renda - pesquisa essa que ajudou David Ricardo a escrever um ensaio sobre a questão da renda da terra em 1815. Segundo Hunt (1982:111) Ricardo definia a renda da terra como “a parte do produto da terra que é paga ao seu proprietário pelo uso dos poderes originais e indestrutíveis do solo”. Ele tinha duas hipóteses, a primeira era *“a de que a terra era diferente, em sua fertilidade, e que todas as terras podiam ser ordenadas a partir da mais fértil para a menos fértil; a segunda hipótese era a de que a concorrência sempre igualava a taxa de lucro dos fazendeiros capitalistas que arrendassem terra dos proprietários”*.

É importante salientar que para Ricardo existia um gradiente de fertilidade natural, na qual as terras mais próximas do núcleo urbano seriam as mais férteis e as mais distantes seriam menos férteis.

Em sua época estava ocorrendo um grande incremento populacional, o que gerava a necessidade de se ampliar a quantidade de áreas cultivadas, que resultava num aumento nas rendas fundiárias para os proprietários de terra. Para evitar isso ele propôs que se fizesse importações de alimentos que manteriam o equilíbrio dos preços dos produtos. Consequentemente não interfeririam na renda da terra, sendo que Deák (1989) relata em seu texto que a burguesia rejeitou essa política, e ganhou força para lutar pelos seus interesses capitalistas.

Resumindo, para Ricardo a Renda Fundiária Agrícola seria o resultado da diferença da taxa de lucro entre os produtores capitalistas, devido às diferentes fertilidades naturais do solo.

Um dos problemas que encontramos na visão Ricardiana sobre a renda é que ele fixa para a terra mais distante o valor da renda igual a zero, o que sabemos não ser verdade, pois por pior que seja a terra ela gera renda.

Para Marx a renda da terra, tem que ser analisada historicamente, do ponto de vista da produção e do lugar onde interagem as diferentes classes sociais.

A propriedade privada da terra é fator primordial para a existência da renda, sendo que o capitalista arrendatário paga ao proprietário da terra, uma quantia que se refere à renda fundiária pelo uso de sua propriedade.

A renda fundiária segundo Marx, aparece na forma diferencial, absoluta e de monopólio.

A Renda Diferencial aparece de duas formas: a Renda Diferencial I, que é determinada pela fertilidade natural e pela localização e a Renda Diferencial II que é o resultado da aplicação de diferentes quantidades de capital para melhorar a fertilidade da terra.

A Renda Absoluta seria o “resultado da diferença entre o preço geral de produção - preço regulador de mercado - e os preços individuais de produção dele distintos” (Sposito, 1990). Na verdade é um tipo de renda que independe da diferença de fertilidade nos tipos de terrenos existentes ou de investimento e fundos sucessivos operados num só e mesmo terreno. Esta renda se baseia na determinação do proprietário de colocar ou não seu terreno à disposição, e este ser ou não arrendado ou alugado.

A Renda de Monopólio existe pela necessidade e pela capacidade de pagar dos compradores e é obtida pela existência de áreas com características irreprodutíveis que vão permitir aos seus proprietários determinar os seus preços. Nestas condições os que dispõem de monopólio, graças à localização, podem cobrar preços mais elevados pelos seus produtos, o que dá lugar à renda de monopólio que é, em geral apropriada no todo ou em parte pelo proprietário.

Segundo Lenz (1981:79) existe uma diferenciação mais abrangente entre as concepções da categoria renda da terra para Marx e Ricardo *“relacionada com a esfera que cada autor privilegia quando da formação da renda, ou seja, identificar se a renda se forma na esfera da produção ou da distribuição”*. Lenz (1981:81) identifica que Ricardo se prende mais a esfera da distribuição do produto gerado entre salários, lucros e renda fundiária, no entanto *“... contrariamente para Marx, é nas relações de produção de caráter mercantil que se encontra a chave para o entendimento de qualquer questão existente no modo de produção capitalista”*, inclusive a renda da terra.

Assim como Ricardo, Marx também analisa basicamente a renda do solo agrícola, não se atendo especificamente às questões da renda urbana.

Segundo Egler (s/d) a transposição da renda fundiária agrícola para o urbano não é nada fácil, porque *“na agricultura a terra é um meio de produção e na habitação, o solo é suporte de reprodução da força de trabalho”*, ou seja, o ser humano para viver precisa de uma localização na qual possa construir sua habitação, condição básica para a sobrevivência humana, não importando o tipo de habitação à qual nos referimos.

Como já dissemos a tentativa de se transpor a teoria da renda fundiária agrícola para o urbano é difícil, mas segundo Sposito (1990) a Renda Diferencial I na cidade depende das condições particulares do terreno (declividade, área, localização) enquanto que a Renda Diferencial II depende do capital investido no entorno do terreno (privado ou público) e no próprio terreno para melhorá-lo. Sendo que a construtibilidade e a localização de outras áreas, como as áreas comerciais, industriais etc. vão influenciar na diferenciação dos preços dos terrenos.

A renda absoluta na cidade independe de sua localização e de suas características. E a renda de monopólio existiria pelas características irreprodutíveis que um terreno teria dentro da cidade, o qual permitiria ao seu proprietário a obtenção de preços de monopólio.

A questão da renda fundiária urbana tem sido estudada por autores como Lojkine, Lipietz e outros.

Lipietz apud Egler (p.2), por exemplo, critica a teoria da renda da terra de Marx e trabalha em seu lugar a teoria do tributo fundiário, sendo que a *“forma do tributo fundiário, não se constitui numa renda anual, como no caso da agricultura, mas uma transação definitiva: a venda do terreno. A forma ‘preço do solo urbano’, não é, em diferença ao solo agrícola, a capitalização da forma renda, ela é em si o tributo fundiário, ela é a forma que revela a relação social entre o proprietário e o promotor, a troca de um direito de dispor do solo contra uma parte do lucro mascarada sob a aparência de compra e venda de um bem econômico”*.

Mas o grande problema é entendermos como se formam os preços através dessas teorias. Para a economia política e também para Marx, o preço da terra é *“a forma capitalizada da renda da terra”*. Por isso, que muitas vezes deixa-se de lado a discussão sobre a teoria da renda fundiária, antes mesmo de entendê-la. É uma discussão ainda inesgotada. Muitos autores buscam outras explicações para a formação do preço do solo urbano como o próprio Deák, que trabalha a categoria pagamento pela localização.

Deák (1989:19) diz que *“uma vez que a terra é uma propriedade privada, ela pode ser comprada e vendida e, portanto, comanda um preço. Tal preço não pode ser visto como uma forma capitalizada de renda em vista do desaparecimento desta categoria, deve ser analisada diretamente enquanto categoria por direito próprio” e completa dizendo que “o preço da terra é governado pela necessidade da organização da produção por sobre o espaço”*.

O autor destaca que nesse espaço *“capitalista”* encerram-se localizações onde a forma-mercadoria da terra se generalizou. Enquanto a terra é um produto do trabalho que continuamente reproduz o espaço.

Há nesse momento uma substituição de categorias para a análise do espaço urbano, a categoria renda da terra sai para dar lugar à categoria pagamento pela localização.

O preço da terra seria então um meio da organização espacial da produção, e para garantir essa produção a localização deve ser paga, de maneira que o pagamento pela localização esteja incluído no preço de produção de uma mercadoria juntamente com os meios de produção, matéria-prima e trabalho.

Segundo Smolka (1989:29) *“o preço do terreno depende essencialmente da procura, uma vez que a oferta é tida como bastante inelástica. Assim, a princípio o preço do terreno tenderia a variar com o nível de atividade imobiliária”*.

O pagamento pela localização não vai ser regido única e exclusivamente pelo mercado, ele ressalta a participação do Estado, seja na produção quanto no controle do uso do espaço, mediante a implementação de zoneamentos, taxaço de impostos, e localização de empreendimentos públicos.

Com relação ao valor de uso de uma localização, ele é incessantemente transformado e as atividades econômicas individuais precisam por sua vez, se adaptar às mudanças do espaço urbano, o que constitui o próprio processo de transformação do uso do solo.

Como vimos, Deák tem uma posição diferente a respeito do preço do solo urbano, abandonando a teoria da renda fundiária. Só que é preciso destacar que todas as teorias envolvidas na questão nos ajudam no entendimento do processo de produção do espaço urbano.

O preço do solo urbano

Vimos com esta pesquisa como os fatores internos e externos interferem na valorização do solo urbano, sendo detectado como principal fator a localização. Porém todos os fatores detectados podem ser classificados como de escala microeconômica porque dizem respeito às dinâmicas internas de cada um dos municípios.

Em relação aos fatores macroeconômicos verificamos como estes vão influenciar na formação dos preços urbanos, visto que a poupança e a taxa de juro são os principais elementos responsáveis por esse fenômeno.

Temos clareza que a poupança é a parte da renda das pessoas ou empresas que não é gasta no consumo de bens e serviços, que poderia ser interpretada como alternativa ao dispêndio que geraria reserva de valor. A decisão de poupar depende da vontade do indivíduo. Muitos poupam em razão das atrativas taxas de juros e aos dividendos dela decorrentes.

Ora, a taxa de juros tem influência muito grande na economia como um todo. O aumento da taxa de juros poderá atrair mais investidores, induzindo-os a pouparem uma parcela de seus rendimentos. Já a redução da taxa de juro, torna a "poupança" menos atraente para os investidores. O mercado financeiro apresenta outras aplicações mais rentáveis que a poupança, no entanto, só investem neste tipo de aplicação pessoas que dispõem de quantias maiores de dinheiro, ficando a poupança destinada ao restante da população.

A retirada de dinheiro de circulação faz com que o capital se torne escasso, produzindo com isso redução no consumo ou na demanda, o que vai se refletir na redução dos preços, já que existe receio de que as mercadorias, inclusive o solo urbano, fiquem "encalhados". Como resultado desse processo, as mercadorias têm seus preços reduzidos para atrair mais consumidores.

De modo geral, os depósitos na poupança e as taxas de juros estão diretamente ligados à formação dos preços de todas as mercadorias. Para entendermos melhor, analisaremos as oscilações dos preços e dos indicadores econômicos (poupança, taxa de juro e inflação) a partir de 1990, quando identificamos dois períodos bem distintos: o primeiro durante o governo Fernando Collor de Melo e o segundo durante o primeiro mandato de Fernando Henrique Cardoso.

Vamos então aos impactos provocados por estes governos.

Em 1990 assume a presidência da República, o Sr. Fernando Collor de Melo apresentando um novo pacote econômico que tinha como principais objetivos o combate à inflação e o incentivo à modernização da economia brasileira. Para conseguir isto ele estabeleceu várias metas, entre elas a diminuição do consumo e o enxugamento da circulação da moeda. Contudo, para atingir tais metas adotou dentre as principais medidas o confisco de 80% de todos os depósitos em conta corrente e poupança, inclusive os depósitos no overnight que excedessem ao valor equivalente a US\$ 1.300,00 e o congelamento de preços e salários.

O impacto desse plano foi uma recessão econômica muito forte, pois como havia pouco dinheiro em circulação, as mercadorias (inclusive os terrenos) sofreram acentuada redução. No caso dos terrenos, alcançaram índices mais baixos que aqueles registrados em 1975.

Nos dois anos do governo Collor, o país teve que se habituar a elevadas taxas de juros e inflação, sendo que os saldos de poupança se mantiveram altos em detrimento dos bloqueios das contas e não em função de ser a poupança uma alternativa ao consumo.

Nesta época, muitas pessoas que precisavam urgentemente juntar capital, acabaram por se desfazer de alguns bens, por preços bem abaixo do valor de mercado. Isso também acabou se refletindo nos preços médios gerais desses anos.

Com o "impeachment" de Collor, assume a presidência Itamar Franco, que implantou junto com seu Ministro da Economia, os primeiros passos do que se configurou posteriormente o Plano Real. Em função da falta de políticas econômicas, o país viveu nos anos de 1992 e 1993, um período de elevadas taxas de inflação. Um ponto positivo é que não houve mais bloqueio de dinheiro nas contas, o que voltou a aquecer o mercado imobiliário.

Já com o governo Fernando Henrique Cardoso é introduzida, junto com a nova moeda (Real), uma política monetária extremamente recessiva: desta vez, sem bloqueios e sem congelamento. O governo, no início do plano de estabilização econômica, manteve elevadas as taxas de juros a fim de controlar

possível aumento do consumo. Mesmo assim não conseguiu impedir, no seu período inicial, esse aumento do consumo.

A acentuada valorização dos preços dos terrenos pode ser explicada em função da conversão da moeda de Cruzeiro Real para Real, pois antes de se efetuar a conversão foi criada a URV⁴ (Unidade de Referência de Valor).

Depois de mostrarmos os principais impactos econômicos que ocorreram na década de 90, iremos demonstrar através da tabela 1 e do gráfico 1 as variações ocorridas entre 1975 e 1996 dos preços médios do m² dos terrenos, tomando como exemplo as cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente. (Leme, 1999)

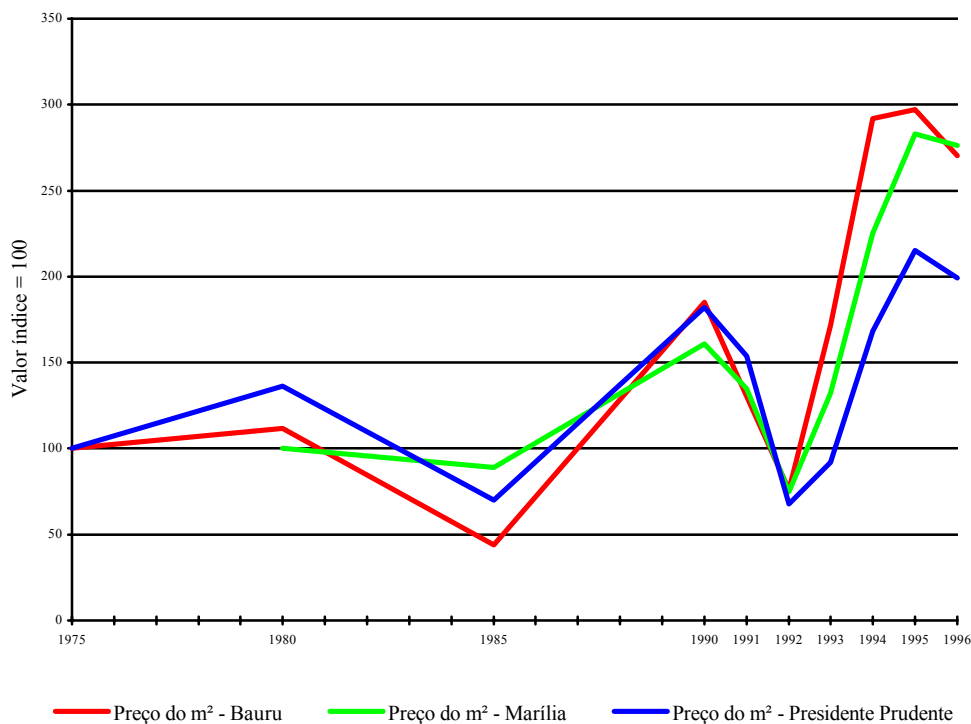
Tabela 1
Evolução dos preços médios do m² de terrenos
Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)
Índice 1975 = 100

Ano	Bauru		Marília		Pres. Prudente	
	Preço do m ²	Índice	Preço do m ²	Índice	Preço do m ²	Índice
1975	16,37	100,0	-	-	19,19	100,0
1980	18,27	111,6	13,54	100,0	26,16	136,3
1985	7,17	43,8	12,07	89,1	13,42	69,9
1990	30,32	185,2	21,76	160,7	34,92	182,0
1991	21,34	130,4	18,25	134,8	29,51	153,8
1992	12,44	76,0	10,14	74,9	13,03	67,9
1993	28,12	171,8	17,90	132,2	17,64	91,9
1994	47,82	292,1	30,51	225,3	32,31	168,4
1995	48,64	297,1	38,33	283,1	41,33	215,4
1996	44,26	270,4	37,42	276,4	38,26	199,4

Fonte: Leme (1999)

⁴ Uma URV valeria o equivalente a um Real. Quando da conversão em 1º de julho de 1994 um Real corresponderia a CR\$ 2.750,00.

Gráfico 1
Evolução dos preços do m² de terrenos de Bauru, Marília e
Presidente Prudente (1975-1996)



Fonte: Leme (1999)

De acordo com Leme (1999) se tomarmos como ponto de partida o índice-base igual a 100 para o ano de 1975, vemos que os preços médios do m² em Presidente Prudente se elevam para o índice de 136,3 em 1980, atingindo o seu pico máximo no ano de 1995 com o índice de 215,4. O seu ponto mais baixo é registrado no ano de 1992, no qual marca apenas 67,9 pontos.

Em relação às taxas de juro, estas eram de 2% ao mês no ano de 1975 indo atingindo o ponto mais alto em 1993, ou seja 33,41%, só retornando a seus valores iniciais apenas em 1996 já com a economia estabilizada.

A inflação apresenta-se, neste período, descontrolada, pois a cada crise econômica surge novo surto inflacionário. O Brasil, que contava com inflação anual de 29,4% em 1975, vai sentir o impacto da hiperinflação em 1993, mais exatamente atingindo o total de 2.708,55%. É nesse ano que começa a ser implementado o Plano Real, que vai solucionar o problema que é a inflação.

Os saldos de poupança refletem bem a inversão dos investimentos. Geralmente eles oscilam no sentido inverso da variação dos preços médios do m², mostrando a opção feita pelo mercado.

De 1980 a 1985, enquanto os preços estavam em queda, resultado da recessão que o país vivia, os saldos de poupança se elevaram. Já no período entre 1985 e 1990 o movimento é contrário, tanto que em determinado momento as curvas do gráfico se cruzam. Esse movimento de elevação de um e queda de outro, só não vai ser observado no período compreendido entre os anos de 1992 a 1995, período da implantação do Plano Real. Nestes anos, tanto os preços dos terrenos quanto os saldos de poupança se elevam. Com todas essas oscilações, podemos observar pequena mas significativa interferência dos fatores macroeconômicos no período inflacionário.

Se observarmos apenas a evolução das curvas de preços nas três cidades, constataremos que a cidade de Presidente Prudente, que se apresentava como a mais valorizada até 1992, passa a ter o preço médio do m² menor que a cidade de Bauru, que vai registrar em 1985 preço médio inferior àquele encontrado

em Marília. Pode-se dizer que dentre as cidades estudadas a "mais barata" é sem dúvida a cidade de Marília.

Os preços do solo urbano refletem de forma cruel a dificuldade de acesso a este bem necessário à reprodução da sociedade, pois para grande parcela da população fica difícil adquirir um terreno e construir uma casa, mesmo que pequena e em sistema de mutirão. É neste momento que surgem os governos implementando conjuntos habitacionais, que de uma certa forma atende a esta demanda, mas que também auxilia na obtenção de vantagens por parte dos especuladores que têm ou negociam terras próximas a estes conjuntos ou áreas existentes entre eles e a malha urbana formada.

Sem dúvida, as diferenças internas dos preços são muito grandes. Elas vão diferenciar as áreas preteridas pelas diferentes classes sociais. Para a cidade de Bauru, as classes mais abastadas se localizam na região Sul, próximo da Universidade de São Paulo (USP) e do Shopping. Já Marília concentra os bairros mais valorizados no eixo SE/NO juntamente com a região do Jardim Aquarius, enquanto que em Presidente Prudente encontramos bairros de alto padrão no sentido Norte/Sul. É importante esclarecer que essa diferenciação se dá praticamente do centro para a periferia, existem outras áreas nas três cidades que apresentam ampla valorização, seja por serem bairros tradicionais, condomínios fechados ou em razão da instalação de equipamentos públicos e privados ou ainda, da concentração de pessoas com maior poder aquisitivo.

Examinando a tabela 1 deduzimos que os preços, de forma geral, aumentaram muito nos últimos 27 anos. Enquanto a cidade de Presidente Prudente tem seu preço médio dobrado, Bauru e Marília têm seu preço médio triplicado. Isso fez com que o preço médio do m² em Presidente Prudente fosse em 1996 pouco superior àquele encontrado em Marília

Vimos, através desta análise, que os fatores macroeconômicos interferem no comportamento dos preços, visto que os gráficos das médias da cidade e das médias dos bairros confirmam o mesmo movimento de variação.

Este trabalho traz algumas contribuições para o entendimento do mercado fundiário da cidade de Francisco Beltrão/PR, pois buscou-se identificar semelhanças e diferenças nesses processos.

Segundo Vanz (1998) a cidade de Francisco Beltrão está situada na região Sudoeste do Estado do Paraná. A altitude em que se apresenta em relação ao nível do mar é de aproximadamente 600m. sua extensão territorial de 706.778 Km². Distancia-se cerca de 493 Km da capital do Estado (Curitiba).

De acordo com o último censo do IBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de 1996, Francisco Beltrão conta com uma população total de 56.719 habitantes, sendo 49.880 urbanos e 6.839 rurais, assim temos uma taxa de urbanização de 87,94% ou seja que o maior parte da população se concentra no meio urbano. A cidade é um dos pólos de desenvolvimento do Sudoeste do Paraná, portanto absorve grande número de pessoas se comparado aos demais municípios de sua região.

**Tabela 2 - Evolução da população urbana e expansão territorial urbana*
Francisco Beltrão (1970 - 1996)**

Ano	População Urbana	Índice	Área Urbana (m ²)	Índice
1970	12.726	100,0	8.917.325,82	100,0
1980	27.699	217,6	9.628.542,59	107,9
1991	44.924	353,0	12.362.915,51	138,6
1996	49.880	391,9	13.383.571,73	150,0

Fonte: Vanz (1998)

Censos Demográficos - FIBGE (1970, 1980, 1991 e 1996) e Prefeitura Municipal.

* Área Urbana se refere ao ano de 1973 segundo o GETSOP.

Mediante os dados contidos na tabela 2, demonstramos que o crescimento da população urbana no município de Francisco Beltrão é superior a expansão territorial urbana da cidade.

O município além de ter uma arrecadação significativa de impostos e um intenso comércio, ostenta também o título de capital região do Sudoeste, junto com Pato Branco, outro centro regional importante.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAER**, Werner. *A Economia Brasileira*. Tradução de Edite Sciulli. São Paulo: Nobel, 1996.
- CARLOS**, A. F. A. *A cidade*. 3.ed. São Paulo: Contexto, 1997.
- CORRÊA**, R. L. *O espaço urbano*. 4.ed. São Paulo: Ática, 1999.
- DEÁK**, O Mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, n.28, 1989, p. 18-31.
- EGLER**, Tamara T. C. *Renda do solo na produção de habitação*. São Paulo: USP, s/d (mimeo).
- FARRET**, Ricardo L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: **FARRET**, Ricardo L. (org.). *O espaço da cidade: contribuição a análise urbana*. São Paulo: Projeto. p.74-90, 1985.
- FURTADO**, Fernanda. *Urbanização de terras e ocupação do solo urbano: elementos para a análise do processo de crescimento das cidades brasileiras - estudo de caso: Uberaba/MG (1972-1990)*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. **(Dissertação de Mestrado)**
- GOTTDIENER**, Mark. *A produção social do espaço*. São Paulo: EDUSP, 1993.
- HUNT**, E. K. David Ricardo. In: ____ *História do pensamento econômico: uma perspectiva crítica*. Rio de Janeiro: Câmpus, 1982.
- LEME**, R. C. *Expansão territorial e preço do solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975-1996)*. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1999. **(Dissertação de Mestrado)**
- LENZ**, Maria H. *A categoria econômica renda da terra*. Porto Alegre: FEE, 1981. **(Dissertação de Mestrado)**
- LIPIETZ**, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, n.7, p.5-20, 1982.
- LOW-BEER**, Jaqueline D. Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. *Espaço e Debates*. São Paulo, n.8, p.31-41, jan./abr. 1983.
- MELAZZO**, E. S. *Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. **(Dissertação de Mestrado)**
- RICHARDSON**, Harry W. Aluguel urbano, valores de terreno e estrutura espacial. In: ____ *Economia urbana*. Rio de Janeiro: Interciência, 1978. p.35-66.
- SMOLKA**, Martim O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos PUR/UFRJ*. Rio de Janeiro, v.2, n.1, p.41-79, jan./abr., 1987.
- _____. Flutuações na atividade de variações nos componentes do preço final do imóvel. *Cadernos PUR/UFRJ*. Rio de Janeiro, v.3, n.1, p.29-41, jan./abr., 1989.
- _____. *Articulando questões conceituais e metodológicas nos estudos sobre o papel do mercado imobiliário no processo de estruturação interna das cidades: uma fonte alternativa de informação*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992. (mimeo)
- SPOSITO**, Eliseu S. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente*. São Paulo: USP, 1990. **(Tese de Doutorado)**.
- VANZ**, Gerson. *Expansão Territorial Urbana e Crescimento Demográfico no Município de Francisco Beltrão de 1973 a 1998*. Francisco Beltrão: FACIBEL, 1998. Monografia (bacharelado em Geografia)