



EXPANSÃO IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM CAMPO MOURÃO (PR) BRASIL: ESTUDOS DE CASOS DO JARDIM ALBUQUERQUE E CONJUNTO COHAPAR¹

LOCH, Solange Ap.²

SILVA, Juliano D.³

BOVO, Marcos C.⁴

RESUMO

O espaço urbano apresenta um processo dinâmico de transformação que é influenciado, com mais ou menos intensidade pelos proprietários dos meios de produção, os proprietários de terras, os promotores imobiliários, o Estado e pelos grupos sociais excluídos. Esta pesquisa tem por objetivo demonstrar que a produção do espaço urbano e a expansão imobiliária em Campo Mourão (PR) Brasil foi estimulada pelo financiamento público, em especial, o Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, provocou uma produção do espaço urbano com fins de especulação imobiliária, provocando a segregação espacial. Por meio da utilização de mapas da área urbana do município, imagens aéreas dos bairros Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar, indicadores habitacionais do Censo Demográfico 2010 do IBGE e outras fontes de consulta, foi possível observar que o financiamento público influenciou a produção do espaço urbano de Campo Mourão, provocando um aumento na valorização dos imóveis, levando a uma segregação espacial.

Palavras-chave: Produção do Espaço; Segregação Espacial; Financiamento Público; Especulação Imobiliária.

ABSTRACT

The urban space has a dynamic process of transformation that is influenced, with more or less intensity by the owners of the means of production, land owners, property developers, the state and social groups excluded. This research has by objective to demonstrate that the production of urban space and housing boom in Campo Mourao (PR) Brazil, stimulated by public funding, in particular the Program Minha Casa Minha Vida of federal government, led to a production of urban space with the purpose of speculation, causing the spatial segregation. Through the use of maps of the urban area, aerial images of district Jardim Albuquerque and Conjunto Cohapar, indicators of Demographic Census IBGE 2010 and other sources of advice, it was observed that public funding has influenced the production of urban

¹ EIXO TEMÁTICO: Produção do Espaço Urbano.

² Graduanda, Curso de Geografia (UNESPAR/FECILCAM), solangeloch@yahoo.com.br

³ Mestrando, Programa de Pós-graduação em Administração (PPA-UEM), juliannodomingues@yahoo.com.br

⁴ Prof. Dr., Universidade Estadual do Paraná, Campus de Campo Mourão/Faculdade Estadual de Ciências e Letras de Campo Mourão (UNESPAR/FECILCAM), Departamento de Geografia, Líder do Grupo de Estudos Urbanos da Fecilcam - mcbovo@yahoo.com



space Campo Mourão, causing an increase in real estate values, leading to a spatial segregation.

Keywords: Production of Space; Segregation Space; Public Financing; housing speculation.

1. INTRODUÇÃO

Os estudos que buscam a compreensão do espaço urbano são enriquecidos pela Geografia, que possui o papel de analisar e entender a construção do espaço geográfico por meio das relações sociais. Dado o processo de globalização que permeia a sociedade atual, Machado e Mendes (2012, p. 103) afirmam que “as cidades passaram a ser tratadas como empresas, associadas ao processo produtivo destinado ao mercado mundial”. Compans (2005) corrobora com essa assertiva, destacando que as grandes cidades têm cada vez mais traços comuns com grandes empresas, pois dependem dos mesmos fatores econômicos, são confrontadas a uma concorrência internacional e gerenciam serviços, atividades de produção e recursos humanos.

Dessa forma, para ter uma ideia mais fidedigna de como ocorre a dinâmica da cidade e a produção do espaço, os pesquisadores podem lançar mão de estudos a partir de um ponto de vista da geografia em associação com estudos econômicos, buscando uma complementariedade dos campos de pesquisa. Nessa premissa, esse estudo procura analisar a questão habitacional e a participação do poder público, contribuindo para a produção do espaço urbano de Campo Mourão. Assim, pretende-se analisar a expansão e, conseqüentemente, a especulação imobiliária, estimulada pelo financiamento público habitacional, em especial, o programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, pelo governo Federal. Pretende-se também, analisar os possíveis efeitos que o financiamento habitacional pode gerar como a segregação espacial.

Para tanto, esse trabalho está estruturado da seguinte forma: 1) referencial teórico inerente ao tema produção do espaço urbano, enfatizando a relação da produção capitalista e a habitação; 2) Histórico recente do financiamento imobiliário no Brasil; 3) Como ocorre a valorização dos imóveis e o papel dos vazios urbanos; 4) O que é e como ocorre a Segregação Social do espaço urbano; 5) Materiais e Métodos utilizados e caracterização do local pesquisado; 6) Apontamentos sobre a expansão imobiliária em Campo Mourão e; 7) Estudo



de Casos dos bairros Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar, destacando a segregação espacial.

2. DESENVOLVIMENTO

As cidades, conforme destaca Carlos (2005), são consideradas como um produto da divisão social do trabalho e do poder nela centralizado, e em cada período histórico, assumem dinâmicas diferenciadas, com formas e funções distintas. Nesse sentido, a partir dos últimos anos do século XX e início do século XXI, profundas transformação social e econômica vem ocorrendo, decorrentes da concretização de desenvolvimentos tecnológicos que estimulam o processo de reestruturação do sistema capitalista de produção, principalmente na organização das cidades e de seus espaços intra-urbanos (CASTELLS, 1999).

Neste sentido, é importante destacar que o espaço urbano é “fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas - é um produto social, resultado de ações acumulativas através do tempo engendradas por agentes que produzem e consomem espaço [...]” (CORRÊA, 2002, p. 11). Assim, a produção desse mosaico que é o espaço urbano se dá de forma bastante complexa, tendo como principais agentes responsáveis por essa construção o poder público e/ou Estado nas suas variadas instâncias (federal, estadual e municipal), o setor privado (grandes empresas, agentes fundiário, agentes imobiliários e outros) e a sociedade civil (CORRÊA, 2002).

Assim, verifica-se que a produção do espaço capitalista resulta das ações da sociedade, e nessa perspectiva, Lefebvre (2008), argumenta que a produção do espaço é um produto da história, e em todos os níveis de produção se faz necessário compreendê-lo enquanto resultante de fenômenos sociais e políticos, dessa forma:

A produção do espaço não pode ser comparada à produção deste ou daquele objeto particular, desta ou daquela mercadoria. E, no entanto, existem relações entre a produção das coisas e a produção do espaço para geri-lo, para explorá-lo (LEFEBVRE, 2008, p. 62).

Nesse sentido, para compreender o conceito do espaço no contexto do modo capitalista de produção, é preciso perceber que o espaço tem um valor econômico e político. Assim, a busca incessante pelo lucro, premissa básica do modo de produção capitalista, no qual a racionalidade econômica norteia todas as relações de produção, também interfere na



questão habitacional, fazendo com que as relações de compra e aquisição de imóveis tenham um caráter de exploração (VILLAÇA, 1986).

Deste modo, conforme destacam Postali e Mendes (2011), não só no Brasil, como nos demais países regidos pelo sistema capitalista, a terra – especialmente a urbana – e as edificações sobre ela, integram o quadro daquilo que o capital denomina de “mercadoria”, onde, conseqüentemente, o acesso a tais só pode ser realizado mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico (SINGER, 1979, *apud* POSTALI; MENDES, 2011, p.2).

Dessa forma, a propriedade privada se apresenta como um entrave para o desenvolvimento da sociedade, pois o acesso à terra exige uma renda monetária e o sistema capitalista não assegura um mínimo de renda a todos (POSTALI; MENDES, p. 2011).

Costa (2011) também contribui com esse argumento, destacando que desde o surgimento da economia de mercado, os baixos salários resultantes da concorrência entre os trabalhadores e da existência de desemprego, podem impedir que os mesmos obtenham os meios imprescindíveis à reprodução de sua capacidade de trabalho.

Ainda nesse contexto, pode-se entender a habitação como um bem econômico distinto dos demais bens, conforme afirmação de D’Amico (2011, p.38):

Como bem econômico, é necessário um esforço considerável por parte das famílias para adquiri-lo, pois elas alocam boa parte da renda atual e futura em sua aquisição, independentemente da classe social em que essas famílias se situam. Isso porque as famílias de maior renda tendem a adquirir imóveis de maior valor para atender às suas necessidades familiares, à construção de um patrimônio, como investimento para especulação ou simplesmente por status social.

Para corroborar com essa afirmativa, destaca-se a Pesquisa de Orçamentos Familiares de 2008-2009, realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na qual verificam-se que as famílias com renda de até dois salários mínimos gastam 37,2% da renda com despesas de moradia, enquanto as famílias que ganham mais de 15 salários mínimos destinam 25,1% da sua renda para esse tipo de despesa. Assim, é possível notar que as famílias de baixa renda são aquelas que mobilizam mais recursos para esse bem.

Assim, Bastos *apud* Postali e Mendes (2011, p.3) considera que o problema habitacional deveria ser tratado a partir de ações transformadoras da ordem social que as



originou e, conseqüentemente, o Estado deveria atuar de maneira eficaz na promoção de moradias populares.

No mesmo caminho, D'Amico (2011) destaca que uma política nacional de habitação deve abordar a questão econômica do déficit habitacional, alterando o modelo institucional e econômico de financiamento da casa própria vigente no país — ao menos para as famílias de baixa renda, aquelas que têm as maiores necessidades e dificuldades no acesso à moradia —, seja pela concessão de subsídios, isenção de impostos ou qualquer outro tipo de intervenção econômica.

Nesse contexto, surge o financiamento público para a habitação, que pode contribuir para a população das classes com renda mais baixa possam adquirir a casa própria, mas pode também contribuir para a produção do espaço urbano cada vez mais segregado.

2.1.1.1. Financiamento Habitacional no Brasil

A primeira iniciativa brasileira de criação de uma política habitacional de abrangência nacional, com fontes e recursos permanentes e com mecanismos próprios de financiamento ocorreu em 1964, com a instituição do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Desde então o governo federal passou a ter atribuições de formular a política nacional de habitação e coordenar as ações públicas e privadas para estimular a construção civil e o financiamento imobiliário.

A partir de 1986, após a extinção do BNH, o Conselho Monetário Nacional (CMN) assumiu a função de orientar, disciplinar e controlar os agentes participantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujas aplicações de recursos mostraram-se inadequadas, desestimulando o financiamento de imóveis até entre as camadas sociais de renda média. Essa situação provocou um movimento de “elitização” dos financiamentos imobiliários, uma vez que a maior parte dos recursos do FGTS foi utilizada para financiar as moradias das famílias com renda acima de cinco salários mínimos (D'AMICO, 2011).

Contudo, conforme demonstra D'Amico (2011), os financiamentos habitacionais até o final dos anos 2000, não foram suficientes para amenizar os altos índices de déficit habitacional.

Dessa forma, com o objetivo de facilitar e possibilitar o acesso à moradia para um público de menor renda, em 2009 o Governo Federal criou o Programa *Minha Casa Minha*



Vida (PMCMV), que tem como objetivo principal criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até 10 salários mínimos.

[...] na concepção de desenvolvimento através da liberdade elaborada por Amartya Sen, o acesso à moradia é visto como condição para a promoção das liberdades dos indivíduos e, conseqüentemente, para o desenvolvimento do país. Por esta razão, foi implantado em 2009 o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), cujo objetivo principal é facilitar a aquisição da casa própria pelas famílias com renda mensal entre zero e dez salários mínimos, sobretudo por aquelas localizadas nas periferias das grandes cidades (D'AMICO, 2011, p. 33).

Os recursos financeiros para o programa são garantidos pela União e são oriundos de diversas fontes e fundos, que são concedidos por meio de empréstimos diretos ao comprador, por meio de financiamento para os promotores imobiliários ou diretamente para os governos municipais (D'Amico, 2011). Assim, verifica-se que a origem dos recursos do PMCMV é público, formado pela contribuição dos impostos e demais taxas cobradas do contribuinte.

Em relação ao aumento do financiamento por meio do PMCMV. D'Amico (2011) destaca que os empréstimos habitacionais passaram de R\$ 70,3 bilhões em 2009 para R\$ 106,1 bilhões, em 2010, ou seja, houve um aumento de R\$ 18,7 bilhões em apenas um ano. Com base nesses valores e, sabendo-se que o nível de financiamentos imobiliários da Caixa foi de R\$ 86,9 bilhões, de acordo com o demonstrativo contábil do primeiro semestre de 2010, percebe-se que a Caixa é responsável por mais de 81% dos empréstimos habitacionais do país, em termos de montante financeiro (D'Amico, 2011).

Cabe ressaltar, sem aprofundar sobre as leis econômicas, que esse aumento no crédito para o financiamento habitacional provoca um aumento da demanda por imóveis, fazendo com que os preços dos imóveis tenham uma valorização, dessa forma, faz-se necessário entender como o solo (imóveis) adquire valor.

Outro fator a ser destacado, é que com a valorização dos imóveis, também ocorre uma valorização da construção civil, pois o PMCMV subsidia a aquisição de terrenos e a construção de residências novas, fazendo com a demanda por materiais de construção e mão-de-obra aumente.



2.1.2. Valor dos imóveis e Vazios Urbanos

Conforme observado anteriormente, o mecanismo essencial de produção da cidade capitalista baseia-se no princípio econômico da busca do máximo benefício, nesse sentido, Ferreira (2001, p.36) afirma:

“[...] o solo, bem escasso e de uso necessário para todos, é convertido em valor de troca, ao aplicar-se capital e trabalho mediante a urbanização e a construção. Os elementos da cidade (solo, edifícios, habitações) convertem-se em mercadoria, comercializada como qualquer outra, com preços fixados pela lei da oferta e demanda. Desta maneira, a propriedade privada, fundamento do modo de produção capitalista, se beneficia do valor de troca e se apropria dos valores que a coletividade cria na cidade através da urbanização. As contínuas transformações da paisagem urbana também são consequência da busca do máximo benefício pelo capital.”

Dessa forma, Ferreira (2001) desenvolve o argumento de que a propriedade privada do solo urbano proporciona renda para quem a detém, ou seja, o solo urbano tem a capacidade de gerar renda, reproduzindo seu valor e mais um valor excedente, que aparece para o proprietário sob a forma de lucro. Entretanto, a autora pondera que esse capital imobiliário é um falso capital, que apesar de se valorizar, essa valorização não é a atividade produtiva, mas o monopólio do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. Assim, “o solo assume um valor por ser necessário à produção capitalista, como espaço onde a atividade humana se realiza, e estar sob o monopólio do proprietário” (FERREIRA, 2001, p. 37).

De acordo com SANTOS (2005), na economia urbana há a economia dos pobres e a economia dos ricos, que constituem circuitos distintos. Neste caso, as áreas mais valorizadas são aquelas que se aproximam dos pontos de consumo e trabalho das camadas sociais com melhores condições de educação e renda.

Para compreender os fatores que levam a formação desse valor, cabe destacar que as aglomerações urbanas são constituídas por diversas localizações, que têm a acessibilidade como um dos principais atributos, com grande influência na valoração do lote urbano. As localizações intra-urbanas que apresentam a característica de minimizar o conjunto dos tempos de deslocamento diário de pessoas, tais como os trajetos casa-trabalho, casa-lazer, casa-escola, casa-consumo, dentre outros, são mais valorizadas (FERRAUDO; LOUZADANETO; FERREIRA, 2010, p.53).

Para compreender o financiamento imobiliário e a formação do valor dos imóveis, destaca-se o trabalho de Machado e Mendes (2012), no qual os autores afirmam que o



aquecimento do mercado imobiliário e a rapidez para a sua comercialização, são determinados pelo preço, localização, conservação e segurança do bairro. Assim, os autores inferem sobre a facilidade do financiamento da casa própria, ressaltando o papel do PMCMV, que desde que foi lançado em 2009, aqueceu o mercado imobiliário em todo o País, onde os preços já estavam pressionados, e o programa acabou servindo para aumentar a valorização sem controle dos imóveis. Os autores concluem que até os próprios agentes do mercado imobiliário do município em estudo desconfiam que o preço cobrado pelos imóveis, pois os mesmo não correspondem à realidade, crescendo de forma oportunista diante da grande procura por moradia.

Diante desse cenário, cabe destacar que os promotores imobiliários, ou pessoas que se aventuram como especuladores, adquirem imóveis para revendê-los posteriormente, com a finalidade de ter um ganho pela especulação. Essa ação provoca a criação de vazios urbanos, pois os especuladores compram os terrenos e os seguram esperando a valorização. Dessa forma, os bairros mais valorizados apresentam uma baixa densidade demográfica, conforme destacam Portella *et al* (2003), que as baixas densidades da maioria das regiões das cidades podem ser atribuídas aos vazios urbanos derivados tanto da ação de proprietários particulares, que os reservam por longos períodos de tempo, como propriedades públicas ou de empresas estatais, que os mantem às vezes por décadas sem serem utilizados.

A manutenção dessas áreas vazias no interior da cidade acaba favorecendo um aumento da periferia, ou seja, ocupação de áreas cada vez mais distantes do centro e dos principais equipamentos urbanos. Esta situação também força o Poder Público a investir em áreas cada vez mais distantes, o que encarece e dificulta a oferta de infraestrutura urbana.

2.1.3. Segregação social do espaço urbano

Em relação a esse tema complexo, Ribeiro (2003, p.165) destaca duas abordagens. Na primeira abordagem, o autor apresenta a segregação como uma diferença de localização espacial de um grupo em relação a outros grupos, cujo eixo central é a “distância social” expressa na “distância espacial”, como resultado das ações e escolhas dos próprios indivíduos que buscam se agrupar contrariando a ideia (utópica) de mistura social. Na segunda abordagem, a segregação é compreendida como as diferenças sociais na ocupação do espaço



urbano dadas pelas possibilidades distintas de acesso à cidade, que refletem, em última instância, a estrutura da própria sociedade desigual.

Outro conceito do que seja segregação social é dado por Sabatini e Sierralta (2004):

A segregação social do espaço urbano, ou segregação residencial, apresenta, a nosso ver, três dimensões principais: a) a tendência de certos grupos sociais em concentrar-se em algumas áreas da cidade; b) a conformação das áreas com alto grau de homogeneidade social; e c) a percepção subjetiva que se forma sobre o que é segregação “objetiva” (as duas primeiras dimensões), tanto para os que pertencem a bairros ou grupos segregados, como para os que estão fora deles.

Nesse sentido, Sabatini e Sierralta (2004) destacam a importância de conhecer, em cada cidade, a relação entre segregação e outros processos ou mecanismos, tanto por atuarem estimulando a segregação como por operarem com suas consequências, incluindo-se entre elas a venda e compra de terras.

Assim, destaca-se a argumentação de Corrêa (2002) sobre a dinâmica da segregação, em que, inicialmente, a cidade é marcada pela concentração da elite junto ao centro, enquanto na periferia vivem os pobres. À medida do desenvolvimento da cidade, devido à maior concentração na zona central de atividades, de instituições e do tráfego, a elite progressivamente tende a abandonar o centro, que se desvaloriza no quesito da moradia, em direção a aprazíveis subúrbios. A partir daí, a segregação espacial pode assumir um padrão em setores a provir do centro. As áreas residenciais de maior estrato social localizam-se no setor de maiores amenidades, e se expandem ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade em direção ao centro, encontrando-se cercadas pelos setores da população de médio estrato. A partir de sua ação estabelecem-se os demais grupos sociais em outros setores.

2.2. Metodologia

2.2.1. Materiais e Métodos

Para realização dessa pesquisa, num primeiro momento, foi realizada uma pesquisa bibliográfica em livros, revistas científicas e artigos com temas inerentes ao tema pesquisado, a fim de se consolidar um referencial teórico para balizar essa pesquisa.



Para a comprovação empírica que pudesse evidenciar a influência do financiamento público habitacional na produção do espaço do município de Campo Mourão foram utilizados dados secundários obtidos na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campo Mourão e Caixa Econômica Federal. Além disso, foram obtidos mapas da área urbana do município, para realizar uma análise do espaço da cidade depois da criação do PMCMV.

Para evidenciar a correlação entre o financiamento público habitacional e o aumento na criação de novos bairros, foi utilizado o coeficiente de correlação de Pearson. Conforme Hair *et al* (2005), esse coeficiente é uma medida do grau de relação linear entre duas variáveis quantitativas. Este coeficiente varia entre os valores -1 e +1. O valor 0 (zero) significa que não há relação linear, o valor +1 indica uma relação linear perfeita e o valor -1 também indica uma relação linear perfeita mas inversa, ou seja quando uma das variáveis aumenta a outra diminui. Quanto mais próximo estiver de +1 ou -1, mais forte é a associação linear entre as duas variáveis. Para medir a correlação entre as variáveis foi utilizado o software de análise estatística multivariada IBM SPSS v.20.

Para a comprovação empírica da presença de vazios urbanos e da segregação social foram escolhidos dois bairros do município de Campo Mourão para realizar uma comparação: Jardim Albuquerque, tido como área de alto padrão, ocupado por classes sociais mais altas e; Jardim Cohapar, tido como área de baixo padrão, ocupado por classes sociais mais baixas.

A comprovação dos vazios urbanos se deu pela comparação visual dos mapas dos bairros obtido na plataforma do site Google.

Também foi obtido junto a Comissão de Avaliação de Valores Venais de Imóveis do município Campo Mourão⁵, os valores médios dos terrenos dos dois bairros analisados, no período de 2000 a 2012 e os valores médios do Índice Nacional da Construção Civil PARA O estado do Paraná, no mesmo período. A partir desses dados, por meio do Coeficiente de Correlação de Pearson, foi possível identificar a valorização que os bairros tiveram, e como ela está correlacionada com o lançamento do PMCMV.

Os métodos para medir a segregação são variados e complexos. A forma mais usual de medir a segregação social é por meio da comparação da renda da população de uma

⁵ Lei complementar n. 19/2010, art. 118, § 1º: Fica instituída uma Comissão de Avaliação de Valores Venais de Imóveis, formada por 5 (cinco) membros, sendo 2 (dois) membros dentre servidores efetivos do Município, 2 (dois) membros indicados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI - PR, e pelo Secretário da Fazenda e Administração, sendo presidida por este, para propor a revisão dos valores imobiliários dos imóveis localizados em Campo Mourão.



determinada área e compará-la com outras áreas, entretanto, a informação sobre a renda é complexo é de difícil acesso, pois o IBGE não disponibiliza informações sobre renda por setores censitários para o município de Campo Mourão.

Outra forma de constatar a segregação pode ser realizada pela disponibilidade de acesso aos equipamentos urbanos, como escolas, unidades de atendimento a saúde, saneamento, transporte público, condições das moradias. A segregação é evidenciada quando um bairro possui acesso à esses equipamentos e detrimento de outro, nesse caso, esse último é segregado. No entanto, Campo Mourão, por se tratar de um município de médio porte, proporciona os equipamentos urbanos para todos os bairros. Além disso, conforme destaca Correa (2002), a segregação pode ser desejada por classes que optam pela separação ou imposta às classes mais baixas. Assim, alguns bairros do município, como é o caso do Jardim Albuquerque, não contam com a maioria dos equipamentos urbanos citados, mas não deixa de ser um bairro considerado do alto padrão.

A forma escolhida de medir a segregação social nesse trabalho é pela densidade demográfica e densidade habitacional. Segundo Kran e Ferreira (2006), o conforto domiciliar reflete diretamente na qualidade de vida das pessoas, dessa forma, as análises dos indicadores das condições de habitação são importantes, pois revelam as condições desses domicílios.

Ainda Segundo Kran e Ferreira (2006), a densidade demográfica é determinada pela razão entre o número total de moradores por hectare. A densidade habitacional é determinada pela razão entre o número total de unidades domiciliares por hectares. O cálculo da densidade demográfica é realizado por meio da divisão do número de habitantes de uma determinada área pelo total de hectares daquela área, e a densidade habitacional é determinada pelo número de unidades habitacionais dividido pelo número de hectares. Os dados secundários para a realização dos cálculos foram obtidos no Censo Demográfico de 2010 do IBGE.

2.2.2. Caracterização do Local

Campo Mourão é um município do Estado do Paraná localizado a 24°02'38" de latitude sul e a 52°22'40" de longitude oeste do Meridiano de Greenwich, com uma altitude média de 630 metros acima do nível do mar.

Na divisão territorial do IBGE, Campo Mourão integra a Microrregião de Campo Mourão, composta por 14 municípios. Essa, por sua vez, insere-se na Mesorregião Centro



Ocidental Paranaense, composta por 25 municípios, compreendendo uma área total de 11.913,7 Km². Com 87.194 habitantes (IBGE, 2010) e área terrestre de 783,67 Km², Campo Mourão é o maior pólo econômico e demográfico da Mesorregião Centro Ocidental Paranaense e estende sua influência sobre os demais municípios da Meso. Tem densidade populacional de 115,05 hab./Km², superior a média do Estado do Paraná (47,96 hab./Km²).

Num primeiro momento, será estudada a expansão imobiliária de toda a área urbana do município de Campo Mourão, após será estudado o caso da segregação dos bairros Conjunto Cohapar e Jardim Albuquerque, conforme se observa na figura a seguir.

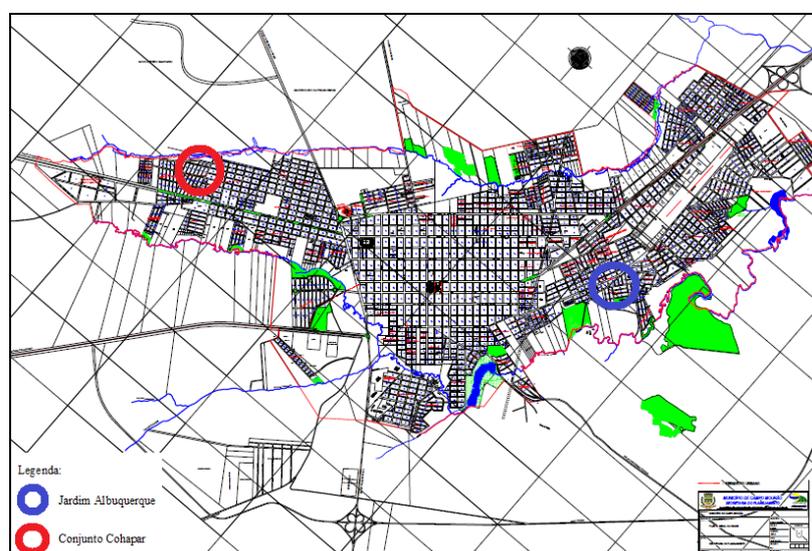


Figura 1 – Mapa da área urbana de Campo Mourão (destaque dos bairros: Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar)

Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Campo Mourão (2012)

2.3. Expansão Imobiliária no município de Campo Mourão

O ritmo de crescimento demográfico previsto no Plano Diretor do município de Campo Mourão para 2017 estima uma demanda urbana para cerca de duas mil pessoas. Como é destacado no plano diretor, essa população poderia ser absorvida nos 4 mil lotes urbanos vazios já existentes no município. Dessa forma, essa pesquisa argumenta que a expansão imobiliária, incentivada com o financiamento habitacional PMCMV, fez com que o espaço urbano do município se alterasse de forma drástica, possibilitando o aumento da segregação espacial.

Como observado no plano diretor, o município já continha uma quantidade de lotes sem edificações que permitiriam absorver o crescimento demográfico, além da possibilidade



de verticalização das construções. Contudo, o aumento da demanda de pessoas com poder de compra para aquisição de imóveis, incentivado pela facilidade no acesso ao crédito do PMCMV, provocou uma especulação imobiliária dos proprietários dos lotes vazios, que aumentaram o valor dos seus imóveis. Assim, investidores encontraram a oportunidade para lançar novos loteamentos, com o intuito de absorver essa demanda. Para viabilizar esses novos loteamentos, foi necessário um avanço da área urbana sobre a área rural, adentrando os limites dos rios que envolvem o município, além de criarem loteamentos afastados do centro e, conseqüentemente, dos serviços públicos básicos.

Para analisar a produção do espaço urbano conforme as condições citadas foram realizadas um comparativo do crescimento demográfico do IBGE, do crescimento espacial em hectares e o número de bairros criados no município. Conforme a tabela 1, pode-se acompanhar essa evolução no período de 1990 a 2012⁶.

Tabela 1 - Crescimento populacional, espacial e bairros 1990/2012

Ano	Habitantes	Hectare	Bairros
1991	82.318	1.725,83	71
2000	80.476	1.895,32	91
2007	82.530	1.943,32	104
2010	87.194	2.012,76	115
2012	88.209	2.083,34	128

Fonte: Adaptado de IBGE (2012) e Prefeitura Municipal de Campo Mourão (2012)

Com base nas informações acima, nota-se a figura 2, que demonstra a evolução do crescimento populacional, crescimento espacial e número de bairros em percentual acumulado no período de 1990 a 2012.

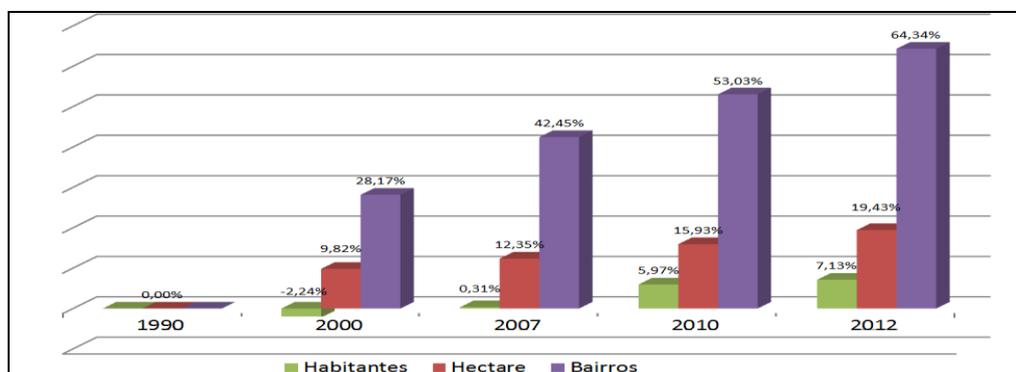


Figura 2 - evolução do crescimento populacional, crescimento espacial e número de bairros em percentual acumulado no período de 1990 a 2012.

Fonte: Adaptado de IBGE (2012) e Prefeitura Municipal de Campo Mourão (2012)

⁶ A contagem de habitantes de 2012 é estimada pelo IBGE.



Com base nas informações obtidas, é possível evidenciar que a produção do espaço urbano de Campo Mourão, a intensidade no aumento da criação de novos bairros e, conseqüentemente, o avanço da área urbana para a área rural não foi acompanhado pelo aumento da população, evidenciando a criação de novos vazios urbanos.

No mapa constante na figura 3, é possível observar o local foram criados os novos bairros no município no período de 2007 a 2012.

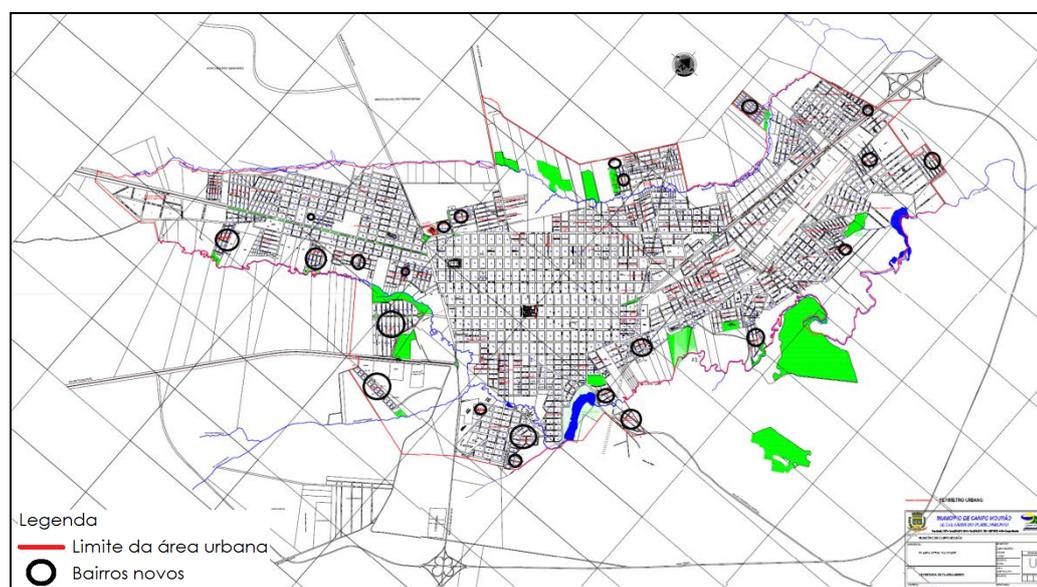


Figura 3 – Bairros criados em Campo Mourão no período de 2007/2012

Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Campo Mourão (2012)

Conforme nota-se, a maioria dos bairros novos apresentam uma distância da área central do município. Além disso, os bairros que apresentam uma certa proximidade, os terrenos disponíveis a venda e possuem um valor muito superior aos bairros mais distantes, fato comprovado com a comparação dos bairros Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar.

No que diz respeito a correlação existente entre o financiamento público habitacional e a criação de novos bairros, observa-se na tabela 3, que existe uma correlação positiva forte entre as variáveis testadas, com significância de 0,01, indicando que a medida que as instituições públicas, em especial, a Caixa Econômica Federal, ampliaram a concessão de crédito para o financiamento imobiliário, fez com que os agente imobiliários se articulassem com o poder público para a criação de novos bairros, disponibilizando um número maior de lotes a venda do que o necessário para a população estimada no município, aumentando o



número de lotes vazios e criando segregação espacial, já que a população beneficiada pelo PMCMV não possui condição de adquirir imóveis próximos a região central.

Dada a complexidade para medir a segregação conforme exposto anteriormente, optou-se pelo estudo comparativo de dois bairros, conforme demonstrado a seguir.

2.4. Estudo de caso da Segregação a partir dos bairros Conjunto Cohapar e Jardim Albuquerque

Os bairros escolhidos para esse estudo se deram em virtude de que ambos foram criados antes do ano 2000, portanto, é possível realizar uma comparação histórica entre eles e verificar a correlação existente entre o financiamento público, a valorização dos imóveis e a valorização da construção civil.

Tabela 3 - Correlação entre financiamento público e variáveis de valorização (2000/2012)

Variáveis correlacionadas / Período 2000/2012	Índice de correlação de Pearson (r)
Financiamento Público x Número de bairros criados	0,906*
Financiamento Público x Valorização dos Imóveis - Jardim Albuquerque	0,887*
Financiamento Público x Valorização dos Imóveis - Conjunto Cohapar	0,853*
Financiamento Público x Índice de Preço da Construção Civil	0,870*

Nota: * a correlação tem significância de 99% - p-valor > 0,01

Fonte: IPEADATA (2012) / Comissão de Avaliação de Valores Venais de Imóveis (2012) / IBGE (2013)

Conforme observado na tabela 3, existe uma correlação entre o financiamento público o preço dos imóveis - em ambos os bairros - e o preço da construção civil. Demonstrando que o papel do financiamento público, por um lado, contribui para melhorar o déficit habitacional, mas por outro lado, contribui para produzir um espaço urbano ainda mais segregado.

Nesse contexto, apresenta-se a tabela 4, com os valores comparativos dos bairros:

Tabela 4 – Valores médios de valorização no período de 2000/2012

Ano	Jardim Albuquerque	% valorização	Conjunto Cohapar	% valorização	Índice de Preço da Construção Civil - PR (m2)	% valorização
2000	R\$ 18,00	0%	R\$ 15,00		158,46	
2007	R\$ 57,00	95,16%	R\$ 38,00	56,13%	281,02	77,34%
2010	R\$ 173,00	159,43%	R\$ 110,00	147,43%	353,62	25,84%
2012	R\$ 280,00	43,59%	R\$ 170,00	37,11%	406,13	14,85%

Nota: O % de valorização do preço médio dos imóveis foi corrigida com o % de inflação vigente para o período. / Os valores para base dos cálculos estão no Apêndice A

Fonte: Comissão de Avaliação de Valores Venais de Imóveis (2012) / IBGE (2013)



Conforme é possível observar, no ano 2000 ambos os jardins apresentavam um valor de comercialização semelhante. No entanto, em virtude da produção do espaço e do aumento de financiamento público, ocorreu a valorização dos imóveis dos bairros. Ocorre que a valorização foi mais acentuada no Jardim Albuquerque do que no Jardim Cohapar. Esse fato ocorreu porque o Jardim Albuquerque está localizado mais próximo do centro, conforme figura 1, oferecendo melhores condições de acesso aos serviços oferecidos na área central.

Para verificar a existência dos vazios urbanos, na figura 4, tem-se um comparativo dos mapas dos bairros estudados. No bairro a direita, observa-se o jardim Albuquerque e a esquerda o conjunto cohapar. É possível notar uma concentração maior de residências no conjunto cohapar e uma presença maior de vazios urbanos no jardim Albuquerque.

Por meio do Censo Demográfico do IBGE (2010), a partir dos dados dos setores censitários, também é possível apresentar os indicadores de densidade demográfica e densidade habitacional para os dois bairros estudados, conforme tabela 5 a seguir.

Por meio da tabela 5 e da figura 4, é possível notar que existe uma maior concentração de habitantes no Conjunto Cohapar em detrimento do Jardim Albuquerque. Também é possível notar que as residências são mais aglomeradas e possuem mais habitantes no Conjunto Cohapar, enquanto que no Jardim Albuquerque, as residências são mais dispersas e possuem menos habitantes, além de contar com uma presença marcante de vazios urbanos, enquanto que no conjunto cohapar os vazios não são perceptíveis.

Se levar em consideração os valores dos imóveis em cada bairro e a distância que ambos possuem da área central, atrelados aos indicadores habitacionais, é possível inferir que houve uma segregação espacial no município de Campo Mourão.

Tabela 5 – Indicadores habitacionais dos bairros: Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar

Indicadores	Jardim Albuquerque	Conjunto Cohapar
Número de Habitantes	2.221,00	3.810,00
Espaço territorial em ha	67,54	41,25
Número de Domicílios	823,00	1.254,00
Densidade Demográfica	32,88	92,36
Densidade Habitacional	2,70	3,04

Fonte: Adaptado do Censo Demográfico do IBGE – Sinopse por Setores (2010)



Figura 4 – Mapas dos Bairros: Jardim Albuquerque e Conjunto Cohapar

Fonte: Google – IBGE/Censo Demográfico – Sinopse por setores, 2010

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no referencial teórico apresentado nessa pesquisa, foi possível constatar que a produção do espaço urbano de um município é influenciada pelos princípios do modo de produção capitalista. Assim, nota-se que o uso da terra é determinado pelo interesse da renda que o proprietário privado pode obter dela. No entanto, apesar da terra ser considerada como mercadoria, foi argumentado no texto que a terra não é um bem de produção, pois não sofre transformação pelo trabalho. Assim, o dito “lucro” auferido da terra surge da especulação que os proprietários realizam pelo fato de deter o direito sobre a terra, e como foi apontado por diversos autores, grande parcela da população não detém os recursos para garantir a moradia em face do lucro exacerbado. Dessa forma o direito à moradias a todos os habitantes de um município se contrapõe ao uso capitalista da terra, cabendo em instância maior, ao Estado em garantir os direitos à moradia a todos os cidadãos.

Nesse ponto, destaca-se nessa pesquisa o financiamento público para alavancar o crédito imobiliário à população, com vistas de diminuir o déficit habitacional. Se por um lado, o financiamento público possibilita a garantia do direito a moradia à população necessitada,



por outro lado, incentiva a expansão imobiliária dos municípios, com a finalidade da especulação do valor da terra, procurando a obtenção de lucro fácil. Esse quadro foi observado no município de Campo Mourão, que teve um crescimento elevado no número de bairros no período que coincide com o aumento do financiamento público, em especial, o Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, é possível afirmar que o PMCMV contribuiu para a expansão e especulação imobiliária, fazendo com que o preço dos lotes urbanos tenham uma valorização muito acima da inflação. Isso faz com que o programa de financiamento habitacional não tenha êxito ao oferecer habitação para a população mais necessitada, e mesmo aqueles que conseguem obter o financiamento, ficam endividados por um longo período com um valor que não representa o verdadeiro valor da terra, mas sim, o valor exacerbado, fruto da especulação.

Outro problema levantado na pesquisa é a segregação espacial. Por meio dos estudos de casos dos bairros Jardim Albuquerque, e Conjunto Cohapar foi possível notar que as classes mais altas valorizam mais os seus imóveis com intuito de manter um “alto padrão” do seu bairro, evitando que a população das classes mais baixas possa ter acesso aos lotes daquele bairro. Assim, a única alternativa que sobra é adquirir lotes mais afastados da área central, como é o caso do Conjunto Cohapar.

Como foi observado nas informações apresentadas, nos indicadores habitacionais e nos mapas, o Jardim Albuquerque apresenta um valor por metro quadrado elevado em comparação com o outro bairro, e como houve uma valorização acentuada com o aumento do financiamento público. Também foi possível observar que o Jardim Albuquerque apresenta muitos vazios urbanos, uma baixa densidade demográfica e baixa densidade habitacional. Enquanto isso, no Conjunto Cohapar foi possível observar uma alta concentração de domicílios, com indicadores de alta densidade demográfica e alta densidade habitacional.

Com base nesses dados conclui-se que, devido a lógica de relação do sistema capitalista, o financiamento público, que tem o objetivo de melhorar o desenvolvimento social por meio do aumento de crédito habitacional às pessoas carentes, provoca uma produção do espaço urbano com fins de especulação do valor da terra e, conseqüentemente, a segregação espacial.



REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. **Dilemas urbanos**. São Paulo, Contexto, 2005.

CASTELLS, M. **A Sociedade em rede**. São Paulo, Paz e Terra, 1999.

COSTA, J. C. Desenvolvimento econômico brasileiro contemporâneo e a Caixa: o papel do FGTS. In: **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados** / Juliana Camargos Costa ... [et al.]. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento / Caixa Econômica Federal, 2011.

COMPANS, Rose. **Empreendedorismo Urbano: entre o discurso e a prática**. São Paulo: Editora UNESP, 2005.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

D'AMICO, F. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. In: **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados** / Juliana Camargos Costa ... [et al.]. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento / Caixa Econômica Federal, 2011.

FERRAUDO, G. M.; LOUZADA-NETO, F.; FERREIRA, J. F. Determinação do valor de mercado de lotes urbanos: estudo de caso – município de São Carlos, São Paulo, Brasil. **Rev. Bras. Biom.**, São Paulo, v.28, 53 n.4, p.52-65, 2010.

FERREIRA, G. A natureza (dos) nos fatos urbanos: produção do espaço e degradação ambiental. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, n. 3, p. 33-51. Editora da UFPR: jan./jun. 2001.

HAIR JR., J. F.; ANDERSON, R. E.; TATHAM, R. L.; BLACK, W. C. **Análise multivariada de dados**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia Estatística. **Pesquisa de Orçamentos Familiares de 2008-2009**. Disponível em: <www.ibge.gov.br/home/estatistica/.../2008_2009/POFpublicacao.pdf>. Acesso em 01 de jul./ 2013.

_____. Censo Demográfico 2010 – Sinopse por setores. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>>. Acesso em 01 de jul./ 2013.

IPEA. Políticas sociais: acompanhamento e análise. *Habituação*. Brasília, n. 14, fev.2007. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/bpsociais/bps_14/-habitacao.pdf>. Acesso em 05 de jul./ 2013.

IPEADATA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. 2010. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br>>. Acesso em: 03 jul./ 2013.

KRAN, F.; FERREIRA, F. P. Qualidade de vida na cidade de Palmas – TO: Uma análise através de indicadores habitacionais e ambientais urbanos. **Ambiente & Sociedade**. V. IX n. 2, jul./dez. 2006

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



MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. A incorporação imobiliária e o mercado de imóveis em Maringá: Supervalorização ou Superexploração?. **Revista Percursos – NEMO**. Maringá, v. 4, n. 1, p. 99- 114, 2012.

OLIVEIRA JUNIOR, L. A. C. Concentração da riqueza no espaço e desigualdade social – o caso de Brasília. **Ateliê Geográfico (on-line)**. V. 6, n. 2, p. 148-175, Goiania/GO: ago./ 2012.

PORTELLA, A. A. *et al.* Segregação social e densidade urbana: o geoprocessamento como instrumento de análise. In: X Encontro Nacional da ANPUR. **Anais...** 2003. Disponível em <<<http://www.anpur.br/anais>>> Acesso em 23 jun./ 2013.

POSTALI, V. B.; MENDES, C. M. A importância do circuito inferior na (auto) produção da casa própria em Londrina/PR/Br: estudo de duas ocupações urbanas irregulares. **Revista Geográfica de América Central**, Número Especial, Costa Rica: EGAL, 2011.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL CAMPO MOURÃO/PR. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, Serviço Social Autônomo. ParanaCidade, 2007.

RIBEIRO, L. C. Q. Segregação Residencial e Políticas Públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território. In: RASSI NETO, E.; BÓGUS, C. M. (orgs). **Saúde nos aglomerados urbanos: uma visão integrada**. Brasília: Organização Pan-Americana da Saúde, 2003.

SABATINI, F.; SIERRALTA, C. Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidades latino-americanas. In: CÁCERES, G.; SABATINI, F. (orgs). **Los barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social**. Santiago-Chile: Instituto de Geografía, PUC, 2004.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. **São Paulo: Nobel, 1986.**