



UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE LONDRINA

CLAUDINEI FERREIRA DO NASCIMENTO

**A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA-PR:
FINANCEIRIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO ENTRE
2000 - 2013**

Londrina
2015

CLAUDINEI FERREIRA DO NASCIMENTO

**A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA-PR:
FINANCEIRIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO ENTRE
2000 - 2013**

Dissertação de Mestrado em Geografia
apresentado ao Departamento de Geociências
da Universidade Estadual de Londrina, como
requisito parcial à obtenção do título de Mestre
em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Tânia Maria Fresca.

Londrina
2015

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)

N244c Nascimento, Claudinei Ferreira do.
A verticalização de Londrina-PR: financeirização e mercado imobiliário entre 2000 - 2013 / Claudinei Ferreira do Nascimento. - Londrina, 2015.
153 f.: il.

Orientador: Tânia Maria Fresca.
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual de Londrina, Centro de Ciências Exatas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2015.
Inclui Bibliografia

1. Desenvolvimento imobiliário - Londrina (PR)Desenvolvimento imobiliário - Londrina (PR) - Teses. 2. Distribuição vertical (Geografia) - Londrina (PR). Teses. 3. Edifícios - Distribuição geográfica. - Teses. 4. Mercado imobiliário - Londrina (PR). - Teses. I. Fresca, Tânia Maria. II. Universidade Estadual de Londrina. - Centro de Ciências Exatas. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

CDU 911.3:711

CLAUDINEI FERREIRA DO NASCIMENTO

**A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA-PR:
FINANCEIRIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO ENTRE 2000 - 2013**

Dissertação de Mestrado em Geografia
apresentado ao Departamento de Geociências
da Universidade Estadual de Londrina, como
requisito parcial à obtenção do título de Mestre
em Geografia

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Profa. Dra. Tânia Maria Fresca
Universidade Estadual de Londrina - UEL

Prof. Dr. Edilson Luis de Oliveira
Universidade Estadual de Londrina - UEL

Profa. Dra. Fabíola Castelo de Souza Cordovil
Universidade Estadual de Maringá - UEM

Londrina, 28 de julho de 2015.

Dedico este trabalho à minha família

AGRADECIMENTOS

Em especial à minha orientadora Tânia Maria Fresca pela orientação, comprometimento e paciência.

A minha esposa Renê Alessandra pelo carinho e incentivo.

A meus filhos Luis Gustavo e Victória, fontes de inspiração.

Aos professores e colegas de curso.

Londrina!
Cidade que sobe, que cresce,
Que brota e floresce,
Que em frutos se expande!
Que a Pátria enriquece,
Que alta, e que grande,
O encanto oferece...

Francisco Pereira Almeida Jr.

NASCIMENTO, Claudinei F. do. **Verticalização de Londrina: Financeirização e Mercado Imobiliário entre 2000 e 2013.** 2015. 154 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2015.

RESUMO

O presente trabalho analisa o processo de verticalização verificado em Londrina-PR no período compreendido entre 2000 e 2013 e as novas estratégias adotadas pelos agentes responsáveis por esse processo, tendo como base a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). A verticalização de Londrina teve início na década de 1950 e continuou se desenvolvendo nas décadas seguintes, sendo uma característica marcante na produção da cidade. Desde os primeiros edifícios construídos o processo contou com a participação de diversas construtoras, sobretudo de capital local. Durante o período desta pesquisa as construtoras com sede na cidade continuaram se sobressaindo, mas aos poucos a concorrência com grandes construtoras e incorporadoras de outros centros começa a se configurar no mercado. A estrutura do SFI permitiu ao setor imobiliário uma grande aproximação em relação ao capital financeiro. A captação de recursos através da abertura de capital foi um dos mecanismos que mais marcaram a atuação dessas grandes empresas a partir da segunda metade dos anos 2000. Capitalizadas, essas construtoras buscam expandir seus investimentos, sendo um dos fatores que explica a atuação de algumas delas em Londrina. Para configurar essa fase da verticalização na cidade de Londrina realizamos um levantamento junto ao Corpo de Bombeiros com o objetivo de entender o processo quanto ao número de edifícios construídos, a localização e a participação das construtoras e incorporadoras. Entrevistas com representantes de construtoras de capital local e de outros centros também foram realizadas no intuito de compreender a atuação das mesmas na cidade. Além do domínio exercido pelas construtoras locais em relação ao mercado imobiliário, os dados levantados identificam uma nova configuração espacial do processo de verticalização, que agora se desenvolve em outras áreas além do centro da cidade, com destaque para a porção sudoeste, onde se encontra a Gleba Palhano.

Palavras-chave: Verticalização. Construtoras. Incorporadoras. Financeirização. Londrina.

NASCIMENTO, Claudine F. do. **Verticalization Londrina: Financialization and Real Estate Market between 2000 and 2013.** 2015. 154.p. Dissertation (Master Degree in Geography) - State University of Londrina, Londrina, 2015.

ABSTRACT

This paper analyzes the verticalization process checked in Londrina in the period between 2000 and 2013 and the new strategies adopted by the agents responsible for this process, based on the establishment of the Real Estate Financing System (SFI). The verticalization of Londrina began in the 1950s and continued to develop in the following decades and is a hallmark in the production of the city. Since the first buildings constructed process with the participation of several construction companies, especially local capital. During the period of this research construction companies based in the city continued excelling, but gradually the competition with large builders and developers from other centers begins to take shape in the market. The structure of the SFI allowed to real estate a great approach for the financial capital. The raising of funds through the IPO was one of the mechanisms that marked the performance of these large companies from the second half of the 2000s capitalized, these construction companies seek to expand their investments, one of the factors that explain the performance of some of them in Londrina. To configure this stage of vertical integration in the city of Londrina we conducted a survey with the Fire Department in order to understand the process and the number of constructed buildings, location and participation of builders and developers. Interviews with representatives of local capital construction and other centers were also held in order to understand the performance of the same in the city. In addition to the dominance of the local construction companies in relation to the property market, the data gathered identify a new spatial configuration of the verticalization process, which now develops in areas other than the center of the city, especially the southwestern portion where the lies Gleba Palhano.

Keywords: Verticalization. Construction companies. Incorporator. Financialization. Londrina.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 –	Estrutura do Sistema Financeiro Habitacional	36
Figura 2 –	A Estrutura do Sistema Financeiro Imobiliário	43
Figura 3 –	A Dinâmica da Securitização Imobiliária	47
Figura 4 –	A Estrutura dos Fundos de Investimento Imobiliário	49

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 –	Financiamentos habitacionais concedidos através de SFH até 31 de dezembro de 1980	33
Quadro 2 –	Evolução da População Residente em Londrina-PR: 1940/20	61
Quadro 3 –	Construtoras Atuantes em Londrina: 1950-1959	65
Quadro 4 –	Construtoras atuantes em Londrina: 1960-1969.....	67
Quadro 5 –	Taxa de Crescimento do PIB no Brasil: 1968-1973	69
Quadro 6 -	Construtoras de Edifícios e área (m ²) Construída em Londrina: 1970-1979.....	71
Quadro 7 –	Construtoras e área (m ²) construída em Londrina: 1981-1990.....	77
Quadro 8 –	Construtoras e área (m ²) construída em Londrina: 1991-2000	80
Quadro 9 –	As 10 principais construtoras e o número de edifícios construídos e entregues em Londrina: 2000 – 2013.....	86
Quadro 10 –	Construtoras e Edifícios em Construção em Londrina – 2013.....	88
Quadro 11 -	Principais Construtoras e Áreas Construídas e em Construção em Londrina: 2000/2013.....	91
Quadro 12 -	Número de edifícios construídos por classes de pavimentos em Londrina: 2000/2013	104
Quadro 13 -	Classes de Pavimentos dos edifícios em construção em Londrina: 2011-2013.....	104
Quadro 14 -	Posição das construtoras no ranking ITC de acordo com a área construída em 2014	116
Quadro 15 -	Construtoras/Incorporadoras listadas na BM&F-BOVESPA em 2014.....	117
Quadro 16 -	Rossi Residencial – posição acionária em Dez/2014	119
Quadro 17 -	MRV Engenharia e Participações S.A.- posição acionária em Dez/ 2014.....	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Classes de pavimentos adotada para a verticalização em Londrina: 2000-2013.....	103
-------------------	---	-----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –	Evolução da Verticalização em Londrina 1950-2000 (Área construída e principais construtoras)	63
Gráfico 2 –	Taxas de Inflação Anual no Brasil: 1980-1990.....	73
Gráfico 3 –	Variação da Taxa de Crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) no Brasil – 1980-1989.....	74
Gráfico 4 –	Evolução da Construção de Edifícios (por m ²) em Londrina - 1980 / 1989	74
Gráfico 5 –	Edifícios construídos 2000/2013: Finalidade.....	108
Gráfico 6 –	Edifícios em construção 2000/2013: Finalidade.....	108
Gráfico 7 -	MRV Engenharia e Participações S.A. - Área construída em Londrina (2000-2013)	124
Gráfico 8 –	Plaenge Empreendimentos Ltda. – Área construída em Londrina (2000-2013).....	134
Gráfico 9 –	Vanguard Home Emp. Imob. Ltda. – Área construída em Londrina (2000-2013).....	134
Gráfico 10 –	Quadra Construtora– Área construída em Londrina (2000 - 2013).....	138
Gráfico 11 –	A.Yoshii Engenharia – Área construída em Londrina (2000-2013).....	139
Gráfico 12 –	Yticon Construtora e Incorporadora Ltda – Área construída em Londrina (2000-2013).....	140
Gráfico 13 -	Vectra Construtora - Área construída em Londrina (2000-2013).....	143
Gráfico 14 -	Galmo Engenharia - Área construída em Londrina (2000-2013).....	143
Gráfico 15 -	Artenge Construções Civis Ltda. - Área construída em Londrina (2000-2013).....	143

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 -	Localização do Município de Londrina-PR.....	60
Mapa 2 -	Londrina - localização dos edifícios construídos entre 1950 e 1969	68
Mapa 3 -	Localização dos edifícios construídos entre 1970 e 1979.....	72
Mapa 4 -	Localização dos edifícios construídos entre 1980 e 1989.....	76
Mapa 5 -	Localização dos edifícios construídos entre 1990 e 1999.....	81
Mapa 6 -	Localização dos edifícios construídos em Londrina - 2000/2013	97
Mapa 7 -	Distribuição dos edifícios em construção na cidade de Londrina – 2011/2013	99
Mapa 8 -	Localização dos edifícios construídos de acordo com as dez principais construtoras considerando a área (m ²): 2000 – 2013	101
Mapa 9 -	Localização dos edifícios em construção de acordo com as dez principais construtoras considerando a área (m ²): 2000 – 2013	102
Mapa 10 -	Localização dos edifícios construídos em Londrina entre 2000-2013, por classe de pavimentos	106
Mapa 11 -	Localização dos edifícios em construção em Londrina entre 2000-2013, por classe de pavimentos	107

LISTA DE FOTOS

Foto 1 -	Vista parcial do Residencial Spazio Lótus	87
Foto 2 -	Vista parcial do Condomínio Vila das Acácias	89
Foto 3 -	Vista parcial do Residencial Solar Alta Vista.....	89
Foto 4 -	Vista parcial do Authentique Residencial.	90
Foto 5 -	Vista parcial do Residencial Parc Guell.	90
Foto 6 -	Vista parcial do Boulevard Londrina Shopping.....	96
Foto 7 -	Vista parcial do Residencial Bella Fonte.	97
Foto 8 -	Vista parcial do Residencial Maison Heritage..	105
Foto 9 -	Vista parcial do Palhano Square Garden.....	110
Foto 10 -	Vista parcial do Aurora Shopping.....	110
Foto 11 -	Vista parcial do Palhano Business Center... ..	120
Foto 12 -	Vista parcial do Residencial Leopoldina.....	122
Foto 13 -	Vista parcial do Smart City Mayrink Goes.....	126
Foto 14 -	Vista parcial do empreendimento Vitória Parque	129
Foto 15 -	Vista parcial do empreendimento Vila dos Ipês	141

LISTA DE SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo
BNH	Banco Nacional da Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CLT	Consolidação das Leis Trabalhistas
CNTP	Companhia de Terras Norte do Paraná
COHAB	Companhia de Habitação
CRIs	Crédito de Recebíveis Imobiliários
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIs	Fundos de Investimentos Imobiliários
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPPUL	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
ITC	Inteligência Empresarial da Construção
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
UNOPAR	Universidade Norte do Paraná
UEL	Universidade Estadual de Londrina

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO DA CIDADE: AS ESTRATÉGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	19
1.1 As Políticas Habitacionais: do SFH/BNH ao SFI.....	30
1.2 Os Instrumentos do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).....	44
CAPÍTULO 2 - A VERTICALIZAÇÃO COMO FORMA DE PRODUIR A CIDADE: LONDRINA-PR - 1950-2000	52
2.1 O Processo de Verticalização em Londrina-PR: 1950 - 2000	58
CAPÍTULO 3 - A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA ENTRE 2000 A 2013: OUTRO RÍTMO, OUTRAS ÁREAS E OUTRAS ESTRATÉGIAS	83
CAPÍTULO 4 - CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS: FINANCEIRIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA	111
4.1 As Construtoras/Incorporadoras Nacionais de Capital Aberto	115
4.2 As Construtoras de Capital Internacional.....	125
4.3 As Construtoras londrinenses de capital fechado	130
CONSIDERAÇÕES FINAIS	144
REFERÊNCIAS	149

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo geral, discutir o processo de verticalização da cidade de Londrina-PR no período de 2000 a 2013. Especificamente, busca-se identificar as principais construtoras e incorporadoras que atuaram no processo; diferenciar as atuações daquelas de capital aberto nacional, internacional e de capital fechado nacional; as estratégias financeiras adotadas pelas mesmas para expansão da verticalização da cidade, especialmente a partir da publicação da legislação que regulamentou o Sistema Financeiro Imobiliário - SFI.

No Brasil a verticalização teve seu início nas primeiras décadas do século XX, tendo como referências as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. A verticalização tem sido estudada através de vários enfoques: a) o planejamento urbano focando diversos aspectos como uso do solo, legislação, localização, temáticas ambientais, etc.; b) outras abordagens aprofundam as discussões sobre a dimensão econômica da verticalização, centrando na análise das construtoras e incorporadoras que atuam neste processo; consideram ainda a temática da multiplicação do solo urbano através da produção de edifícios; c) identifica-se ainda a temática do mercado consumidor, procurando identificar as classes e frações de classes da verticalização em diferentes cidades brasileiras, dentre outras (CASARIL; FRESCA, 2007).

Vários trabalhos foram realizados, tanto para metrópoles como São Paulo, Rio de Janeiro, como cidades de outro escalão urbano como Maringá-PR, Uberlândia-MG, Ponta Grossa-PR, Vitória-ES, Recife-PE, Santa Cruz do Sul-RS, Santa Maria –RS, Londrina – PR, dentre outras. Isto denota que este processo não é exclusivo das metrópoles, mas foi sendo expandido para outras cidades que apresentam condições para a produção e reprodução do capital mediante produção de edifícios.

Em Londrina a construção dos primeiros edifícios foi motivada não apenas pela reprodução do capital, mas também como uma forma de implantar a elementos da modernidade (LINARDI, 1995). Os primeiros edifícios foram construídos na década de 1950 e desde então, essa forma de produção da cidade e de moradias, tornou-se uma das principais características do mercado imobiliário. Até o ano de

1999, 1529 edifícios de 4 pavimentos e mais foram construídos na cidade (CASARIL, 2008). Londrina foi elevada a uma posição de destaque como uma das cidades mais verticalizadas do país.

Entre os anos de 2000 e 2013 foram construídos em Londrina 474 edifícios acima de 4 pavimentos (inclusive) e mais 108 estavam em fase de construção, totalizando 582 edifícios. Através dos dados levantados, observam-se algumas alterações no processo comparando com os períodos anteriores. A primeira situação diz respeito a expansão da verticalização para locais muito distantes da área central. Nenhuma área se beneficiou tanto dos investimentos quanto a porção sudoeste da cidade, sobretudo a Gleba Palhano, em sua porção localizada adjacente ao Lago Igapó. Quais são os fatores que proporcionaram a expansão da verticalização na área da Gleba Palhano? Qual é o papel do poder público local nesse processo? Quais são as construtoras que estavam atuando neste processo?

As construtoras e incorporadoras envolvidas no processo de verticalização atual é outra questão a ser discutida. Até o ano 2000, as construtoras e incorporadoras de capital local dominaram o setor de construção civil em Londrina. Atualmente outras de capital nacional e internacional se fazem presentes na cidade, permitindo questionar as razões. Quais as condições que atraem estas empresas? Por que? Há correlações entre o SFI e a presença das mesmas na cidade?

Alguns fatores motivaram essa pesquisa. A começar pela nossa própria experiência vivenciada através do acompanhamento do processo, já que observamos o início da verticalização na porção sudoeste da cidade no início da década de 1990. Naquele momento, no trajeto de minha residência até o local de meu trabalho, o Catuaí Shopping Center, era possível observar empiricamente as transformações em curso. A área era dominada pela presença de diversas chácaras e alguns edifícios como o Quinta da Boa Vista I e o Morada do Sol; fraca ocupação do solo ao longo da avenida Madre Leônia Milito; poucos horários de transporte coletivo, dentre outros. Em pouco tempo, foi possível notar a produção de vários edifícios e ao mesmo tempo a área foi sendo estruturada para uma nova configuração mediante ação das construtoras e incorporadoras, do poder público local e da intensificação da ocupação. A busca de entendimento sobre essa etapa da verticalização na cidade, a partir do ano de 2000, consiste em fator que justifica o trabalho. Acrescenta-se ainda que, até o referido ano há pesquisas sobre a temática para Londrina, mas a partir de então não se tem mais trabalhos e principalmente

sobre o enfoque que se realizou. Justifica-se ainda pelo fato de que, foi a partir de então que o quadro de controle exclusivo da construção civil pelas construtoras locais foi alterado, com a presença de outras, de atuação nacional e internacional na cidade. Isto estimulou a busca de compreender este processo.

Assim, era necessário compreender a expansão da verticalização na cidade e buscar caracterizar esse período de forma distinta em relação aos trabalhos já realizados sobre o tema. Essa análise também é relevante para entender um dos elementos importantes na produção da cidade capitalista, pois a verticalização enquanto uma das estratégias na formação da cidade, está diretamente vinculada às questões como a reprodução do solo urbano e a participação dos agentes produtores da verticalização: construtoras, incorporadoras e o poder público. Por fim, outra questão a ser abordada no trabalho, está ligada à articulação financeira e sua relação com a produção da cidade através da verticalização. Essa análise justifica-se pelo fato de serem poucos os trabalhos que explicam a atual fase da produção da cidade com ênfase na financeirização do mercado imobiliário, especialmente para uma cidade que não se coloca como metrópole.

Os procedimentos necessários para o desenvolvimento do trabalho consistiram em levantamento bibliográfico com foco na questão urbana que envolve a produção da cidade, a verticalização como uma forma de produção da mesma e os diversos elementos que envolvem a financeirização do mercado imobiliário. No sentido de obter dados sobre a construção de edifícios em Londrina no período considerado, se fez necessário levantamento de dados junto ao 3º Grupamento de Bombeiros (Corpo de Bombeiros de Londrina). O referido órgão é responsável pela aprovação de projetos de construção de edifícios na cidade pelo quesito instalações para proteção contra incêndio, possuindo um vasto arquivo referente a esses projetos. Assim, através desses projetos, obteve-se os dados sobre edifícios construídos na cidade no período considerado para aqueles com quatro e mais pavimentos. Outros dados também foram obtidos através de pesquisas junto aos sites das construtoras e incorporadoras envolvidas na produção de edifícios, inúmeros contatos telefônicos e por e-mail. Realizou-se ainda entrevistas com construtoras e incorporadoras que atuam na cidade, tanto as de capital local, como nacional e internacional. Trata-se de uma entrevista semiestruturada, que consiste em uma conversação com objetivo de obter informações sobre determinado assunto com roteiro de caráter flexível previamente elaborado. Através dessas entrevistas

buscamos obter dados sobre a atuação das incorporadoras e construtoras que atuam na cidade: constituição jurídica, estratégias de produção, relação com os financiamentos bancários, além de outras informações necessárias para o trabalho. Aqui é necessário explicitar que várias construtoras não foram entrevistadas pelo fato de que, ou não retornaram os contatos ou se recusaram a conceder entrevistas.

Dados econômicos e demográficos, secundários, foram obtidos através de pesquisas nos sites do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

Para alcançar os objetivos propostos, estruturou-se o trabalho da seguinte forma: o primeiro capítulo foi dedicado à discussão sobre a produção da cidade, base o entendimento acerca das formas de ocupação do solo e envolvimento dos agentes que atuam nessa dinâmica. Ainda no primeiro capítulo abordou-se as políticas habitacionais que norteiam o mercado imobiliário, como o SFH e o SFI.

No segundo capítulo, a discussão esteve pautada na evolução da verticalização em Londrina dos anos de 1950 até 2000, baseados em trabalhos já realizados sobre o tema. O enfoque deste foi nas alterações das construtoras que atuaram no período, na evolução da área construída em m² e a dinâmica da localização dos edifícios. Procurou-se neste percurso, fazer articulações entre a evolução da verticalização com a dinâmica econômica local, regional e nacional.

No terceiro capítulo discutiu-se a verticalização da cidade, analisando os dados coletados para o período de 2000 a 2013. No quarto capítulo buscou-se discutir os efeitos do SFI e a financeirização do mercado imobiliário no processo de verticalização de Londrina, considerando a atuação das construtoras e incorporadoras neste processo. Nas considerações finais, apresentou-se os elementos mais importantes sobre os efeitos do SFI e da financeirização na verticalização de Londrina entre 2000-2013.

CAPÍTULO 1

A PRODUÇÃO DA CIDADE: AS ESTRATÉGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A bibliografia, cuja teoria de abordagem se dá em torno do entendimento sobre a produção do espaço, busca explicá-lo de acordo com várias vertentes de análise, considerando sua dinâmica social, econômica, política e cultural. Construir um conceito de espaço sempre foi um desafio para a Geografia, até porque essa categoria não pode ser tomada com exclusividade por esta ciência. Assim sendo, durante o desenvolvimento da Geografia, quando se determina o espaço como objeto de estudo, surge a necessidade de caracterizá-lo para se construir uma identidade de cunho geográfico.

Quando pensamos em espaço como objeto de estudo da Geografia, temos que nos remeter a essa condição social, perpassando por um caráter dialético que envolve a produção do mesmo. Essa condição ou característica do espaço que o torna passível de análise no contexto das ciências sociais.

O nosso ponto de partida direciona-se para um entendimento sobre a produção social do espaço. Numa análise dialética, podemos dizer que o espaço é reconhecido como condição de existência para uma sociedade e ao mesmo tempo em sua dinâmica de desenvolvimento, essa sociedade produz e reproduz o espaço. Esse espaço é passível de mutações através da história e adquire determinadas especificidades inerentes à sociedade, que o produz e reproduz. Vale salientar que o conceito de produção é bastante complexo e, partindo de uma teoria marxista. Lefebvre (2000), coloca que a produção só terá sentido quando alcançarmos as respostas para as seguintes indagações: Quem produz? O que? Como? Por que e para quem? Nessa perspectiva, temos que considerar o fato de que o conceito de produção não possui apenas um sentido. Nas palavras de Lefebvre (2001, p. 37-39) a produção envolve não somente o sentido econômico do termo, mas o sentido da filosofia inteira: produção de coisas (produtos) e de obras, de ideias e de ideologias, de consciência e de conhecimento, de ilusões e de verdades. Sobre a concepção a respeito de espaço, o entendimento de Lefebvre afirma que:

Do espaço não se pode dizer que seja um produto como qualquer outro, um objeto ou uma soma de objetos, uma coisa ou uma coleção de coisas, uma mercadoria ou um conjunto de mercadorias. Não se pode dizer que seja simplesmente um instrumento, o mais importante de todos os instrumentos, o pressuposto de toda produção e de todo intercâmbio. Estaria essencialmente vinculado com a reprodução das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 1976, p. 34).

O autor enfatiza ainda que, quando nos remetemos ao termo produzir, também pensamos no sentido de reproduzir, ao mesmo tempo, numa condição física e social: reprodução do modo de vida. A interpretação de Carlos (2013, p.56), partindo desse princípio exposto por Lefebvre, aponta a dupla determinação do processo de produção. A produção de objetos, mercadorias, produtos nos leva a entender o processo de produção de um mundo objetivo. De outro lado, o conceito de produção também contempla a subjetividade: a produção da mercadoria, com sua linguagem e representação. Carlos (2013, p. 56) afirma que:

[...] a ideia de produção se transforma ao longo da história. A produção *lato sensu* diz respeito ao processo de produção do humano – na tradição hegeliana, aponta-se para a produção do ser como ser genérico – enquanto a noção de produção *stricto sensu* refere-se, exclusivamente, ao processo de produção de objetos. Este, porém, se realiza produzindo não só a divisão técnica do trabalho dentro da empresa, a produção e a circulação, como também as relações sociais mais amplas e complexas que extrapolam as esferas da empresa tomando a sociedade como um todo. Logo, o processo de produção abrange o espectro mais amplo, aquele da produção de relações sociais, de uma cultura, de uma ideologia e de um conhecimento.

A problemática acerca da produção do espaço foi analisada por Lefebvre com afinco na segunda metade do século XX, com a necessidade de esclarecer a reprodução continuada do capital, em um momento de superação de suas crises. Há nesse sentido uma preocupação no debate sobre modo de produção, tendo como base o fato de que a situação das forças produtivas não poderia estar restrita apenas à produção de coisas, abarcando também a reprodução de relações sociais. Era extremamente necessário naquele momento compreender a reprodução do espaço social como necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização (CARLOS, 2013). Para a autora:

A noção de produção, na perspectiva analisada por Marx e Lefebvre, permite reconstituir o movimento do conhecimento geográfico, a partir da materialidade incontestável do espaço, para buscar os conteúdos mais profundos da realidade social em direção à descoberta dos sujeitos e suas obras. A análise do espaço coloca-se, portanto, como momento indispensável à compreensão do mundo contemporâneo (2013, p.58).

Assim, de modo geral, considerando as abordagens sobre a produção do espaço temos que entender que este é produto histórico, resultado do desenvolvimento ocorrido em diversos períodos em uma determinada sociedade. Cada sociedade produz seu espaço, obedecendo a suas necessidades e suas especificidades ao longo do tempo. O espaço, nesse sentido, se apresenta de forma dinâmica, sendo historicamente determinado. As relações sociais determinam a condição espacial, ou seja, as transformações dessas relações interferem diretamente no espaço, em um contexto dialético, onde espaço e sociedade são elementos indissociáveis.

O espaço consiste em uma totalidade dinâmica e contraditória configurada historicamente na relação entre sociedade e natureza, tendo como mediadora as relações de trabalho, ou seja, o que temos no processo de produção espacial é a natureza primitiva transformada em segunda natureza. Este é o processo de historicização, humanização e socialização da natureza. A Geografia em sua história, apresenta a preocupação com a localização das atividades humanas, definindo isso como o palco da ação humana (CARLOS, 2013). Ainda segundo a autora:

Na Geografia, a noção de espaço, com muita dificuldade supera sua condição de objetividade pura. Não resta dúvida que a evolução do conceito de espaço como localização dos fenômenos, para aquele de produção social é um salto expressivo em direção à compreensão do mundo através da Geografia, permitindo-nos pensar na passagem de uma concepção a outra, como momentos de transformação da realidade. É assim que da simples constatação da localização das coisas no espaço, passa-se a descoberta da organização do espaço pelos grupos humanos e, desta elaboração, para a ideia de que a sociedade produz seu próprio espaço (CARLOS, 2013, p.59).

Podemos considerar a década de 1970 como um momento especial na história do pensamento geográfico no Brasil, pois foi um momento de ruptura em relação ao conhecimento até então estabelecido no contexto da ciência. Esse

momento em que se estabelecem questionamentos e uma visão crítica da Geografia em relação a produção do espaço, sob orientação do materialismo histórico, favorece o movimento de passagem da noção de organização do espaço para a de produção do espaço. De acordo com Carlos (2013, p. 60):

Nesse processo, o método dialético, como caminho de pesquisa capaz de orientar o entendimento da realidade, permitiu pensar o espaço como mercadoria, como consequência de sua produção, na totalidade da produção social capitalista. [...]. A produção do espaço se insere na lógica da produção capitalista que transforma toda a produção em mercadoria.

A autora alerta para o fato de que embora a Geografia se aproprie da noção de espaço-mercadoria e toma isso como fonte para elaboração da teoria da produção do espaço, essa potencialidade como elemento revelador da realidade tem sido negligenciada nos dias atuais, face à crise do marxismo. Acrescenta que:

Se, nos anos 1970, a pesquisa acentuou a necessidade da construção histórica, o que permitiu questionar os limites da Geografia e suas possibilidades de entender o mundo, vivemos hoje um momento de refluxo, em que o debate teórico e o marxismo aparecem envoltos numa nuvem de preconceito (CARLOS, 2013, p. 60).

O fato nos leva a uma reflexão de como a Geografia pode se sobressair nessa nova fase em que há o amplo predomínio capitalista. A crítica ainda deve servir ao pensamento geográfico. Afinal, as estratégias que envolvem o desenvolvimento e a acumulação do capital ainda se fazem presentes. Mais do que nunca, na atual dinâmica capitalista, a dimensão espacial do mundo ganha um significado relevante, obrigando os geógrafos a compreenderem cada vez mais a noção de produção do espaço, bem como os novos elementos envolvidos nesse processo, diante das rápidas alterações políticas, sociais, culturais e econômicas.

A cidade materialidade da sociedade urbana ou do urbano, que reproduz de forma mais evidente o trabalho transformador, fruto da ação humana. É nesse espaço que podemos evidenciar de forma mais concreta o poder de construção de uma sociedade ao longo da história. É certo que a cidade precede o processo de urbanização e da sociedade urbana, mas mesmo nas cidades da antiguidade ou medievais, a marca da ação humana sobre a natureza estava ali bem representada. O advento do capitalismo industrial vai impulsionar esse poder de transformação.

Entre as diversas preocupações do mundo moderno, que gera elementos que se inserem no contexto de abordagem por parte da Geografia, podemos destacar a produção do urbano. Sabemos que, em se tratando de urbanização no Brasil, na maioria das vezes isso ocorreu de forma desordenada, fruto das condições econômicas que determinaram essa produção. Tem como referência temporal, a segunda metade do século XX, momento em que a Geografia passou a se dedicar a uma análise do espaço a partir de relações sociais e econômicas com uma base teórica mais crítica. Esse período foi caracterizado por uma intensa urbanização em todo território brasileiro, resultado de grande mudança no processo de produção econômica, ligada, sobretudo, à industrialização. A modernização da economia determina novas formas de ocupação do solo urbano, que se adapta para atender as necessidades do momento. A abordagem crítica, que ganha corpo a partir das obras de Marx no século XIX, encontra na ampliação do modo de produção capitalista um grande desafio à análise, pois se vê diante de novas condições de reprodução das sociedades capitalistas no século XX. A dinâmica da cidade e o processo de urbanização, considerando todas as suas consequências, constituem uma realidade de grande complexidade social, política e econômica, exigindo das ciências sociais referenciais teóricos e metodológicos diferenciados com vistas ao entendimento de tais fenômenos.

A cidade pode ser entendida como o local da produção e reprodução do capital, produto da sociedade capitalista, uma reprodução contínua da sociedade, que se materializa em diferentes momentos da história. Em grandes cidades, diferentes períodos de reprodução do capital, seja de grande ou pequena intensidade, se refletem na paisagem e criam novas relações sociais de produção. Salientamos que uma das principais formas de dominação e adequação da cidade é configuração do uso solo como mercadoria. A valorização do solo determina sua regulação e ocupação e, enquanto mercadoria esse solo está sujeito às regras do sistema produtivo e de consumo. Sendo assim, a apropriação da cidade consiste em um processo onde as regras e as estratégias são coordenadas pelos agentes que atuam no ambiente urbano. A cidade, com suas características próprias, oferece diversas formas de reprodução do capital.

A associação entre a produção da cidade e o processo de desenvolvimento capitalista vem se constituindo como base para diversos estudos geográficos, tendo como exercício principal a abordagem teórico-conceitual. A relação entre o espaço

(sua produção, vivência, percepção, concepção e conceituação) e o modo capitalista de produção deve ser vista, porém, como uma via de mão dupla, como fazendo parte de uma relação dialética e complexa entre o capitalismo e o espaço (BOTELHO, 2008).

Temos que nos atentar ainda para a dinâmica que envolve as relações sociais e todo processo que envolve a produção da cidade, o que o coloca numa posição importante para a Geografia: a sua condição social, ou seja, o espaço como elemento socialmente construído. Lefebvre (2008, p.26) vê o espaço como um produto social, que assume uma realidade própria, de acordo com o modo de produção e a sociedade presente. O espaço como produto serve como uma ferramenta para a ação e para o pensamento, funcionando como um meio de produção, de controle e de dominação. Assim, o espaço é produto da sociedade, sendo um modo e um instrumento, um meio e uma mediação. O espaço é um instrumento político intencionalmente manipulado, mesmo se a intenção se dissimula sob as aparências coerentes da figura espacial, ou seja, como instrumento de poder, a organização espacial vai ocorrer de acordo com os interesses pessoais e políticos em cada momento histórico.

Ainda, segundo Lefebvre (2006, p.53)

O capitalismo e o neocapitalismo produziram o espaço abstrato que contém o 'mundo da mercadoria', sua 'lógica' e suas estratégias à escala mundial, ao mesmo tempo que a potência do dinheiro e a do Estado político. Esse espaço abstrato apoia-se em enormes redes de bancos, centros de negócios, de grandes unidades de produção. E também no espaço das autoestradas, dos aeroportos, das redes de informação. Nesse espaço, a cidade, berço da acumulação, lugar da riqueza, sujeito da história, centro do espaço histórico, explodiu.

A produção do urbano e sua reprodução pode ser entendida através de uma de suas materializações, a cidade, que é resultado das diversas estratégias colocadas em prática pelos agentes sociais envolvidos na sua produção. De acordo com Corrêa (1995), a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao uso urbano, densificação do uso do solo, deteriorizando certas áreas, renovando outras, relocando diferenciadamente a infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Nesse aspecto, é possível compreender o espaço

urbano com um status de mercadoria e ao mesmo tempo fruto das relações de produção, sendo que por meio deste a sociedade se reproduz.

A cidade, enquanto uma materialidade do urbano, compreende vários usos justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão (CORRÊA, 1995, p. 7). Corroborando com essa ideia, Carlos (2001, p. 45), argumenta que:

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar.

A cidade é fragmentada e negociada como mercadoria, fato essencial para a manutenção do modo de produção capitalista. Essa condição está baseada na relação de troca e uso do solo, que tem como condição a existência da propriedade privada, uma característica essencial do sistema capitalista. Desta forma a cidade assume um papel fundamental na reprodução do capital, mas enquanto propriedade privada também pode interferir no processo de acumulação, na medida em que se torna escasso. Outra característica inerente ao espaço fragmentado, dividido em pedaços, é a segregação. Na busca do entendimento da produção da cidade deve-se levar em consideração, o monopólio de uma classe e suas frações, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária (BOTELHO, 2007). Isso ocorre devido a possibilidade das classes dotadas de maior recurso poderem articular a propriedade da terra e sua configuração de acordo com suas necessidades, gerando assim, desigualdades e conflitos entre os diversos segmentos da sociedade. Em relação a essa condição. Carlos (1994, p. 87) afirma que:

O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto, a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa aos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.

Na medida em que a cidade se torna um grande negócio para o capital, as leis de mercado passam a ditar as regras da estruturação urbana, com efeitos devastadores para a boa arte de sua população (BOTELHO, 2007). Na luta por uma melhor localização na cidade, resta aos segmentos sociais de baixa renda a ocupação de áreas onde, via de regra, os serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas são limitados ou inexistentes e o acesso espacial ao mercado de trabalho é precário.

O processo de urbanização gerou grande impulso no que diz respeito ao espaço enquanto mercadoria. Esse espaço que assume um valor comercial, torna-se a base para reprodução capitalista, através da produção e reprodução do solo urbano. A valorização deste dependerá de diversos fatores, podendo ser um espaço mais ou menos valorizado em um determinado momento. Esse valor acompanhará as estratégias do mercado, colocado em prática pelos agentes sociais responsáveis pela produção. Quando chamamos atenção para a questão do momento, queremos deixar claro que o aspecto temporal também faz parte do processo, pois uma parcela do solo urbano desvalorizado não pode, a qualquer momento, adquirir características de infraestrutura e equipamentos coletivos capazes de mudar a sua condição perante o mercado imobiliário. Tudo depende do interesse dos setores ou agentes envolvidos, como o poder público e as incorporadoras imobiliárias. A produção do espaço urbano não acontece de forma espontânea, é necessária a intervenção de alguns agentes para que essa se concretize (CORRÊA, 1995).

Ainda em relação à valorização do solo urbano, Harvey (1980, p. 135) aponta para o fato de que o solo é mercadoria que não pode deslocar-se, assumindo, a partir de sua localização, privilégio de monopólio. A partir das benfeitorias que recebe, pode gerar riquezas. O autor aponta, no caso da moradia, que os incorporadores cumprem seu papel de criar novos valores de uso para outros, somente na medida em que criam valores de troca para si próprios.

O solo, e as benfeitorias a ele incorporadas são, na economia capitalista, mercadorias, mas não quaisquer mercadorias. Portanto, os conceitos de valor de uso e valor de troca assumem significado específico (HARVEY, 1980). Ainda segundo o autor, essa condição solo se dá a partir de algumas características, pois:

[...] não podem deslocar-se livremente, o que os diferencia de outras mercadorias, tais como trigo, automóveis e similares. [...] O solo e as benfeitorias são mercadorias das quais nenhum indivíduo pode dispensar. [...] mudam de mãos relativamente com pouca frequência. [...] O solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável. [...] A troca no mercado ocorre em um determinado momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo. [...] O solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário [...] (HARVEY, 1980, p. 135-136).

O solo urbano no contexto capitalista se apresenta como mercadoria. Mas não é uma mercadoria qualquer, pois assume papel preponderante para o desenvolvimento do sistema econômico. É também a base física onde o capital será transformado em bens de produção. Nesse aspecto, é necessário o entendimento sobre a questão da valorização do solo urbano, sobretudo no que diz respeito ao valor de uso e valor de troca do espaço. Harvey (1980), baseado na teoria marxista nos orienta quanto a essa condição do espaço. O autor afirma que valor de uso e valor de troca relacionam-se entre si e um não tem significado próprio sem o outro. O conceito de valor de uso de acordo com sua utilidade, mas não é tão simples. Essa situação é determinada pelas características físicas da mercadoria e não existe sem isso. Cada mercadoria, como o solo urbano, tem certa utilidade o que faz dela um valor de uso. Diferentemente do de troca, pode-se dizer que o valor de uso tem uma relação qualitativa, enquanto o valor de troca tem relação quantitativa. O valor de uso expressa a utilidade de um determinado objeto particular, ou seja, a sua função. O valor de troca é assim definido como o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite, revelando então, o custo da mercadoria (HARVEY, 1980).

A cidade se coloca como um produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades disputados por agentes diversos. Sendo assim, a cidade tende a ser estruturada tanto em termos de elementos logísticos, como as redes de infraestrutura, de transporte e também de serviços, quanto em termos do interesse pelas melhores localizações, fato que potencializa a valorização do solo urbano. O processo de produção e reprodução do solo urbano, sob intervenção ou ação de diferentes agentes é fortalecido pelo circuito de capitais em conjunto com as forças políticas locais. Vale salientar que no bojo das relações capitalistas, essa produção sempre estará caracterizada pela desigualdade no que diz respeito aos

investimentos e propriedade do solo. Nesse contexto, Botelho (2007, p. 16) afirma que:

Para o entendimento da produção do espaço, sobretudo do espaço urbano, deve-se levar em consideração, então, o monopólio de uma classe sobre o espaço – a alta burguesia, no caso o capitalismo -, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária. Isso porque a classe que detém a maior parte dos recursos pode, através do dinheiro, ocupar, modelar e fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém.

A maximização dos valores de troca produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros (HARVEY, 1980). É assim que se configura o solo urbano contemporâneo: uma mercadoria extremamente valiosa para a reprodução do capital e alvo de intervenção por parte dos agentes produtores do espaço.

Os principais agentes produtores do espaço são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os grupos sociais excluídos e o Estado. Harvey (1980), quando discute a teoria de uso do solo urbano, considera esses agentes como atores no mercado da moradia, destacando que cada grupo tem um modo distinto de determinar o valor de uso e valor de troca do espaço enquanto mercadoria. De forma sucinta abordaremos a seguir o papel de cada um desses agentes: a) os usuários de moradia: estes podem ser proprietários ou locatários de um determinado imóvel. Consomem os vários aspectos da habitação de acordo com os seus desejos e necessidades (HARVEY, 1980). Os usuários proprietários têm estreita relação com o valor de uso, mas quando o imóvel adquire potencial de riqueza, o valor de troca passa a ser considerado; b) Os proprietários do solo urbano: o valor de troca se destaca nesse caso, cujo objetivo principal é obter a renda fundiária relativa às suas propriedades. Muitas vezes atuam de forma especulativa, buscando ou aguardando a valorização de sua propriedade, que pode ocorrer através do investimento em infraestrutura por parte do poder público ou por outros agentes; c) Os corretores imobiliários: atuam no mercado com o intuito de obter renda através da compra e venda de imóveis. Para esse agente só interessa o valor de troca da mercadoria; d) os incorporadores e a indústria da construção da moradia: são agentes que realizam de forma parcial ou total, operações como a incorporação, o financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação do capital-mercadoria

em capital-dinheiro, acrescido de lucro. Eles atuam em conjunto com outros agentes, dependendo principalmente do Estado para financiar a construção de imóveis. Juntamente com a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios (HARVEY, 1980); e) as instituições governamentais: o poder público é um ator fundamental na produção do espaço urbano, atuando na organização espacial da cidade. Segundo Harvey (1980, p. 143), o Estado pode impor e administrar uma variedade de restrições institucionais na operação do mercado imobiliário, neste caso a prática do zoneamento e os controles de planejamento do uso do solo urbano são os mais notáveis. f) as instituições financeiras: são importantes no sentido de fornecer o aporte necessário à construção de imóveis através do financiamento. Nesse caso, temos entidades como os bancos, sendo alguns deles vinculados ao Estado, companhias de seguro e outras instituições financeiras. De acordo com Harvey (1980, p. 141), essas instituições de financiamento estão fundamentalmente interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso.

Inclui-se ainda no contexto brasileiro os grupos sociais excluídos, constituídos por aqueles que não possuem capacidade financeira para aquisição da moradia ou para pagamento de aluguel. Resta a esses grupos a prática de ocupação de cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas (CORRÊA, 1995).

De modo geral os agentes que atuam na produção do espaço urbano buscam atingir seus objetivos, seja de forma individual ou até mesmo, associados. A cidade oferece essa condição, possibilitando ora a reprodução social, obtendo ganhos simbólicos, o valor de uso, ou os ganhos materiais e acumulação de riqueza, o valor de troca.

As operações desses diversos grupos no mercado de moradia não podem ser facilmente agrupadas em uma estrutura compreensiva de análise. O que é valor de uso para um, é valor de troca para outro, e cada um concebe o valor de uso diferencialmente (HARVEY, 1980). O fato é que numa economia capitalista, em se tratando de solo urbano, temos que considerar que o valor de troca se destaca. A moradia tem o seu papel social, tem sua função, mas está sujeita às mazelas da economia capitalista, cuja dinâmica proporciona a valorização e com isso, qualquer

parcela do solo urbano, está inserida no mercado. Botelho (2007, p. 23), analisa essa questão e afirma que:

A dimensão utilitária do espaço, que o torna um valor de uso para a sociedade, se sobrepõem às determinações históricas da produção e da reprodução social, as quais, sob a vigência das relações capitalistas de produção, sintetizam o valor de troca e o valor de uso. O valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso, que significa que, para se usufruir determinados atributos do lugar é preciso que se realize, antes de tudo, seu valor de troca.

Os agentes sociais, cada um com seus objetivos, centrados em estratégias distintas e práticas espaciais próprias às atividades que os caracterizam, como por exemplo, a produção industrial e a produção imobiliária, podem desempenhar outras estratégias ou práticas espaciais semelhantes. Atualmente, esses agentes assumem papéis diversos, ligados ao mesmo propósito, que é a apropriação e uso do solo urbano, com ênfase na reprodução do capital.

1.1 As Políticas Habitacionais: do SFH/BNH ao SFI

Podemos considerar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como marco do desenvolvimento do sistema de crédito imobiliário no Brasil. A lei 4.380 de 21 de agosto de 1964 determinou a criação do Sistema Financeiro de Habitação, determinando a instituição do BNH (Banco Nacional da Habitação), órgão responsável direto pela prática de financiamento através do SFH. A criação do BNH acelerou o processo de construção habitacional no país. O desenvolvimento da construção civil é notável a partir da participação do Estado como órgão financiador desse processo. É um momento de grandes mudanças relacionadas à política, economia e a crescente urbanização. O BNH emerge como instrumento para o regime militar, que se vê na obrigação de formular projetos capazes de adquirir e manter o apoio das massas populares, contrabalançando a situação de pressões psicológicas e a política de contenção salarial estabelecida (MEDEIROS, 2010). Era obvio o intuito do governo: a intenção de demonstrar vontade para atendimento das reivindicações populares. De acordo com Azevedo (2011, p. 40):

O Plano Nacional de Habitação – e com este o BNH – surge, assim, num momento em que é crucial para o novo regime dar provas de que é capaz de atacar problemas sociais. A percepção é que há uma vacância de lideranças, que as massas estão órfãs e socialmente ressentidas, e que é preciso mostrar que o novo governo é receptivo a suas necessidades: que pode, sem a demagogia da esquerda, agir pronta e seguramente em benefício delas.

O sistema colocado em prática naquele momento tinha um claro objetivo político-ideológico. Esse projeto deveria adotar mecanismos de atendimento mais abrangentes do que aqueles colocados em prática por governos anteriores, como a FCP (Fundação Casa Popular), criada em 1946, e o IBH (Instituto Brasileiro de Habitação), criado no governo João Goulart, considerado precursor do BNH.

Uma situação comum aos planos habitacionais no Brasil até aquele momento é o fato dos mesmos não alcançarem os objetivos principais, que era o prestar atendimento às necessidades de moradia por parte das classes mais pobres das áreas urbanas. No caso do IBH, os critérios para acesso ao sistema levavam em conta: o número de filhos, o tempo de permanência na cidade, a capacidade para o trabalho, o poder aquisitivo e a estabilidade no emprego (AZEVEDO, 2011). Como atender as classes sociais menos favorecidas se, boa parte dessa população tendia a ter pouco tempo de residências nas cidades e não dispunham de emprego fixo. Sendo assim, essa classe continuou marginalizada em relação ao acesso a sonhada casa própria em detrimento daqueles que possuíam emprego fixo e uma boa renda. No caso do BNH, que é implantado com os mesmos objetivos, a situação não foi muito diferente.

O momento era extremamente delicado para o governo militar que se instalava, liderado pelo então General Castelo Branco. As questões urbanas, como as fracassadas tentativas de resolver a questão da moradia, eram creditadas aos governos anteriores, mas os problemas poderiam ser minimizados através dos novos projetos para o setor habitacional. Era interessante para o Estado tentar através de uma causa conflitante, a questão da moradia, atrair a simpatia da população, minimizar as tensões em áreas de favelas e consolidar a legitimação do governo. De acordo com Azevedo (2011, p. 41):

A escolha da habitação como eixo da política urbana aconteceu principalmente porque foi sob o aspecto das tensões nas favelas, das massas disponíveis e das migrações maciças para as cidades que a questão urbana ganhou visibilidade e contorno nos princípios dos anos 1960. A filosofia da casa própria, outro elo importante na política do BNH, também encontrou na teoria das massas disponíveis a sua motivação principal.

Temos que considerar ainda que o propósito do Estado não era simplesmente atender as massas que reivindicavam o imóvel próprio. Havia necessidade de estabelecer projetos para o crescimento econômico. Nesse contexto, Eloy (2010, p. 13) afirma que:

Além do avanço do processo de urbanização, acentuando a necessidade de moradia urbana, a produção habitacional era, e continua sendo, alavanca para a geração de emprego de baixa qualificação e para a dinamização da economia. No início dos anos 60, a indústria da construção civil brasileira clamava por estímulo, pois, enquanto na década anterior tinha vivido uma grande expansão proporcionada pelo Plano de Metas do governo federal, enfrentava então uma forte retração de atividade.

A construção civil era um setor estratégico para impulsionar a economia através do desenvolvimento da indústria e geração de empregos, como afirma Azevedo (2011, p. 41-42):

No quadro de desenvolvimento urbano brasileiro, o problema mais importante não era a casa, era a abertura de oportunidades de emprego para absorvermos as massas de trabalhadores semiespecializados, de oportunidades para mobilizarmos os escritórios de engenharia, de planejamento, de projetos, de arquitetura e dar trabalho às firmas de construção civil e à indústria de construção, forças paralisadas na economia brasileira.

Fica claro que o incentivo à economia era a grande meta do BNH. Na busca de uma política de incentivo no que diz respeito ao desenvolvimento econômico a criação de um banco que incentivasse a construção civil se apresenta como uma estratégia ousada do Estado. A construção civil é um dos ramos da indústria que mais gera emprego, devido a sua alta demanda por mão-de-obra, mas necessitava naquele momento de um aporte financeiro para o desenvolvimento das atividades produtivas. As linhas de crédito disponibilizadas pelo BNH tinham como objetivo solucionar o problema.

Se analisarmos o histórico acerca da questão da habitação no Brasil, todo conjunto de atividades que envolvem o Estado e a construção civil não tiveram a intenção exclusiva de apresentarem solução ao problema habitacional, e sim como alternativa rentável e segura de investimento industrial, o que podemos compreender como estratégia de governo. Interesses de cunho econômico, pautados na redução do custo da reprodução da força de trabalho, o desenvolvimento da acumulação no setor industrial da construção e ainda a necessidade de crescimento da base de ampliação de trabalho, com a criação de diversos empregos, guiaram as políticas de Estado voltadas à habitação. O quadro 01 apresenta permite verificar que o SFH/BNH não foi um projeto social vitorioso, pois não atendeu as necessidades das classes populares de menor renda.

Quadro 1 - Financiamentos habitacionais concedidos através de SFH até 31 de dezembro de 1980

CLIENTELA	UNIDADES FINANCIADAS	%
Mercado Popular*	1.004.884	35
Mercado econômico**	627.824	21,8
Mercado Médio***	1.241.175	43,2
Total	2.873.883	100

*Cohabs e habitações construídas diretamente pelo BNH para população de baixa renda.

**Cooperativas Habitacionais, Institutos, Mercados de Hipotecas.

*** SBPE e Recon.

Fonte: Banco Nacional da Habitação (BNH), Departamento de Planejamentos e Coordenação (Dplan). Rio, 1981. In. Azevedo, 2011, p. 100.

Simplesmente a retórica social não está de acordo com a prática empresarial adotada pelo BNH. Os imóveis financiados pelo FGTS, classificados como de promoção pública e destinados para a classe de menor renda, foram em número menor e o orçamento a eles destinados aos poucos foi diminuindo, sobretudo a partir do momento em que o BNH passou a atuar em outros setores, como o de desenvolvimento urbano e o de saneamento.

Ao longo de seu desenvolvimento, o SFH teve como base de sustentação de crédito, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a poupança voluntária, institucionalizada pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) foi criado pela Lei 5107 de 1966. É um fundo financeiro formado pela contribuição mensal de empregadores aos seus empregados mediante depósito de 8% das remunerações em conta vinculada, de natureza privada e sob gestão pública, conformando uma poupança

compulsória do trabalhador que o empregador recolhe na fonte. De acordo com Royer (2009, p.50):

Os primeiros números do FGTS já demonstram que a constituição do fundo foi de fato um marco na política habitacional brasileira, ainda que a intenção inicial e primeira tenha sido uma compensação pela substituição da estabilidade no emprego, fundamental para o início do processo de modernização conservadora dos anos 60.

A criação do FGTS constituiu a possibilidade de enfrentar uma questão de cunho imediato, que era a necessidade de captar recursos para o recém-lançado SFH, posto que a captação significativa de poupança voluntária demandaria tempo. Além disso, o FGTS foi responsável por uma flexibilização no mercado de trabalho brasileiro, alterando uma relação complicada entre empresas e empregados, já que de acordo com Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), as demissões estavam vinculadas a uma indenização em relação ao tempo trabalhado. A CLT previa ainda uma estabilidade no emprego quando o funcionário alcançasse dez anos de trabalho na mesma empresa.

A implantação do FGTS não foi aceita de forma unânime. Havia certa rejeição por parte de alguns grupos de trabalhadores. Assim, os mesmos podiam optar pelo regime de estabilidade ou pelo FGTS. Essa condição da opção foi extinta através da Constituição de 1988, que tornou o FGTS obrigatório. Assim, a regra passou a integrar os direitos sociais dos trabalhadores urbanos e também rurais. Essa poupança compulsória, recolhido mês a mês pelas empresas, em nome do trabalhador contratado com carteira assinada pela CLT promove a formação de um pecúlio relativo ao tempo de serviço (ELOY, 2013). A lei que cria o FGTS compõe uma fonte de financiamento para o SFH.

Pela nova lei, todo o dinheiro depositado pelas empresas em nome dos seus trabalhadores será recolhido pelos bancos e depois transferido para o BNH. Com esses recursos, o BNH poderá levar adiante o Plano Nacional de Habitação, que visa a enfrentar o grande déficit habitacional do país. O rendimento desses investimentos se reverterá em benefício do FGTS. A expectativa do governo é que os recursos do FGTS deem um novo vigor ao SFH, alimentado até hoje apenas pelos depósitos em Cadernetas de Poupança e pelas captações em letras imobiliárias. Com o FGTS, deverá haver um forte incentivo à indústria da construção civil, grande contratadora de mão de obra. (BRASIL, 2006, p.10).

Estima-se que o BNH foi responsável, até o período da sua extinção (1986) por 25% das unidades habitacionais construídas no país (MEDEIROS, 2010). O uso dos recursos do FGTS tinha como objetivo financiar obras para a população de baixa renda. O SBPE foi implantado ao mesmo tempo em que se desenvolvia o SFH e o BNH, sendo outro aporte importante na disponibilização de crédito habitacional. Para Royer (2009, p. 52).

A incorporação das caixas econômicas ao SBPE foi o que deu mais fôlego ao sistema, especialmente quanto à captação de recursos, visto que as caixas econômicas sempre tiveram tradição de depósitos individuais e grande capilaridade junto ao público em todo o país.

Historicamente, a poupança já se apresentava como uma forma de investimento bastante aceita perante a sociedade brasileira, mas foi perdendo força devido aos grandes índices inflacionários. Visando atrair mais investimentos, o governo instituiu a correção monetária através da Lei 4380/64. Sendo assim, de acordo com a determinação do Banco Central, a correção monetária passou a ser acrescida à remuneração anual da Poupança de 6% (0,5% ao mês). Durante a década de 1970 verifica-se um grande avanço nos depósitos, prova de que os esforços do governo surtiram efeito em relação a esse investimento. Em meados dos anos 1970, a Caderneta de Poupança já constituía o principal ativo financeiro não monetário do país (ELOY, 2013). Durante a década de 1980, novos estímulos oriundos de ações do BNH, atraíram mais investidores. Ainda segundo Eloy (2013, p.14):

Ações de estímulo à Poupança continuaram no princípio dos anos 80. Em 1983, a Res. BNH nº 192/1983 estabeleceu a periodicidade mensal para o rendimento das contas de Poupança, então trimestral, a fim de aumentar sua atratividade. Em seguida, a RD BNH nº 1/1984 determinou a divulgação da garantia oferecida pelo BNH aos depósitos de Poupança e o Decreto Lei nº 2127 de 20 de junho de 1984, isentou de tributação os rendimentos auferidos na Poupança até o final de 1985.

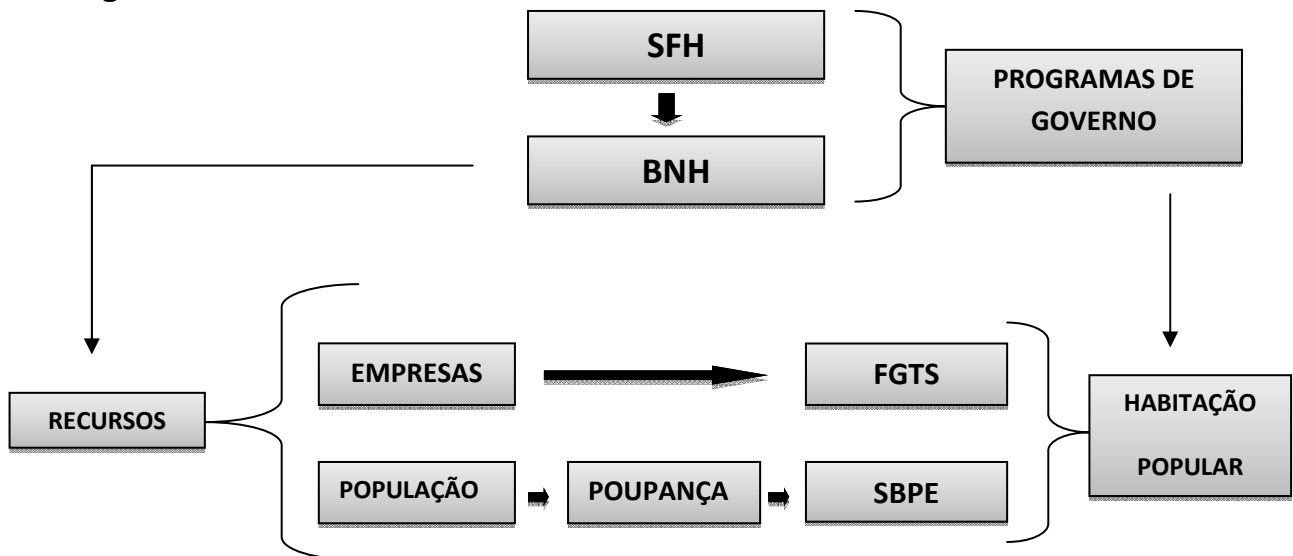
No entanto, ao longo da década as sucessivas crises na economia nacional, que provocaram arrocho salarial, aliada a alta da inflação, diminuíram sensivelmente a capacidade de poupar das famílias brasileiras. O Plano Cruzado em 1986, deslocou a preferência dos investidores para ativos reais e provocou aumento

significativo do consumo, motivando saques maciços da poupança, reduzindo sobremaneira a capacidade de empréstimo das instituições do SBPE (ELOY, 2013). Outros planos econômicos, como o de 1989, que instituiu uma nova moeda e o plano Collor, em 1990, que determinou o confisco das aplicações financeiras, promoveram um período pouco expressivo no processo de expansão do SBPE.

Apesar do período econômico conturbado, a poupança seguiu se consolidando. Para Eloy (2013, p. 17):

Sua manutenção, no cenário brasileiro, como importante ativo financeiro sugere que, apesar das inúmeras intervenções efetuadas entre meados dos anos 80 e 90, o esforço inicial feito pelo governo a partir de 1966 para sua consolidação como instrumento de captação de recursos logrou pleno êxito. Tanto, que parece fazer com que a opção pela Poupança transcenda muitas vezes as decisões puramente racionais, que tendem a mover as decisões de investimento financeiro.

Figura 1 - Estrutura do Sistema Financeiro Habitacional



Fonte: ROYER, Luciana de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas / Luciana de Oliveira Royer – São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

Organização: NASCIMENTO, Claudinei F. do

Após a extinção do BNH em dezembro de 1986, os recursos depositados em poupança passam a ser administrado pelo Banco Central, assim como o crédito imobiliário que passa a ser regulamentado pelo próprio Banco Central e pelo Conselho Monetário Nacional. A Caixa Econômica Federal assume o papel de órgão financiador do Sistema Financeiro Habitacional.

A extinção do Banco Nacional da Habitação está ligada às diversas questões que envolvem a complexidade financeira do sistema, os subsídios substanciais nas prestações junto aos mutuários e as recorrentes crises da economia nacional durante a década de 1980. De acordo com Royer (2009, p.59)

Assim como outras políticas públicas afetadas pela crise econômica do período pós-milagre, a política habitacional foi duramente atingida no seu duplo aspecto de constituição. De um lado, a crise econômica acarretava altas taxas de inadimplência e diminuição do nível de empreendimento, pela escassez do financiamento público e pela progressiva queda do poder aquisitivo da população. De outro, as políticas do BNH, por estarem diretamente ligadas ao regime, uma das fontes de sua legitimação, passaram a ser questionadas juntamente com ele, tornando-se símbolo do passado que se queria enterrar.

Uma dura crítica ao sistema está relacionada ao seu verdadeiro objetivo. A política habitacional implantada deixou a desejar enquanto meio para atender as classes menos favorecidas, ou seja, o programa deveria abrandar as necessidades da população no sentido da melhoria da qualidade de vida através do acesso à moradia. O que se viu na verdade foi uma grande investida no sentido de alavancar a economia através da injeção de recursos públicos visando o desenvolvimento da construção civil. Se com o BNH, o propósito social não foi alcançado, com a vinculação do SFH e Caixa Econômica Federal também não atendeu as expectativas.

A extinção do BNH, aliada a grande crise financeira, com redução drástica na oferta de financiamento contribui para o desenvolvimento de outras modalidades de produção na construção civil a partir da década de 1980. Recoloca-se a necessidade de utilização de recursos próprios das empresas na promoção imobiliária, obtidos em grande parte pela antecipação da captação junto ao comprador. O setor imobiliário passa por momentos de reformulação, sendo que muitas empresas entram em colapso, pois dependiam dos recursos governamentais para sua atuação. Outras se sobressaem, seja pelo capital próprio ou mesmo pela posse da terra urbana – fato imprescindível quando se trata de reprodução do capital, nesse caso o capital privado. De acordo com a ABECIP (1995, p.14)

Sem retorno adequado, o SFH perdeu o dinamismo. No quadriênio 92/95, menos de 300 mil imóveis foram financiados pelo SFH – menos da metade dos 617,3 mil financiados em 1980 -, enquanto cresciam as modalidades de autofinanciamento e financiamento privado, via construtoras, que comprometiam seu capital de giro, para não parar de produzir habitação.

Com o fim do regime militar em 1985, os projetos voltados a questão habitacional entram em um período de transição, fato aliado à grande crise econômica vivenciada pelo país naquele momento. Após o colapso do BNH, a fragmentação institucional e a descentralização das políticas habitacionais, não se definiu um novo conjunto articulado de ações na promoção pública de habitação popular (BOTELHO, 2007). O SFH continuou como base do financiamento habitacional e até o início da década de 1990, nenhum projeto foi colocado em prática com a finalidade de reestruturar o sistema. A Caixa Econômica Federal, reguladora dos fundos destinados à habitação, decide em abril de 1988, transferir os créditos dos recursos do FGTS diretamente às construtoras (BOTELHO, 2007). Esses recursos eram voltados a fomentar a produção de moradias através dos promotores públicos (COHABs). Vê-se a partir dessa medida uma forma de articular o sistema através da iniciativa privada, o que prejudicou ainda mais o acesso da população de baixa renda aos financiamentos habitacionais.

A década de 1990 é marcada por profundas mudanças na economia internacional, o que reflete em todas operações internas do país. O modelo de financiamento habitacional dirigido pelo SFH não se adequa as leis de mercado vigente. Os setores ligados à construção civil clamam por mudanças, baseados em modelos externos, onde a flexibilização em relação às políticas habitacionais já era uma realidade. Assim, na opinião da ABECIP (1995, p. 17):

Adequado aos anos 60, em que cabia vencer o caos inflacionário e o desequilíbrio institucional, o velho SFH não mais se adapta aos desafios dos 80 e, principalmente, dos anos 90 - tempos de globalização, derivativos, mercados desregulados e a busca de oportunidades, que não se encontram em modelos bitolados e compartimentados.

Na segunda metade da década de 1990 vamos nos deparar com uma certa estabilidade econômica, o que contribuiu para um novo comportamento em relação aos investimentos em poupança, readquirindo confiança por parte do investidor.

Sem as constantes alterações e interferências, o SBPE apresenta-se como uma fonte de captação robusta que, embora seja constituída por depósitos livres e ainda se coloca como um pilar extremamente importante para o Sistema de Financiamento Habitacional. Entretanto, não podemos desprezar o fato de que a política econômica externa na década de 1990 teve no processo de abertura da economia um de seus aspectos mais radicais se comparado aos planos praticados até o final dos anos oitenta.

O Governo de Fernando Collor de Melo tratou de implementar uma política econômica e uma política externa que seguia de perto as recomendações e diretrizes do chamado consenso de Washington¹. Implementou uma ousada política de privatizações e de liberalização econômica, tanto no que tange aos fluxos de capitais quanto aos fluxos de mercadorias (GENNARI, 2001). Destacam ainda medidas como: a mudança do signo da moeda, a desindexação geral, principalmente entre preços e salários, reformulação dos mercados cambiais, com a criação do dólar livre para as operações de exportação, importação e transações financeiras, supressão de subsídios e reforma administrativa com o objetivo de instalar a demissão de funcionários públicos.

A ascensão de Fernando Henrique Cardoso à presidência da República, eleito em 1994, promoveu uma intensificação no processo de liberalização e privatização. A política econômica em relação ao setor externo passou a ser um elemento central de toda a política do governo. O Brasil contou com um exuberante montante de Investimento Direto Estrangeiro (IDE) entretanto, tais investimentos concentraram-se em aquisições de empresas públicas e privadas nacionais, sobretudo no setor de serviços (GENNARI, 2001).

A política econômica brasileira na década de 1990 caracterizou-se pela aplicação da agenda denominada neoliberal. Sendo assim, o período esteve submetido a uma condição perversa, determinada pelo poder do capital, onde o

¹ Em novembro de 1989, reuniram-se na capital dos Estados Unidos funcionários do governo norte-americano e dos organismos financeiros internacionais ali sediados - FMI, Banco Mundial e BID - especializados em assuntos latino-americanos. O objetivo do encontro, convocado pelo *Institute for International Economics*, sob o título *Latin American Adjustment: How Much Has Happened?*. Às conclusões dessa reunião é que se daria, subsequentemente, a denominação informal de "Consenso de Washington". Consiste em um conjunto de medidas - que se compõe de dez regras básicas - formulado em novembro de 1989 por economistas de instituições financeiras fundamentadas num texto do economista John Williamson, do *International Institute for Economy*, e que se tornou a política oficial do Fundo Monetário Internacional em 1990, quando passou a ser receitado para promover o ajustamento macroeconômico dos países em desenvolvimento que passavam por dificuldades. (PEREIRA, 1991, p. 5).

mercado é o mais eficiente organizador da sociedade. Para Gennari (2001, p. 43), as consequências imediatas da implantação dessa estratégia econômica são:

1) crescimento do desemprego estrutural e conjuntural (segundo dados do próprio IBGE o Brasil ocupa a segunda posição no mundo em maior índice de desemprego); 2) eliminação de parcela considerável da indústria de capital nacional, via falências ou incorporações; 3) desarticulação ou destruição do chamado setor produtivo estatal via privatizações; 4) crescimento do déficit público a patamares comprometedores da própria estratégia; 5) crescimento da dependência externa em função do crescimento do déficit em contas correntes (oriundo agora do déficit comercial estrutural que se somou ao histórico déficit na conta de serviços característico de países subordinados; 6) manutenção das profundas desigualdades sociais e regionais, tais como níveis intolerantes de concentração da propriedade e da renda; 7) redução dos gastos sociais nas áreas prioritárias que atingem a maioria da população tais como saúde, educação, transporte urbano e moradia, em função do ajuste dos gastos públicos, que via de regra devem ser usados para o ajuste de rota em direção à propalada modernização do parque produtivo como necessidade da nova agenda competitiva.

A extinção do BNH em 1986 determina uma grande crise no sistema habitacional brasileiro, criando um verdadeiro vácuo com relação às políticas voltadas ao financiamento imobiliário. A atuação do governo Collor na área da habitação foi caracterizada por processos em que os mecanismos de alocação de recursos passaram a obedecer preferencialmente a critérios clientelistas ou ao favorecimento de aliados do governo central. Foi assim com o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que previa a construção, em caráter emergencial, de aproximadamente 245 mil casas em 180 dias através da contratação de empreiteiras privadas (SANTOS, 1999).

Nos primeiros anos do governo Fernando Henrique Cardoso a política habitacional sofreu poucas alterações. A produção de moradias voltadas às classes sociais menos favorecidas esteve vinculada às ações propostas por Estados e Municípios, cujos recursos deveriam ser liberados pela União, que era responsável pela avaliação dos projetos. Foi instituída ainda o sistema de carta de crédito, visando atender classes sociais com renda até 12 salários mínimos.

No período 1995 a março de 2000 foram beneficiadas 1.443.169 famílias e gerados cerca de 597.525 novos empregos com programas habitacionais. A principal fonte de financiamento dos programas foi o FGTS, responsável por cerca de 90,51% dos recursos, enquanto o Orçamento Geral da União respondeu pelos 9,49% restantes. O principal programa da Secretaria de Política Urbana (SEPURB) em termos de participação no investimento total foi o Carta de Crédito Individual (60,48%) seguido do Carta de Crédito Associativo (19,06%). Os principais programas destinados a agentes do poder público, com foco na população de mais baixa renda, como o Habitar Brasil e o PRÓ-MORADIA foram responsáveis por apenas 9,49% e 9,23% dos recursos totais investidos, demonstrando que os investimentos em habitação não têm privilegiado a população de baixa renda. (LORENZETTI, 2001, p.23).

Para Maricato (2001, p.138), a política habitacional no governo Fernando Henrique Cardoso é caracterizada por um:

Mercado residencial restrito – no Brasil, o salário jamais foi regulado pelo preço da moradia o que fez com que o mercado imobiliário ficasse restrito a uma parcela da população. Durante o governo Fernando Henrique Cardoso, o financiamento habitacional oferecido pelo mercado privado legal não atingia aqueles que ganham menos de 10 salários mínimos. O resultado disto foi o crescimento da ocupação urbana ilegal como dinâmica própria do modelo de urbanização do país. Entre 1995 e 2000 houve um crescimento de 4,4 milhões de domicílios no país, enquanto apenas 700 mil foram criadas pelo mercado.

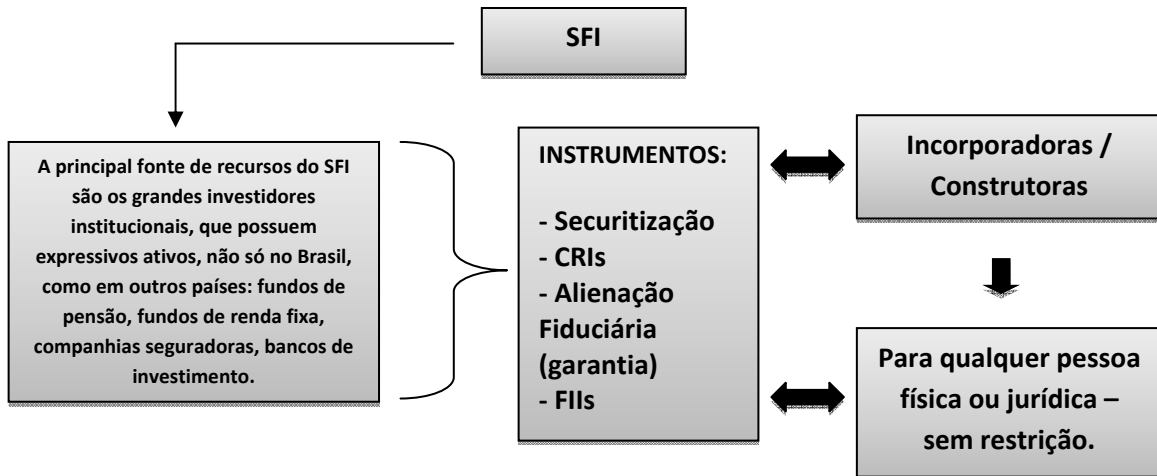
Podemos considerar o ano de 1997 como marco para retomada do setor da construção civil. Isso se deu com a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). A sanção da Lei 9.514 pelo presidente Fernando Henrique Cardoso, em 20 de novembro de 1997, coloca em prática um projeto que vinha sendo desenvolvido pelo setor de crédito imobiliário desde o início da década de 1990 e que naquele momento torna-se uma realidade. A instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) criou as condições necessárias para que se iniciasse no país uma nova fase do financiamento imobiliário. Segundo a ABECIP (1997, p. 2):

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, segundo modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirados no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.

O BNH era caracterizado por uma política que adotava como critério para o financiamento imobiliário a segmentação do mercado segundo a faixa de renda familiar. Esse critério acabava por excluir uma significativa camada da sociedade, aqueles que normalmente tinham renda acima de seis salários mínimos. Para os empreendedores imobiliários a Lei que institui o SFI representou um grande avanço em diversos sentidos, apresentando um caráter menos intervencionista e mais mercadológico para o novo sistema. O Sistema Financeiro Imobiliário surgiu, assim, com o objetivo de atender os chamados clientes bancários, enquanto o Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) ainda tem como principal objetivo atender a sociedade em geral. Esses sistemas se complementam como instrumentos de financiamento imobiliários.

Do ponto de vista institucional, o SFI foi concebido segundo diretrizes da economia de mercado, desregulamentação, desestatização de atividades e desoneração dos cofres públicos, ou seja, as operações do SFI são efetuadas segundo as condições de mercado e sua implementação independe de qualquer regulamentação governamental, não envolvendo a aplicação de quaisquer recursos provenientes dos cofres públicos. Na sua concepção o SFI caracteriza-se por ser um instrumento simples, objetivo e desburocratizado. Garante a liberdade de negociação entre as partes, com a possibilidade de haver maior volume de crédito, menores custos e maior facilidade para a obtenção de um financiamento, tendo a pretensão de atrair grandes investidores, que, assim, fornecerão maiores recursos para o financiamento imobiliário em geral.

Figura 2 - A Estrutura do Sistema Financeiro Imobiliário



Fonte: ABECIP, 1997

Organização: NASCIMENTO, Claudinei F. do

O novo modelo apresenta características distintas em relação ao modelo anterior ditado pelo SFH, apresentando uma modalidade mais flexível, permitindo uma rápida modernização no setor, além de atender os anseios da indústria da construção civil. Esse modelo apresenta uma série de variáveis na busca pelos recursos financeiros que proporcionam a construção de imóveis. De acordo com Royer (2011, p. 03):

O SFI prevê, em seu modelo teórico, que o coração do sistema seja a captação de recursos em um mercado secundário de títulos de créditos e recebíveis imobiliários. Para isso conta com instrumentos financeiros destinados a fazer essa ponte entre o mercado de capitais e o mercado imobiliário.

O SFI não apresenta nenhum limite em relação ao financiamento, taxas, valor de imóvel ou qualquer tipo de obstáculo nas operações dentro do sistema. Apenas estabelece algumas condições, visto que, segundo a lei, as operações devem ser livremente administradas pelos indivíduos (empresas, órgãos financiadores e compradores) envolvidos no processo. O sistema constitui na verdade um marco regulatório da participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais, diferente do SFH, que buscava constituir um aparato estatal para o financiamento de habitação (ROYER, 2011).

As novas regras determinadas pelo SFI levaram a uma reestruturação na forma de atuar por parte do capital imobiliário, como afirma Fix (2011, p. 119):

A redução da participação do Estado no financiamento habitacional fez com que os capitais que permaneceram no setor da habitação procurassem desenvolver novas formas de atuar. Essa redução tornou a produção mais dependente do capital financeiro privado. As empresas do imobiliário passaram a lançar planos de autofinanciamento por meio dos quais o promotor centralizava e integrava os recursos financeiros dos usuários antecipados à produção, independentes do SFH. O capital financeiro imobiliário, formado a partir de novas articulações do capital financeiro com o capital imobiliário, procura criar e ampliar, sob condições de maior liquidez, as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. Para tanto, articula de maneira orgânica o sistema financeiro (acesso a recursos financeiros e instrumentos de liquidez), os grandes investidores institucionais, o setor imobiliário (especialmente o incorporador imobiliário – que é o grande baluarte do capital mercantil imobiliário) e também o Estado.

Essa integração do capital imobiliário e financeiro, já desenvolvida em outros países, como nos Estados Unidos, por exemplo, vai se configurando e adaptando à realidade brasileira. Esse processo ainda se mostra complexo devido aos instrumentos financeiros envolvidos, mas é tendência a ser seguida pelo segmento imobiliário.

1.2 Os Instrumentos do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)

No bojo desse novo circuito imobiliário vale ainda ressaltar os novos instrumentos ou estratégias financeiras que passam a fazer parte do quadro que se desenha a partir da criação do Sistema Financeiro Imobiliário. A flexibilização do sistema permitiu uma aproximação muito grande com instrumentos financeiros que tem por objetivo estabelecer novas formas de administração dos recursos disponíveis para investimento no mercado imobiliário e ainda novas formas de garantia para os investidores do setor. A securitização imobiliária, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), a Alienação Fiduciária e os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), merecem atenção nesta nova fase do financiamento imobiliário brasileiro. Alvarez (2010, p. 5) analisa esses elementos, considerando que:

De um lado, a criação destes instrumentos se insere no contexto de crise de financiamento do mercado imobiliário, sobretudo o de habitação, com a instabilidade inflacionária iniciada nos anos 1980, e a carência de recursos que pudessem ser captados para o financiamento do sistema. Por outro lado, situam-se na lógica atual do desenvolvimento capitalista que aponta para a financeirização, e foram regulamentados no Brasil no âmbito da formulação das políticas de desregulamentação e abertura da econômica, dos anos 1990.

Embora não seja o foco direto deste trabalho, cabe aqui apresentar uma breve caracterização de cada um desses instrumentos:

a) A Securitização Imobiliária

A Lei 9514 de 1997 (BRASIL, 1997) que estabeleceu a criação do SFI, apresenta um mecanismo que propicia a articulação entre o imobiliário e o financeiro. Trata-se da securitização imobiliária, que torna possível a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados no mercado financeiro. Podemos resumir que a palavra securitização possui o significado de emissão de títulos mobiliários com vínculo em um determinado ativo; o ativo passível de securitização (VEDROSSI, 2002). Houaiss e Villar (2009) definem securitização como ato de tornar uma dívida qualquer com determinado credor em dívida com compradores de títulos no mesmo valor e conversão de empréstimo e outros ativos em *securities*, a serem vendidas a investidores. Securitização, em seu conceito mais amplo, é a conversão de ativos ilíquidos ou com pouca liquidez em títulos mobiliários com alta liquidez, suscetíveis de serem assimilados pelo mercado investidor (VEDROSSI, 2002). Tais títulos estão lastreados aos ativos que foram securitizados, tendo suas receitas oriundas do fluxo de caixa procedente, seja de juros sobre empréstimos ou outros recebíveis.

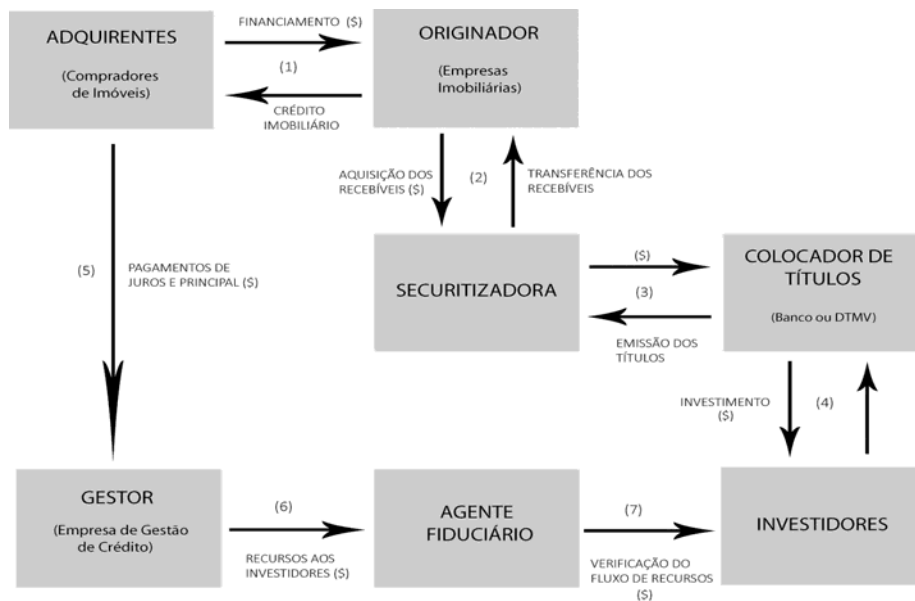
Segundo ABECIP (1997, p.6):

Securitização é a operação pela qual créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). A securitização é formalizada mediante a lavratura, por uma companhia securitizadora, de um termo de securitização. A operação se conclui com a venda do CRI aos investidores.

A experiência internacional, tendo como principal exemplo a economia estadunidense, indicava a securitização como uma saída natural para o grave déficit habitacional em países como o Brasil, já que o volume de capitais do sistema financeiro nacional não seria suficiente para prover o montante necessário de financiamento. As companhias de securitização foram criadas pela mesma lei do SFI, e tem como objetivo converter o crédito imobiliário, oriundo de bancos e construtoras em CRIs, que podem ser negociados no mercado financeiro. Esse mecanismo facilitou muito a ação das incorporadoras imobiliárias, pois cria a possibilidade de captar recursos, ampliando a capacidade de giro de capital. Como isso, essas empresas (incorporadoras e construtoras) se organizam financeiramente, aumentando seu poder de investimento. Assim, podem construir, financiar e vender um imóvel, repassando as dívidas dos compradores a uma companhia securitizadora, que por sua vez, as transformam em títulos. Nos termos do Art. 8º da Lei do SFI, a securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, recebíveis mediante um Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora (ALVES, 2005).

O instrumento da securitização imobiliária se apresenta como uma forma mais fácil e rápida no sentido de captar recursos e acesso aos financiamentos às empresas que produzem os ativos a serem securitizados, ou seja, às incorporadoras e construtoras. Fornecem acesso direto ao mercado de capitais e assim, possibilitam um giro do capital das empresas, que tem como responsabilidade administrar os recursos recebidos dos investidores e depois repassar para estes, seus créditos representados pelos ativos imobiliários. Através da estruturação de dados expostos na figura 3, com base em Vedrossi (2002), podemos compreender a dinâmica que envolve a securitização de recebíveis imobiliários

Figura 3 - A Dinâmica da Securitização Imobiliária



Fonte: VEDROSSI, Alessando Olzon, 2002.

- (1) Créditos imobiliários originados através de transações de aquisição de um imóvel. O originador passa a ter um crédito contra o adquirente caracterizado por recebíveis;
- (2) O originador transfere seus créditos/recebíveis para uma empresa securitizadora que será o ambiente de emissão dos títulos. O originador recebe os recursos pela venda;
- (3) A securitizadora emite uma única série de títulos de investimento lastreados nos recebíveis de sua propriedade cujas características em termos de prazo e pagamento são equivalentes às dos recebíveis. A securitizadora contrata um colocador para que este distribua estes títulos junto ao mercado investidor;
- (4) O colocador distribui os títulos junto aos investidores e remete os recursos provenientes da venda à securitizadora;
- (5) Periodicamente os adquirentes pagam os juros e parte do principal referente à obrigação original. O serviço de gestão e cobrança destes recebíveis é de responsabilidade do gestor da carteira;
- (6) O gestor remete os recursos recebidos dos adquirentes aos investidores, além de relatórios de controle da operação;
- (7) O agente fiduciário verifica o fluxo dos recursos, além de todos os relatórios de controle junto ao GESTOR, preservando os interesses dos investidores.

b) Os CRIs

Existe uma grande variedade de instrumentos que podem ser usados para securitizar recebíveis imobiliários, mas os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) vem caminhando a passos largos nesse processo e vem se consolidando como opção mais atraente para financiamentos e investimentos no setor imobiliário brasileiro. Isto se deve a uma maior flexibilidade e robustez da legislação pertinente a esses títulos.

O CRI foi criado com o objetivo de captar recursos junto aos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento

imobiliário. Se apresenta na forma de título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI é originado por meio da formalização de Termo de Securitização de Créditos.

c) Alienação Fiduciária

Outro instrumento presente nessa nova estratégia financeira do circuito imobiliário é a alienação fiduciária. Consiste na transferência da propriedade de um bem móvel ou imóvel do devedor ao credor para garantir o cumprimento de uma obrigação. Ocorre quando um comprador adquire um bem a crédito. O credor toma o próprio bem em garantia, de forma que o comprador, apesar de ficar impedido de negociar o bem com terceiros, pode dele usufruir.

Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor o possuidor direto e o credor, o possuidor indireto do bem imóvel. É uma forma de garantia para o investidor no mercado imobiliário, neste caso com a intervenção mínima da intervenção estatal.

d) Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Os Fundos de Investimento Imobiliário exercem uma função essencial nessa dinâmica, se estabelecendo como um instrumento do mercado de capitais desenvolvido com o objetivo de integrar o mercado imobiliário ao mercado de valores mobiliários. Consolida-se como um investimento que transforma um ativo imobiliário em financeiro por meio de administração realizada por instituições financeiras. Os projetos que interessam aos FIIs são variados, desde shopping centers e parques temáticos a hospitais, de edifícios de escritórios e galpões industriais à conjuntos habitacionais e condomínios de alto padrão. Miele (2008, p. 49) resume essa forma de investimento:

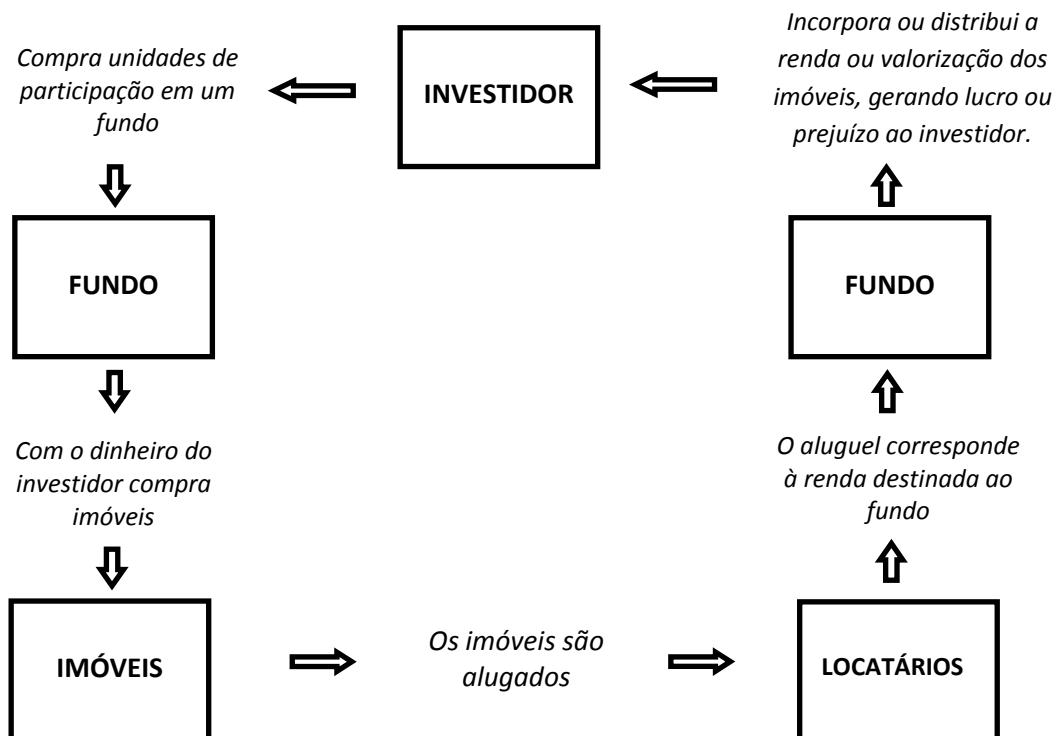
O investidor compra cotas de um determinado imóvel que está ou será alugado ou vendido, obtendo o rendimento mensal dessa locação sendo que sua administração fica sob responsabilidade das empresas especializadas. Essas cotas podem ser vendidas e compradas em Bolsas, o que pode trazer uma maior liquidez ao investimento imobiliário.

A instituição desses fundos se dá em 1993, atraindo um grande número de investidores, o que contribuiu para uma rápida alavancagem desse instrumento. Isso se deve, sobretudo, à flexibilização do mercado imobiliário regido pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

De acordo com a estratégia estabelecida pelos fundos de investimentos o capital não se imobiliza na compra do imóvel. É muito mais rentável alugá-lo, pois é nesse movimento que o capital ganha mobilidade. A partir dos anos 1990, com a implementação desses novos instrumentos financeiros, a terra urbana muda de sentido para o capital, deixando de ser um lugar de fixidez, através do qual esse vai se realizar, apoiando-se no redirecionamento das políticas urbanas na direção de construir o ambiente necessário para que esse capital possa se realizar.

Toda essa dinâmica de desenvolvimento desses fundos de investimento pode ser entendida como mais uma das maneiras que permite compreender àquilo que consideramos como a integração do mercado imobiliário com o capital financeiro.

Figura 4 - A Estrutura dos Fundos de Investimento Imobiliário



Fonte: www.produtosbancários.com
Org.: NASCIMENTO, Claudinei F. do

Todos esses instrumentos visam um incremento substancial no mercado imobiliário, tendo como diferencial, a agilidade do negócio, como afirma Vedrossi (2002, p. 19):

[...] o SFI busca primordialmente a desregulamentação, no sentido da não intervenção estatal, e a flexibilização dos financiamentos imobiliários, permitindo que os mesmos sejam feitos em condições de mercado e, portanto, o próprio mercado investidor seja o grande provedor de recursos para este sistema.

A articulação do novo sistema é crescente nos grandes centros urbanos, cuja adaptação das empresas do ramo imobiliário, ou seja, incorporadoras e construtoras, ocorre de acordo com a necessidade do mercado. A conjugação do capital imobiliário e financeiro obriga essas empresas a modificarem suas formas de atuação.

O SFI aponta para uma grande diversidade no mercado imobiliário em se tratando de investimentos que, embora ainda sejam muito complexos, já apresentam resultados substanciais, que se refletem na construção civil e conseqüentemente na configuração da cidade. Botelho (2007, p.28) observa que:

Apesar de serem considerados por alguns agentes do setor imobiliário como o futuro do financiamento da habitação de mercado, tais instrumentos ainda não realizaram todas as suas potencialidades por uma série de fatores que serão analisados mais adiante. Em sua grande maioria, ainda atuam no país como forma de abreviar o tempo de circulação do capital comprometido com a produção imobiliária existente e não como maneira de reunir capitais para o financiamento de novos projetos, ao contrário do que ocorre em países onde esses instrumentos são mais antigos.

A política habitacional brasileira tende, cada vez mais, se aproximar do mercado financeiro. Ao analisarmos a estrutura proposta pelo SFI, isso se torna muito claro. Consiste em um novo modo de agir perante as necessidades do capital, baseado numa flexibilização que permite o acesso de grandes investidores, que se apoiam em estratégias de mercado até então distantes das políticas que envolvem a construção de imóveis no país. Também podemos considerar que o SFI foi instituído como uma opção voltada à solução para o crédito imobiliário no país, face a insuficiência do Estado no sentido de garantir novas políticas habitacionais. O argumento é, mais uma vez, de que o Estado está falido, não há mais como contar com

este para investir em crédito, de que é preciso buscar recursos em outras fontes para a construção (ROYER, 2011). Essas novas fontes de recursos impulsionam a construção civil e o financiamento habitacional, visto que, estabelecem novas condições de acesso a um sistema de crédito que adota mecanismos distintos. Essas novas opções determinaram uma mudança considerável na ação dos agentes envolvidos na produção da cidade, principalmente as construtoras e incorporadoras, que estão se adaptando a esse circuito, fato que trataremos no quarto capítulo.

CAPÍTULO 2

A VERTICALIZAÇÃO COMO FORMA DE PRODUZIR A CIDADE: LONDRINA-PR - 1950-2000

As estratégias adotadas pelo capital imobiliário na busca de sua multiplicação podem ocorrer de diversas formas no que diz respeito à produção da cidade e no caso das cidades brasileiras, sobretudo de grande e médio porte, essa está fortemente vinculada ao processo de verticalização. Verticalizar significa construir em direção ao céu, ou ainda, construir a partir da sobreposição de pavimentos. De modo geral os autores que tratam do assunto consideram que a verticalização se configura a partir da construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais. Essa estratégia foi determinante na configuração urbana em várias cidades brasileiras. Souza (1994) aponta que a verticalização é uma especificidade da urbanização brasileira e que no país, a prioridade tem sido a função habitacional, diferente de outros países, onde a verticalização teve como prioridade o desenvolvimento de atividades de comércio e serviços. Buscando entender o processo de verticalização, Souza (1994, p. 134-135) considera três apontamentos respeito desse fenômeno:

1) é um processo inusitado por seu ritmo e amplitude, 2) é um processo que se passa num país novo e dominado, e 3) é um fenômeno *sui-generis*, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação.

Considerando esses aspectos, Souza (1994) define verticalização como um fenômeno resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre as múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano. Entende que essa verticalização e esses novos solos, que criam o espaço urbano, são resultantes das diversas estratégias empreendidas pelos agentes detentores desses capitais. Para a autora são estratégias baseadas no processo político que definirão como se dará essa reprodução e não somente a possibilidade técnica. Destaca ainda que a produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia do capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional.

Nos estudos relacionados à cidade, a Geografia e também outras áreas das ciências sociais considera que um dos grandes problemas detectados é a demanda social por habitação. Contudo a intensificação da verticalização não é decorrente apenas do déficit habitacional, mas de uma rede de relações econômicas, sociais, técnicas que se entrelaçam criando novas formas na cidade (SILVA, 2008).

Os estudos sobre a verticalização ganharam destaque a partir da década de 1980. De modo geral, segundo Ramires (1998, p. 97), os estudos sobre verticalização do espaço urbano apontam para alguns aspectos em comum: a questão da modernidade, onde o edifício (arranha-céu) é apontado como um marco revolucionário na fisionomia da cidade; técnica, espaço e verticalização, que destaca as novas formas de se construir; impactos na estrutura interna das cidades, que aponta a verticalização como responsável por mudanças profundas na estrutura das cidades, considerando as mudanças na estrutura social, valor e uso do solo urbano; legislação urbana e verticalização, que analisa a responsabilidade do poder público quanto às formas de se disciplinar o processo, adaptando o a cidade através de novas regras para construção e zoneamentos; incorporação imobiliária e verticalização, destacando a imprescindível participação do incorporador/construtor nessa forma de produção do espaço; etapas de verticalização, que considera aspectos históricos sobre as mudanças na produção das cidades através de uma cronologia sobre a evolução da verticalização nas cidades.

Atualmente podemos nos deparar com várias abordagens sobre a verticalização, com destaque para Souza (1994), que discorre sobre a verticalização de São Paulo; Sposito (1991), estudou a verticalização de três cidades paulistas: Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto; Ramires (1998) analisou a verticalização de Uberlândia-MG, tendo como principal abordagem aspectos históricos e a economia; Lowen Sahr (2000) discutiu as dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR, em que apresenta seis dimensões de análise para se entender o processo de verticalização: histórica, espacial, social, simbólica, econômica e planejamento.

O processo de verticalização possui grande significado no contexto urbano, estando presente nas grandes e médias cidades². De um ponto de vista mais

² Embora seja destaque em grandes e médias cidades como aquelas onde a verticalização é mais intensa, verifica-se que pequenas cidades também apresentam esse tipo de edificação.

particular, tratando-se das cidades brasileiras, a verticalização pode ser entendida como uma das principais características do processo de urbanização no país.

A verticalização é classificada como num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Pode ter muitas origens e ser impulsionada por diferentes agentes sociais. Pode surgir a partir de ações do poder público em implantar moradias populares, ou em otimizar, do ponto de vista da reprodução do capital, a ocupação de determinada área urbana. Também está associada aos interesses dos detentores do capital, que buscam nesta técnica uma forma eficaz de multiplicação financeira. Essa forma de reprodução do capital e do espaço foi intensa a partir da metade do século XX, período de grande incremento populacional nas cidades brasileiras, resultante de uma nova estrutura econômica que determinou um intenso êxodo rural. Nesse sentido, vale salientar a necessidade de se criar opções para adaptação do processo produtivo nas cidades, que passam por uma grande valorização, enquanto mercadoria. Segundo Ramires (1998, p. 98):

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

Consideramos ainda alguns aspectos importantes que proporcionaram uma intensificação da verticalização das cidades brasileiras nas últimas duas décadas do século XX. Fresca (2009) aponta como fatos que contribuíram para esse processo: a recessão econômica e os projetos para contê-la, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira, sobretudo da década de 1980; um segundo aspecto vincula-se à dinâmica sócio espacial brasileira, que possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas a ultrapassar a barreira dos cem mil habitantes e dezenas de novas cidades milionárias. A construção de edifícios foi um dos destaques nessas cidades, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação sócio espacial; por último, um aspecto de suma importância para o desenvolvimento arrolado, vincula-se à complexificação da

divisão social do trabalho, com acentuadas alterações nas classes sociais e suas diversas frações sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais.

Assim, a verticalização passa por diversas questões de cunho social e econômico, aliada aos agentes promotores desse processo, que se inserem no contexto de acordo com a situação vigente. Nessa análise temos que considerar que a verticalização não está ligada somente a organização do espaço, considerando a escassez de áreas para o crescimento horizontal das cidades. Há o interesse do capital nesse sentido. Para Serrano (2010, p. 3):

A produção verticalizada do espaço é oriunda da ação e dos interesses do governo e do capital, e este, por sua vez, objetiva sempre auferir o maior lucro possível de determinada região. Portanto, as ações do poder público aliadas à iniciativa privada conseguem beneficiar o capital, que redefine o espaço, modificando o uso do solo urbano como meio de garantir a sua reprodução.

Ramires (1998, p. 99) também contribui para essa compreensão, quando afirma que:

Deve-se pensar que os agentes produtores do espaço urbano apropriam-se e consomem o espaço como se este fosse uma mercadoria, não para a sua satisfação pessoal, mas para realizar um desejo de lucro. Essa apropriação e consumo realizam-se de forma diferenciada, tendo em vista que os processos sociais, políticos, culturais e econômicos que comandam a estruturação/reestruturação do espaço urbano sempre se materializam de modo desigual.

Outro ponto importante para se pensar a respeito da verticalização diz respeito à sua localização, que de forma prioritária ocorreu inicialmente nas áreas centrais das cidades. Normalmente, nessa área são encontrados os mais elevados preços da terra urbana, portanto, são locais onde o aproveitamento e o uso do solo são intensificados (SOUZA, 2000), mas que busca outro foco com o objetivo de atender diferentes classes³. Assim, as áreas periféricas também são atingidas por essa forma de produção espacial. Corrêa (1995) aponta para o fato de que o núcleo central apresenta-se com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana, e muito próximo, na área em torno desse núcleo, ocorre a

³ As áreas centrais das grandes cidades brasileiras ainda apresentam elevados preços de suas terras e edificações. Contudo, outras áreas das cidades que passam por forte processo de descentralização das atividades terciárias, sejam espontâneas ou planejadas, podem apresentar preços tão elevados ou até mais que nas áreas centrais e intensa verticalização.

renovação urbana, que consiste basicamente na substituição de prédios residenciais deteriorados por novos edifícios de apartamentos.

No entendimento de Giménez (2007, p. 75)

[...] os empreendimentos são pensados com a finalidade da reprodução do capital e da produção de lucros, preferencialmente muito altos. Nesse sentido uma série de estratégias é colocada em prática para se alcançar a maior renda possível. Os lugares escolhidos devem ter uma localização favorável. A terra deve apresentar o preço mais baixo. Se for terra rural para ser convertida em terra urbana constitui-se em ótima opção, pois, a terra rural em geral vale muito pouco se comparada com a terra urbana, o que maximiza sobremaneira os lucros com esta operação.

Entendemos que as moradias, representadas por apartamentos, atendem a diferentes classes sociais, mas a questão da localização é relevante. A classe mais alta estará disposta a se fixar em áreas onde há a oferta de determinadas características que oscilam no tempo. As áreas centrais que originalmente apresentam a melhor localização para construção de edifícios, muitas vezes deterioradas ao longo do tempo, nem sempre se colocam em condições de atender esse público. Na verdade, há uma dinâmica importante em relação a essa centralidade, já que a área pode atender diferentes classes sociais, dependendo da qualidade ofertada num determinado momento. O valor do solo urbano está vinculado ao trabalho exercido sobre o mesmo. Neste caso há dois valores a considerar: o primeiro corresponde aos produtos em si – os edifícios, ruas, praças e infraestruturas. O outro valor é produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor do uso da terra, valor que no mercado se traduz no preço da terra (VILLAÇA, 2001).

Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno, mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. (VILLAÇA, 2001, p. 74)

A verticalização teve início na década de 1920 nas grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, em um momento de expansão da produção industrial. Aliadas ao desenvolvimento industrial, ocorre a partir de então, modificações tecnológicas de impacto no país. A evolução nos equipamentos de transporte vertical, os elevadores, foi importantíssima para o aparecimento dos arranha céus. Nas metrópoles e nas cidades grandes, a urbanização acelerada implicou em diferentes alterações espaciais, dentre as quais, uma maior e mais rápida diversificação de investimentos de capitais e a difusão de ideias e valores (CASARIL, 2008).

Souza (1994, p. 88), aponta para o fato de que:

No caso da produção de edifícios, fica evidente que a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob formas que vão se diferenciando no tempo. E é exatamente essa diferenciação, aliada à característica de desenvolvimento da sociedade no espaço ou dela resultante, que vai configurar os diferentes períodos da produção do edifício, ou o processo de verticalização.

Os estudos sobre esse fenômeno ganham destaque a partir dos anos de 1980, com ênfase ainda nas grandes cidades, mas outras escalas urbanas serão analisadas como as cidades paranaenses de Londrina, Maringá e Ponta Grossa. Conforme Casaril (2008, p. 46):

[...] observamos que nas duas últimas décadas do século XX, a verticalização tem sido tema de estudo de vários profissionais, como geógrafos e arquitetos e os mesmos analisam este processo em várias cidades do país com diferentes abordagens. De um modo geral, tais estudos no Brasil iniciaram nas metrópoles e cidades grandes e, recentemente foram direcionados para as cidades médias e pequenas.

A verticalização das grandes cidades brasileiras tem gerado diversos estudos e debates a respeito de sua implementação e também as suas consequências, considerando diversos enfoques, com destaque para as abordagens que envolvem o planejamento urbano, as questões socioeconômicas e a verticalização como símbolo da cidade moderna. Muito se especula sobre essa estratégia de construção das construtoras e incorporadoras no país, destacando-se suas vantagens e desvantagens, suas origens e os interesses a ela associados. O

enfoque se dará em torno da ação das incorporadoras e construtoras na verticalização da cidade de Londrina.

Nessa análise, uma questão extremamente importante deve ser observada: a clara existência de estreitas relações entre os lucros das atividades do setor e os interesses do mercado, que são característicos dos processos de acumulação do capital, levando em conta a renda da terra, o lucro sobre o capital investido na construção e ainda os juros do capital financeiro. Assim, a ação dos grandes empreendedores imobiliários em relação a produção do espaço verticalizado não se trata apenas de uma tendência aleatória da construção civil.

A verticalização como estratégia de produção da cidade, conta com elevada disponibilidade de infraestrutura e de serviços, relaciona-se estreitamente com a conformação espacial da ocupação e do uso do solo urbano. Nesse contexto temos que destacar a influência do poder público, considerando que a ação do Estado se processa em três níveis político-administrativos: o federal, o estadual e o municipal, sendo a atuação deste último mais visível, pois os interesses dominantes são mais evidentes em se tratando da regulação direta da legislação que determina o planejamento e desenvolvimento da cidade. O Estado é um importante agente na produção das cidades, pois tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida urbana. A verticalização é uma estratégia que busca atingir os interesses das incorporadoras e construtoras, em parceria com o Estado, no sentido de promover a valorização do solo urbano e conseqüentemente a obtenção de maiores lucros em relação a produção da cidade.

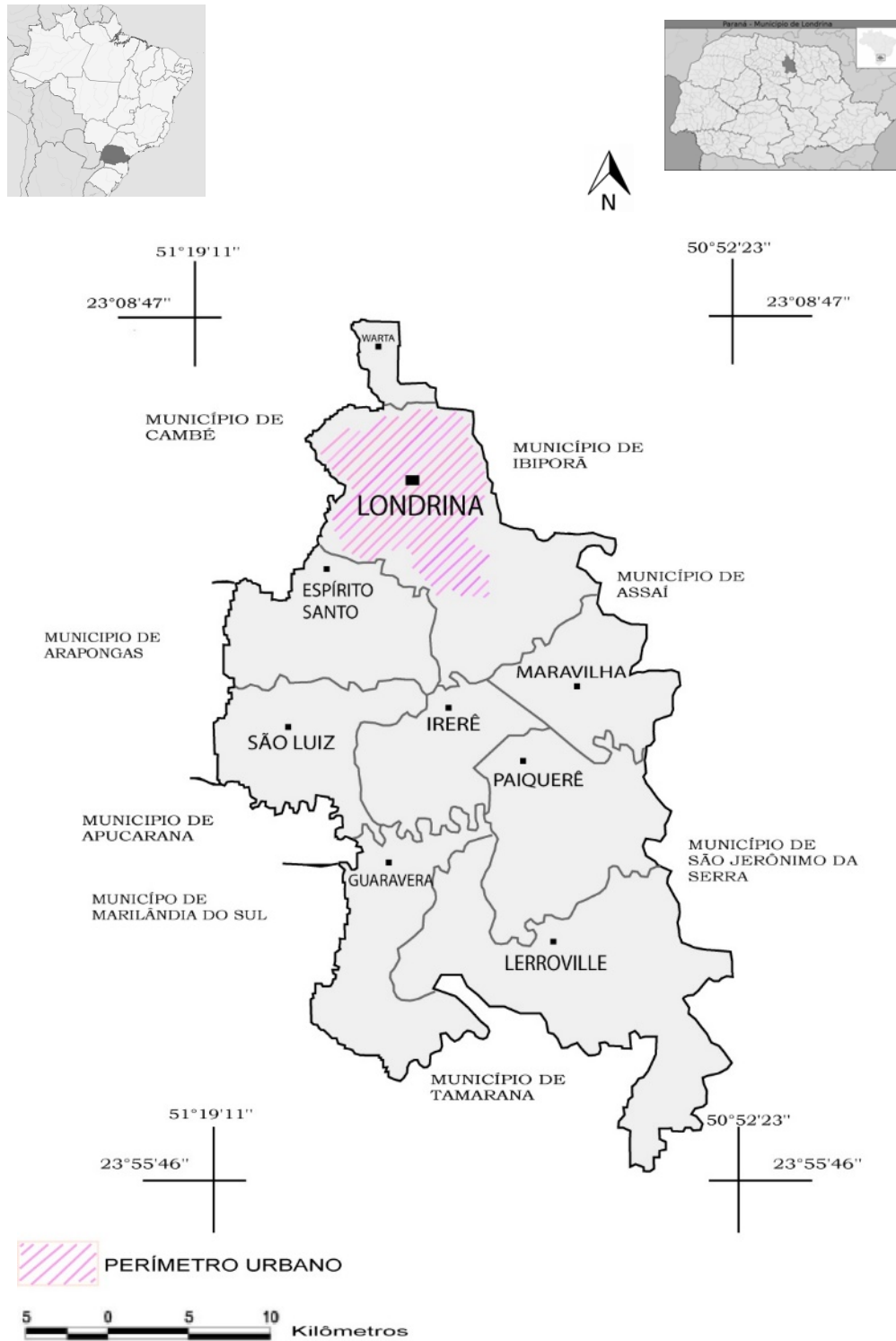
2.1 O Processo de Verticalização em Londrina-PR: 1950 - 2000

No decorrer da primeira metade do século XX, a colonização do norte do Paraná se configurou como uma experiência bem-sucedida em vários aspectos, com destaque para a organização territorial pautada na criação de novas cidades. Era um momento onde a conjuntura econômica permitia estratégias e projetos vinculados ao capital internacional, que estabelecem um tipo de expansão do mercado de terras. A gênese da cidade de Londrina em 1929 está inserida nesse contexto e foi criada a partir de um amplo projeto com definição previa do sítio, da planta urbana e usos. O mapa 01 permite verificar a localização do município e da cidade de Londrina.

Londrina é um caso específico e ao mesmo tempo extraordinário do ponto de vista de crescimento econômico e expansão urbana. Extrapolou a planta inicial estabelecida pela Companhia de Terras Norte do Paraná⁴, empresa responsável pela colonização da área onde se encontra o município e a cidade já no final dos anos 1930. A década de 1950 é um período marcante para o município, cujo desenvolvimento foi impulsionado pela cafeicultura, colocando a cidade em evidência no cenário mundial, recebendo a adjetivação de capital mundial do café.

⁴ A Companhia de Terras Norte do Paraná colonizou uma área correspondente a 546.078 alqueires de terras, ou 1.321.499 hectares. Fundou 63 cidades e patrimônios, vendeu lotes e chácaras para 41.741 compradores, de área variável entre 5 e 30 alqueires, e cerca de 70.000 lotes urbanos com média de 500 m². Em 1944 a Companhia passou ao controle do capital nacional e a chamar-se Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (ARIAS NETO, 2008).

Mapa 1 - Localização do Município de Londrina-PR.



Fonte: PML – Perfil 2013. Organização: NASCIMENTO, Claudinei F. do, 2014.

Ressalta-se que, embora na maioria das vezes o café é colocado como grande propulsor da economia, a produção de outros gêneros alimentícios e matérias-primas são extremamente importantes nesse processo. Como afirma Fresca (2002), quando se trata do desenvolvimento de Londrina-PR, temos que considerar que a garantia da grande expansão e dinâmica econômico-social foi dada pela pequena produção mercantil que permitiu à cidade de Londrina sua grande projeção. Segundo Arias Neto (2008, p. 100):

Nesses anos, todo tipo de negócio prosperava em Londrina: hotéis, bares, pensões, casas comerciais. Em 1948, as estatísticas registraram números assombrosos. Havia 478 indústrias – serrarias, máquinas de beneficiamento de arroz, milho, algodão e café, ateliês e alfaiatarias, cerâmicas e selarias, mercearias, fábricas de doces, sapatarias, tipografias. Os estabelecimentos comerciais eram em número de 878 – açougues, barbearias, bares, quitandas, casas de calçados, casas comerciais diversas, cerealistas, peixarias, tinturarias, lavanderias. Além disso, existiam 45 hotéis e pensões, 4 cinemas, 154 consultórios e/ou escritórios de profissionais liberais – médicos, advogados, dentistas, farmacêuticos, engenheiros.

O acelerado crescimento população foi acompanhado por uma grande evolução urbana. Já na década de 1950 podemos notar esse fenômeno, conforme o quadro 02.

Quadro 2 - Evolução da População Residente em Londrina-PR: 1940/2010

ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA (%)	POPULAÇÃO RURAL (%)
1940	30.278	36,90	63,10
1950	71.412	47,93	52,07
1960	134.821	57,40	42,60
1970	228.101	71,69	28,31
1980	301.711	88,48	11,52
1991	390.100	94,00	6,00
2000	411.800	96,19	3,81
2010	506.701	97,40	2,60

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2014 (www.ibge.gov.br)

Para compreender o desenvolvimento da cidade de Londrina se faz necessário analisar a conjuntura econômica brasileira e principalmente a condição local que propiciou uma conformação urbana específica no conjunto das cidades do país, obedecendo a lógica da acumulação do capital em relação à produção do espaço. O espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a

fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento (por loteamento ou por verticalização) ou, como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro (BOTELHO, 2002).

Nesse sentido, a cidade vem sendo construída, gerida e utilizada pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação presentes na sociedade, definindo normas de comportamento e impondo um modo de vida. A expansão físico-territorial de uma cidade normalmente ocorre a partir do acréscimo de terras urbanas oriundo das alterações promovidas pelo poder público através de modificações no perímetro urbano, o que faz surgir novos loteamentos, conjuntos habitacionais, além de assentamentos. Nesse contexto, a verticalização se configura como uma estratégia bastante apropriada para atender os interesses de reprodução do capital por parte dos agentes envolvidos na produção do espaço urbano. A produção do edifício realizou a reprodução de múltiplas formas do capital, daí emergindo o interesse na expansão da verticalização (SOUZA, 1994).

De modo geral, podemos observar que a expansão urbana em Londrina, baseada na dinâmica da verticalização pode ser considerada um evento de destaque no cenário nacional, pois o desencadeamento desse processo foi muito intenso. Os agentes envolvidos, incorporadoras e poder público, certamente alcançaram seus objetivos. Passos (2007, p. 195) afirma que:

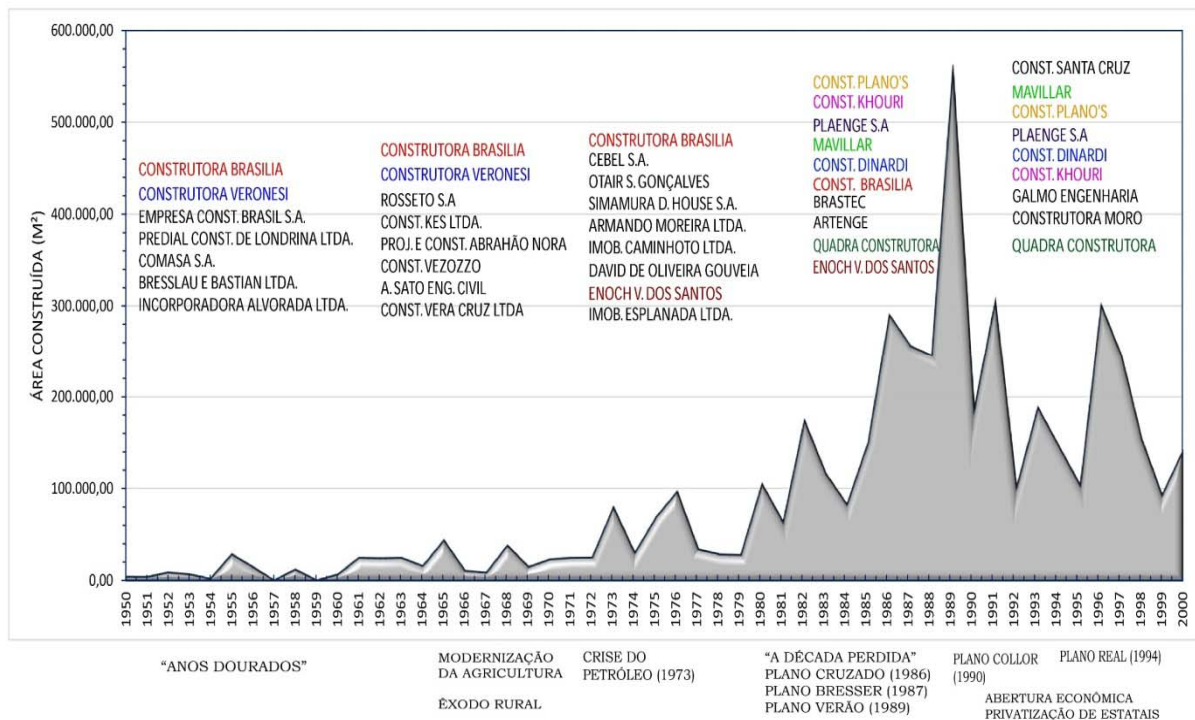
O processo de verticalização foi uma das estratégias utilizadas para a reprodução do capital a medida que possibilitou a multiplicação do solo urbano provocando através do aumento do seu potencial de aproveitamento uma revalorização do espaço, e que muitas vezes foi propiciada pela articulação e benefícios do Poder Público.

A verticalização de Londrina é abordada em dissertações, trabalhos de conclusão de curso (bacharelado) e artigos. As abordagens levam em consideração aspectos relacionados ao desenvolvimento da cidade, desde sua criação. Passos (2007), investigou a evolução do processo de verticalização entre os períodos de 1970 a 2000, relacionado com a dinâmica econômica e a ação dos promotores imobiliários nesse processo. Casaril (2008), pesquisou a verticalização da cidade no período de 1950 a 2000. Em sua dissertação, estudou a dinâmica da expansão da verticalização, com destaque para a evolução espacial da mesma.

Os dados analisados por Passos (2007) e Casaril (2008) referem-se aos edifícios com 4 pavimentos ou mais. Isso se deve em razão da legislação que será discutida detalhadamente no terceiro capítulo.

O gráfico 01 apresenta a evolução em m² dos edifícios construídos em Londrina entre 1950 e 2000. Observa-se que de 1950 até 1972, a área construída apresenta ritmos diferenciados com elevações e retrações. Mas a partir de 1959 verifica-se nitidamente um aumento contínuo (com ritmos diferenciados) da produção de edifícios. De 1972 até 1984, tem-se um aumento considerável em relação a área construída, exceto entre 1977-1979, quando a área construída foi reduzida comparando com ao período entre 1972 e 1976. De 1979 a 1984 o processo foi ampliado com forte elevação e retração da área construída. De 1984 a 1992 há uma expressiva elevação na construção de edifícios. Chama atenção o pico alcançado no ano de 1989. Entre 1992 e 2000 a área construída também é elevada, mas não alcançando os valores correspondentes à década de 1980. As explicações sobre as oscilações observadas no gráfico estão contidas no texto que segue.

Gráfico 1 - Evolução da Verticalização em Londrina 1950-2000 (Área construída e principais construtoras)



Fonte: Corpo de Bombeiros (2007), Passos (2007), Casaril (2008)
Org.: NASCIMENTO, Claudinei F.

Na década de 1950, segundo Casaril (2008), dezessete edifícios foram construídos na cidade de Londrina. Esse período é marcado por uma grande euforia no que diz respeito ao desenvolvimento econômico da cidade. A verticalização naquele momento se apresentava como símbolo de modernidade, numa cidade que se despontava em virtude da presença de um grande volume de capital oriundo da prática agrícola, com base no cultivo de café, acompanhado de um crescente investimento em infraestrutura urbana, que propiciou ainda uma considerável expansão do setor terciário. Esse período é conhecido como os anos dourados (FRESCA, 2002) da cidade, tendo em vista a política desenvolvimentista de âmbito nacional contribui muito para essa configuração urbana londrinense, que se articulava, seguindo o critério comum a outros centros urbanos, cuja área central se constitui através de grandes empreendimentos, nesse caso, com destaque para os edifícios verticalizados, enquanto ocorre uma grande expansão periférica desprovida de infraestrutura. Segundo Arias Neto (2008, p. 105):

Na década de 1950, a cidade torna-se um verdadeiro canteiro de obras e também um palco de conflitos. Não sendo possível dissimular as desigualdades sociais, cabia ao poder público, e este o fez incorporando-as aos códigos ordenadores da época, por um lado, e por outro, criando instituições e desenvolvendo campanhas de assistência aos desamparados pela sorte. Tratava-se organizar a cidade colocando cada grupo social em seu devido lugar e espaço e, ao mesmo tempo alimentar a esperança de que o progresso beneficiaria a todos de modo justo [...].

O poder público se destaca pela intervenção no modo de produzir a cidade através da legislação que institui modelos a serem seguidos em relação a constituição dos empreendimentos imobiliários na cidade. Na verdade, o poder público municipal tinha por objetivo promover, naquele momento, uma urbanização modernizadora, ordenada, higienista, isolando a pobreza e a degradação física e social dos interesses dominantes, procurando consolidar e ampliar as práticas de dominação e a manutenção da elite cafeeira (ARIAS NETO, 2008). De acordo com Fresca (2007, p. 156)

Esta fase de intensa prosperidade econômica criou condições vantajosas para a reestruturação urbana: pela afirmação de um zoneamento; da regulamentação mais rígida da cidade pelo poder público local; da contínua expansão físico-territorial da mesma; da construção de inúmeras obras públicas e privadas em direção a modernidade; da implantação e expansão de serviços públicos como saneamento, telefonia, eletrificação, pavimentação, etc.; da ampliação e sofisticação do terciário, dentre outros.

Considerando os 17 edifícios construídos na cidade, totaliza-se 81.067,99m² de construção. Quanto aos agentes imobiliários envolvidos no processo podemos destacar as construtoras locais, como a Construtora Veronesi, responsável pela construção de quatro edifícios no período, dentre eles o Centro Comercial, um conjunto de três torres com 22 pavimentos cada, constituindo-se como o maior empreendimento da época. As construtoras⁵ foram responsáveis pela construção de dez empreendimentos no período, sendo os demais construídos por investimentos particulares, de acordo o exposto no quadro 03.

Quadro 3 - Construtoras Atuantes em Londrina: 1950-1959

CONSTRUTORAS	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
Empresa Construtora Brasil S.A	3.819,30
Predial Construtora de Londrina Ltda.	5.874,90
Construtora Comercial e Industrial – COMASA S.A. (de Curitiba)	3.696,00
Construtora Brasília	2.783,46
Construtora e Incorporadora Veronesi	28.627,20
Construtora Besslau e Bastian Ltda.	1.652,60
Incorporadora Alvorada Ltda.	6.244,90
SUBTOTAL	52.698,36
TOTAL DO PERÍODO	81.067,99

Fonte: Casaril (2008).

A década de 1960 é marcada pelas primeiras alterações no sistema econômico da região norte do Paraná. Fresca (2002, p. 245) aponta para o fato de que:

Se até então o Paraná, em especial a porção norte, era área de expansão da frente pioneira, significando incorporação de novas terras à produção agropecuária, forte crescimento demográfico vinculado principalmente à chegada de novos habitantes, forte produção cafeeira, apoiada numa estrutura dimensional de pequenos estabelecimentos rurais, e predomínio da força de trabalho familiar, a partir de então estas estruturas e relações sociais começaram a ser alteradas.

⁵ Além das construtoras citadas no quadro 03, que construíram 10 edifícios, consideramos ainda as construções sob responsabilidade de construtores particulares, que somam 07 edifícios, totalizando então, 17 edifícios construídos na cidade no período.

Na década de 1950 em consonância com o contexto nacional desenvolvimentista⁶, Londrina passou por um pungente processo de modernização, eram construídos diversos elementos urbanos marcados por uma arquitetura modernista. Desse momento da história de Londrina datam edificações como o Cine Teatro Ouro Verde, o Edifício Autolon, a Casa da Criança e a Estação Rodoviária. Esses projetos foram elaborados por Vilanova Artigas, arquiteto modernista de renome nacional, e tinham a intenção de inscrever Londrina na vanguarda arquitetônica (SILVA, 2009).

Seguindo a lógica de outras cidades brasileiras, a construção de altos edifícios se concentrou na área central (mapa 02), local provido de infraestrutura urbana. Quatorze dos dezessete edifícios construídos no período estavam localizados no centro da cidade.

Os anos de 1950 colocam Londrina numa posição de destaque no cenário nacional. Ao findar essa década, a cidade seria marcada por uma outra etapa: a das grandes transformações – agrárias, sociais, econômicas, populacionais etc. – que impuseram à cidade outras formas de expansão urbana (FRESCA, 2002).

A década de 1960 é marcada por um crescimento demográfico na cidade de Londrina. Configura-se no norte do Paraná uma outra divisão do trabalho, caracterizada pela substituição das lavouras cafeeiras e pela agricultura mecanizada, com a introdução de novas formas de utilização da terra agrícola, com culturas temporárias como a soja e o trigo; a diminuição da área e produção de gêneros alimentícios como arroz, feijão etc.; a introdução e expansão de novas formas de comercialização da produção através das cooperativas (FRESCA, 2002).

No que diz respeito ao desenvolvimento urbano, as alterações promovidas na estrutura agropecuária não provocaram mudanças imediatas em sua economia, mas a cidade passou a receber expressivo contingente populacional, decorrente do êxodo rural, impulsionado pela modernização da agricultura, resultando em profundas alterações sócio espaciais e modificações em sua estrutura urbana.

No tocante ao processo de verticalização na década de 1960, de acordo com Casaril (2008), tivemos a construção de 45 edifícios, com destaque para os

⁶ No início dos anos 1950, o Brasil vivia uma nova realidade marcada pelas transformações econômicas, sociais e políticas, decorrentes da implementação da industrialização. Este período foi o cenário de dois governos bem diferentes – o segundo governo de Getúlio Vargas (1951/1954) e o governo de Juscelino Kubitschek (1956/1960). As atividades exercidas nos anos 1950 nos remetem ao longo processo de transição que caracterizou o desenvolvimento do capitalismo industrial no Brasil

edifícios altos, também chamados de arranha-céus, chegando a 24 pavimentos o mais alto edifício construído na década, o Edifício Cinzia, na área central da cidade, cuja construção foi concluída no ano de 1964.

Quanto aos agentes imobiliários envolvidos no processo de verticalização nessa década, podemos destacar a manutenção de construtoras locais, como a Construtora Veronesi, responsável pela construção de 08 edifícios, totalizando 75.256,53 m² e Construtora Brasília, que construiu 06 edifícios, somando 12.792,04 m² conforme os dados do quadro 04.

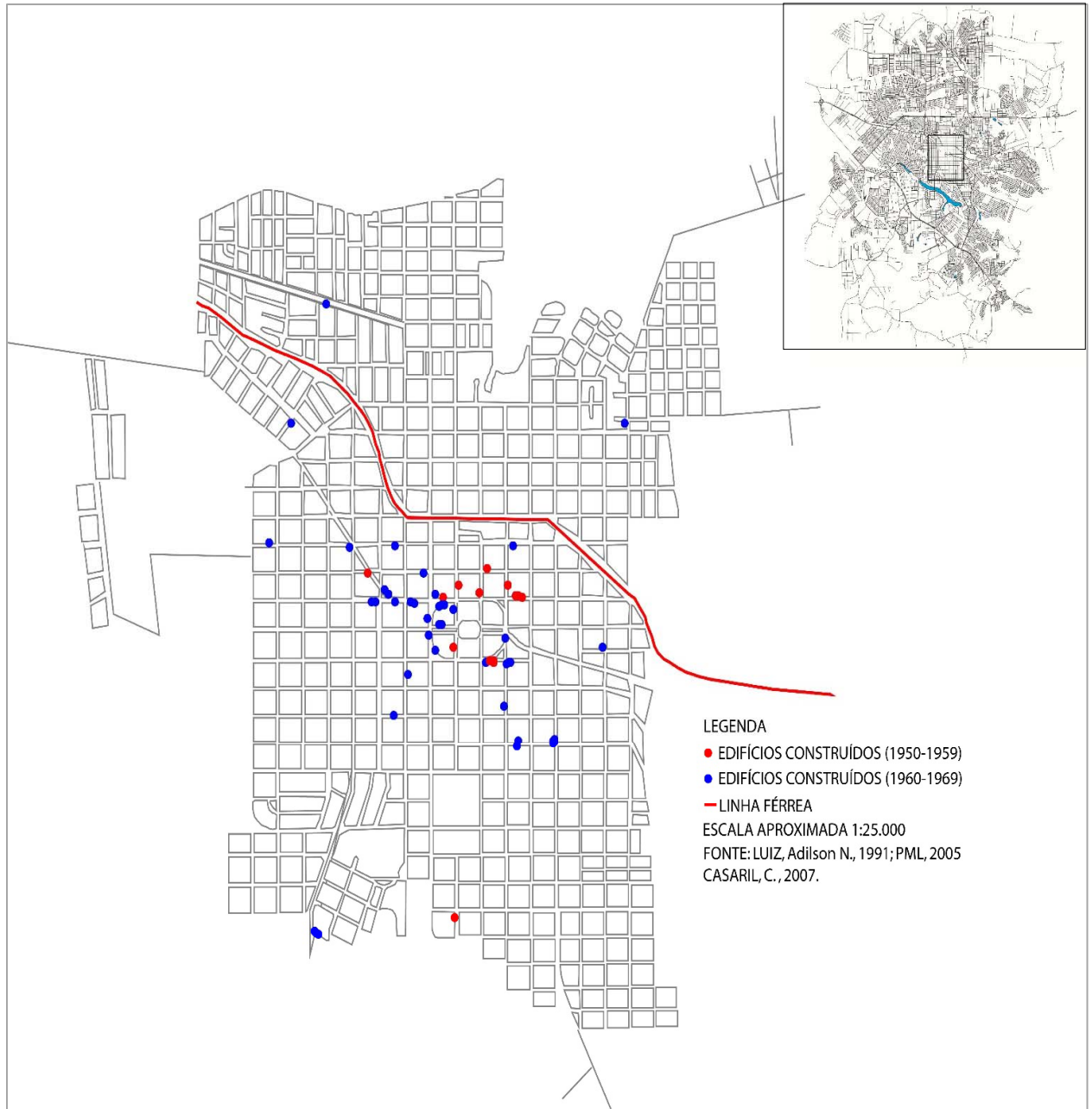
Quadro 4 - Construtoras atuantes em Londrina: 1960-1969

CONSTRUTORAS	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
Construtora Brasília	12.792,04
Construtora Veronesi	75.256,53
Rosseto S.A.	4.605,46
Construtora Kes Ltda.	2.360,63
Projeto e Construção Abrahão Nora	3.273,45
Projeto e Construção Labor S.A	1.000,08
Construtora Vezozzo	2.696,65
A. Sato Engenharia Civil	2.138,09
Construtora Vera Cruz	5.742,08
Alvorada S.A. Construtora e Incorporadora	13.711,55
SUBTOTAL	123.576,56
TOTAL DO PERÍODO	197.842,94

Fonte: CASARIL (2008)

Do ponto de vista da localização a área central ainda abriga a maioria dos edifícios construídos no período, conforme aponta o mapa 02. Mas verifica-se alguns poucos a oeste da área central e apenas um edifício no extremo sudoeste.

Mapa 2 - Londrina - localização dos edifícios construídos entre 1950 e 1969



O fim da década de 1960 e início da década de 1970 foi marcado pelo crescimento econômico, resultado das políticas adotadas pelo então governo militar, visando superar a inflação e a consequente redução do crescimento do Produto Interno Bruto (PIB). O desenvolvimento da economia naquele período, conhecido como “milagre econômico”, foi conduzido pelo aumento da demanda interna por bens de consumo duráveis, ao crescimento do crédito direcionado ao consumidor, expansão do setor de construção civil, ingresso de volume representativo de capitais estrangeiros e aumento dos investimentos públicos e privados.

O período 1968-1973 é conhecido como “milagre econômico” brasileiro, em função das extraordinárias taxas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) então verificadas, de 11,1% ao ano (a.a.), conforme o exposto no quadro 05.

Quadro 5 – Taxa de Crescimento do PIB no Brasil: 1968-1973

Ano	1968	1969	1970	1971	1972	1973	Média
Taxa de Crescimento do PIB (%)	9,8	9,5	10,4	11,3	11,9	14,0	11,1

Fonte: IPEADATA (2014)

O “milagre econômico” começa a perder força com a crise do petróleo em 1973. A segunda metade da década de 1970 foi marcada pelo retorno da inflação, gerando uma apreensão nos setores produtivos. O impacto econômico motivado pela crise, no caso brasileiro, não foi imediato, pois os projetos governamentais com base no investimento em infraestrutura continuaram sendo executados até o final da década. No Paraná o setor produtivo ainda colhe frutos do processo de modernização da agricultura e do agronegócio.

Podemos considerar os anos 1970 como um marco representativo de profundas mudanças no desenvolvimento urbano londrinense. Ao longo da década a dinâmica econômica da cidade foi conduzida de forma com que pudesse se adaptar às complexas transformações decorrentes do processo de difusão do meio técnico-científico-informacional, que inclui a modernização do setor agropecuário, a industrialização e a intensificação da cada vez maior do processo de urbanização. De acordo com Oliveira (2009, p. 61):

Como resultado dessas transformações tanto o circuito superior como o circuito inferior passaram a se sustentar em determinações internas ao meio urbano, reduzindo progressivamente a dependência das dinâmicas do meio rural. As condições para estruturação e desenvolvimento dos circuitos da economia urbana tornaram-se plenas e maduras, na medida em que, como consequência dos processos elencados, a população, o trabalho e os trabalhadores tornaram-se predominantemente urbanos e o meio construído e as principais atividades econômicas ganharam novos conteúdos.

Londrina não sofreu as consequências da crise de 1973. Esta década foi caracterizada por forte crescimento da população urbana, dado o intenso êxodo rural e crescimento da população total, com desenvolvimento e expansão de inúmeras atividades do setor secundário e terciário (FRESCA, 2002). A economia continua captando renda e lucro oriundos das atividades econômicas da região, não só da agropecuária, mas também do setor secundário e terciário. Foi também a partir da década de 1970 que expansão urbana contou com um fator extremamente importante, oriundo do investimento promovido pelo setor público. A política habitacional brasileira a partir de 1964, com destaque para a criação das Companhias Habitacionais (COHABs), teve por objetivo a construção de imóveis para atender a população de baixa renda. Em Londrina, esse projeto se realizou a partir da construção de conjuntos habitacionais nas zonas periféricas, a partir dos anos de 1970, visando atender necessidades habitacionais de um grande contingente populacional que migrou para a cidade em virtude das transformações na estrutura agropecuária regional e local.

Ao mesmo tempo em que a cidade era expandida através de novos loteamentos, a região central continuou sendo alvo de empreendimentos verticais. Tal quadro reflete uma grande demanda por habitação, que associada ao intenso crescimento econômico nos primeiros anos da década de 1970, possibilitou a continuidade do processo de verticalização precocemente iniciado (PASSOS, 2007). Nesse período, segundo Casaril (2008) foram construídos 137 edifícios na cidade, cujo processo ainda é comandado por empresas de cunho local, com destaque para a Construtora Brasília, que intensificou suas atividades iniciadas nas décadas anteriores, construindo 23 edifícios na década de 1970. Entre 1972 e 1976⁷ ocorreu um incremento considerável na construção de edifícios na cidade comparando com os períodos anteriores. Isso nos dá uma noção sobre dinâmica econômica regional naquele momento, onde a economia nacional começava a sofrer um declínio em virtude de fatores externos, sobretudo a crise do petróleo em 1973 (gráfico 01). O quadro 06 apresenta as maiores construtoras da época, considerando a área construída.

⁷ O gráfico 01 demonstra o quanto a economia na cidade e região se desenvolveu de forma distinta em relação ao cenário nacional. O processo de verticalização não foi afetado pelas crises econômicas ocorridas, tanto a nível nacional como internacional. O gráfico apresenta uma oscilação na produção de edifícios, com picos mais altos nos anos de 1973 e 1976.

Quadro 6 - Construtoras de Edifícios e área (m²) Construída em Londrina: 1970-1979

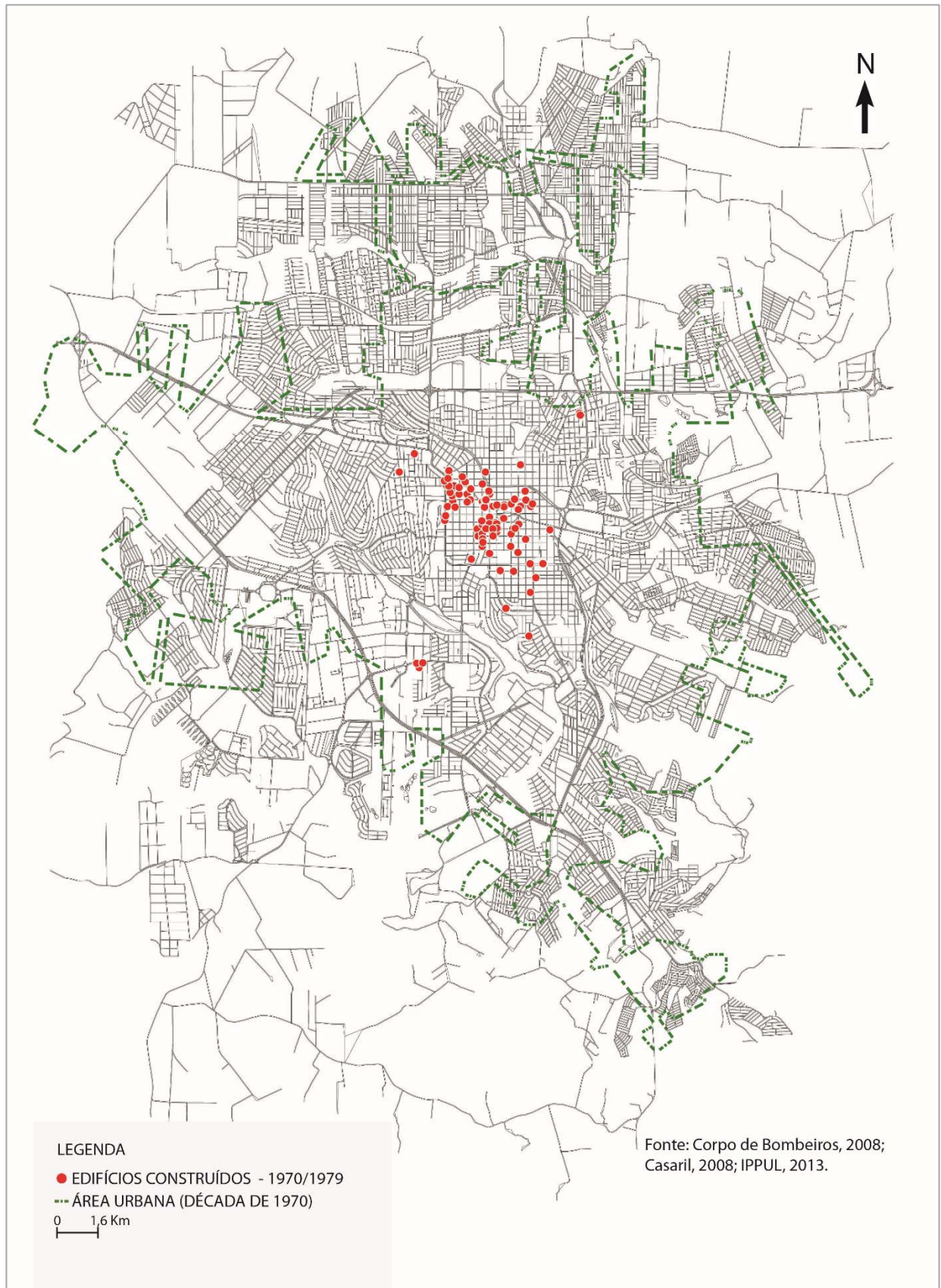
CONSTRUTORAS	ÁREA (m²)
Brasília Ltda.	125.876,29
CEBEL S.A	88.960,54
Otair Sebastião Gonçalves	22.962,50
Simamura Daiwa House	20.942,00
Armando Moreira Ltda.	17.279,25
Imobiliária Caminhoto Ltda	15.167,49
Plaenge S.A	10.231,36
David de Oliveira Gouveia	8.562,91
Enoch Vieira dos Santos	8.274,20
Imobiliária Esplanada Ltda	9.724,65
SUBTOTAL	318.271,03
TOTAL DO PERÍODO	528.582,53

Fonte: PASSOS, 2007

Comparando com os períodos anteriores, podemos observar algumas alterações quanto às construtoras atuantes no mercado da construção civil em Londrina. A Construtora Veronesi, que exerceu um papel de destaque até a década de 1960, não deu continuidade às suas atividades. Já a Construtora Brasília, continua atuando e aparece como principal construtora na década de 1970. Outras empresas começam a despontar como a CEBEL S.A. e Plaenge S.A., ambas de capital local, que continuarão atuando na década de 1980. A Plaenge S.A. inicia suas atividades no início da década de 1970 e atualmente figura como a maior construtora do Sul do Brasil.

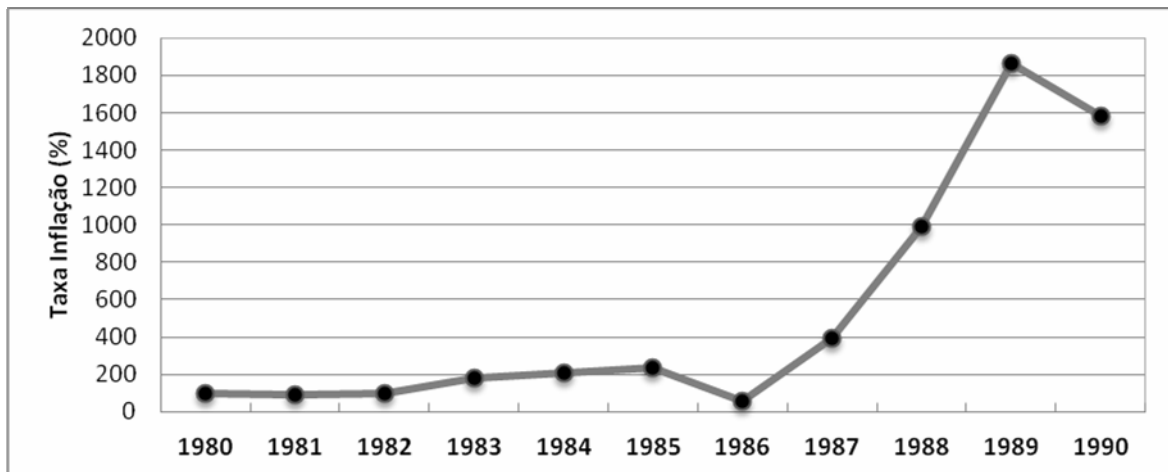
Quanto a localização dos edifícios, conforme mapa 03, verifica-se a verticalização na área central e em seu entorno, além da forte expansão no sentido nordeste no quadrilátero original da cidade.

Mapa 3 - Localização dos edifícios construídos entre 1970 e 1979



A década de 1980 ficou adjetivada no meio econômico como a “década perdida”, caracterizada pela perda no ritmo de crescimento econômico comparativo aos anos 1970. De fato, a economia brasileira passava por momento crítico, com aumento da inflação, desemprego e pouco investimento em infraestrutura. Para efeito de comparação o crescimento médio do PIB na década de 1970 foi de 7%; já na década de 1980 foi de apenas 2%. Ocorreu aumento do déficit público devido ao crescimento da dívida externa ocasionada pela elevação das taxas internacionais de juros. Outra característica inerente a esse período foi a escalada inflacionária que chegou no final de 1989 próximo do que se considera como hiperinflação, conforme gráfico 02

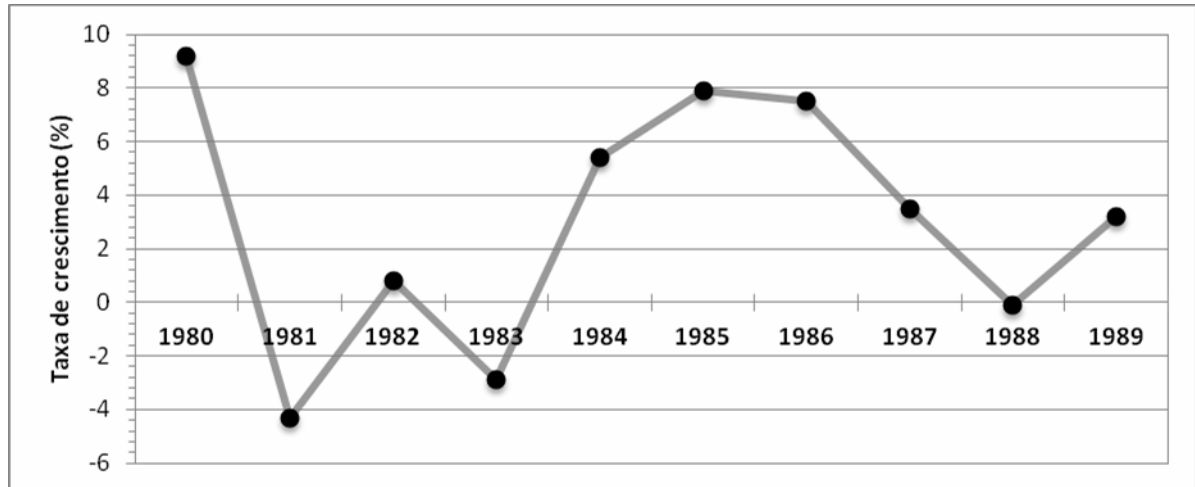
Gráfico 2 - Taxas de Inflação Anual no Brasil: 1980-1990



Fonte: IPEADATA , 2014.

Na tentativa de estabilizar a economia, vários planos econômicos foram colocados em prática durante esse período: Plano Cruzado em 1986, Plano Bresser em junho de 1987 e o Plano Verão em janeiro de 1989. Esses planos tinham como objetivo controlar os altos índices inflacionários, utilizando de estratégias como a desindexação da economia, congelamento de preços e altas taxas de juros. Durante a década o PIB brasileiro apresentou o pior desempenho de sua história, conforme gráfico 03, refletindo em forte queda da renda per capita e aumento do desemprego.

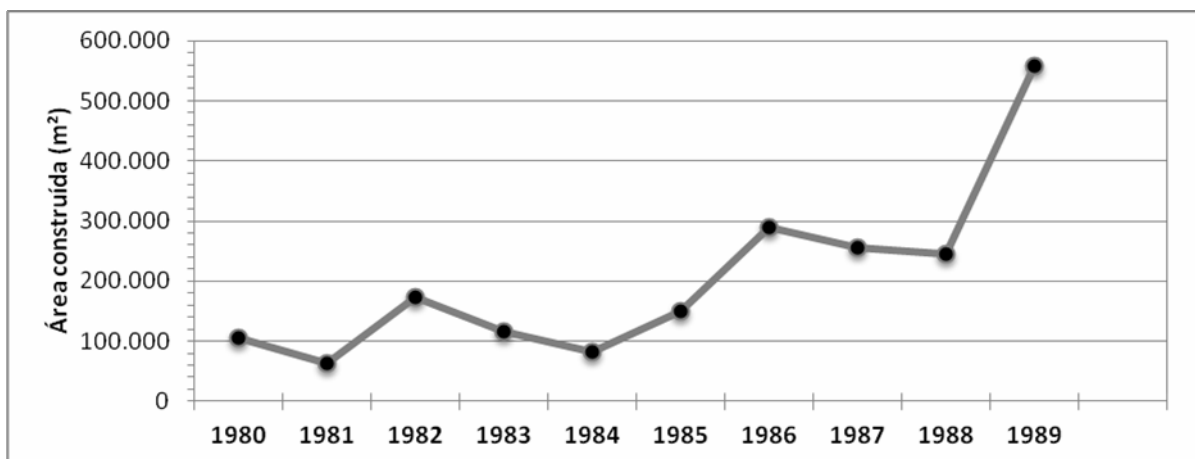
Gráfico 3 - Variação da Taxa de Crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) no Brasil – 1980-1989



Fonte: IBGE, 2014.

Apesar dos problemas econômicos enfrentados pelo país no decorrer da década de 1980, vamos nos deparar com uma situação surpreendente no sentido da verticalização na cidade de Londrina, conforme já observamos no gráfico 01. É o período de maior avanço no processo, pois foram construídos 801 edifícios, totalizando mais de dois milhões de metros quadrados, o que podemos visualizar no gráfico 04.

Gráfico 4 - Evolução da Construção de Edifícios (por m²) em Londrina - 1980 / 1989



Fonte: Corpo de bombeiros, 2007; Passos, 2007.

Essa intensidade se apresenta de forma contraditória, considerando o momento econômico do país. Ocorre naquele momento um aquecimento no mercado imobiliário. Com a inflação alta, ocorre a depreciação da moeda, onde a

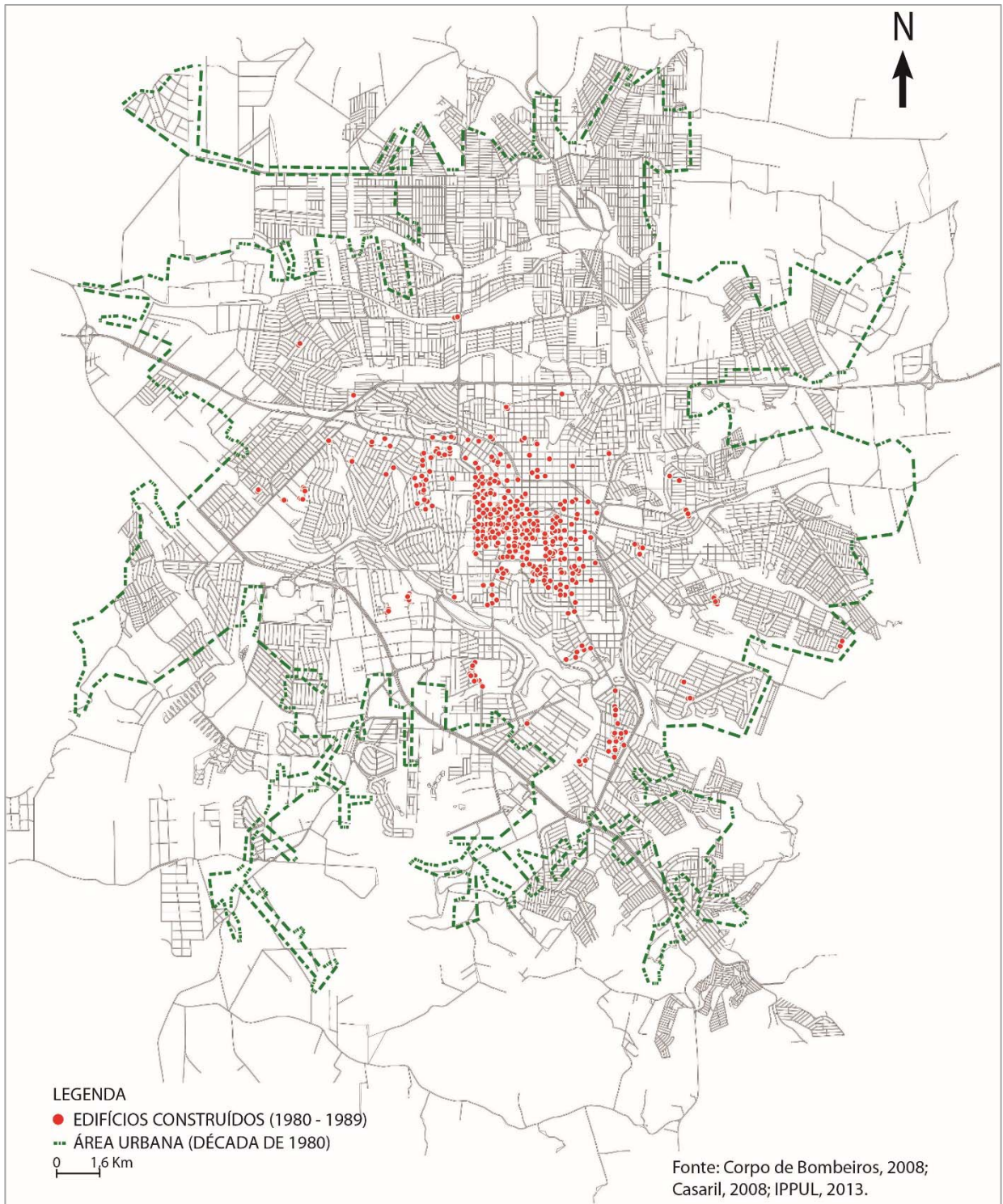
poupança apresenta baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigirem suas economias para a construção civil. Visando garantir suas rendas, contribuindo para tanto a correção monetária, que desde sua edição em 1964 visou garantir as correções dos preços e saldos devedores sem permitir que a inflação corroesse os valores. Assim, criou-se uma significativa poupança na construção civil, o que, por sua vez, viabilizou a execução de habitações aos mais variados estratos sociais (RANGEL, 1986).

De acordo com Passos (2007, p.103):

É exatamente no contexto das políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, materializadas na elaboração de planos econômicos, que grande parte das cidades médias do Brasil tiveram forte expansão na construção civil, evidenciado pelo aumento na construção de edifícios. Devido as medidas adotadas durante os planos como congelamento de preços, aumento do salário mínimo, entre outras, criou-se superaquecimento do setor da construção civil.

Outro fator preponderante para o avanço da verticalização londrinense na década de 1980, apontado por Casaril (2008), foi a expansão dos investimentos oriundos do poder público, com a construção de conjuntos habitacionais verticais. Isso contribui também para expansão, pois esses conjuntos foram construídos em áreas periféricas da cidade, provocando alteração na estrutura urbana, conforme mapa 04. Vale ressaltar que a construção de altos edifícios ainda se concentrava na área central.

Mapa 4 - Localização dos edifícios construídos entre 1980 e 1989



Os números sobre a verticalização em Londrina nos anos de 1980 demonstram uma importante expansão do processo, sobretudo na segunda metade da década. Entre 1985 e 1989, onde se deu o maior pico em relação a área construída na cidade, foram construídos 1.500.279,26 m² em edifícios verticais. Desde o início do processo na década de 1950 até 1980 haviam sido construídos 833.535,34 m² em edifícios na cidade. Esses dados colocam os anos de 1980 como importante destaque em relação a verticalização de Londrina.

Quanto aos atores responsáveis pela verticalização londrinense, novas construtoras passam a se destacar. O quadro 07 apresenta as empresas que mais construíram durante a década de 1980.

Quadro 7 - Construtoras e área (m²) construída em Londrina 1981-1990

CONSTRUTORAS	ÁREA (m²)
Plano's	128.986,62
Khoury	126.806,88
Plaenge	126.430,41
Mavillar	118.175,27
Dinardi	116.526,93
Brasília	114.096,13
Brastec	102.578,87
Artenge	77.955,39
Quadra	68.780,54
Enoch V. dos Santos	54.885,03
SUBTOTAL	1.035.222,07
TOTAL DO PERÍODO	2.069.067,13

Fonte: PASSOS, 2007

Comparando com o período anterior, ou seja, a década de 1970, somente três construtoras permanecem no rol daquelas que mais construíram: Plaenge, Brasília e Enoch Vieira dos Santos. Novas empresas começaram a se destacar naquele período, como as Construtoras Plano's, Khoury, Mavillar, Dinardi e Quadra, aproveitando-se do momento econômico que, até os primeiros anos da década de 1980 disponibilizava um grande volume de capital para a construção civil. Nessa época algumas empresas utilizam esse capital para construir e repassam a dívida para os compradores. A modalidade condomínio, que se baseava na construção a preço de custo também foi muito comum durante essa década. Essa modalidade de

construção consiste na contratação de uma construtora por um grupo de condôminos, para efetivar a edificação. A execução da obra ocorre de acordo com a capacidade financeira dos proprietários, que pagam mensalmente uma parcela equivalente ao rateio do custo da mesma (PASSOS, 2007).

Durante o período em que estavam em vigor os planos de estabilização econômica, havia muito giro de dinheiro, os recursos eram abundantes, todos queriam investir ao invés de tentarem conservar seus recursos em forma monetária para não desvalorizar a moeda. Existia naquele tempo uma falsa ideia de ter dinheiro, e de tê-lo cada vez mais pois a inflação era alta e o dinheiro investido em aplicações monetárias cresciam em altas proporções. Em contrapartida, os produtos de consumo também tinham seus preços automaticamente elevados, o que justifica a falsa ideia de ter dinheiro. Da mesma maneira a inflação ajudava quando por exemplo, se comprava materiais por certa quantia no dia 29 do mês e se vendia no dia 30 por um valor bem superior, proporcionando altas taxas de lucro⁸ (PASSOS, 2007, p. 157).

Construtoras de destaque até a década de 1980, como Planos, Brasília e Brastec, dependiam dos financiamentos promovidos pelo poder público para produção de edifícios. A extinção do BNH em 1986 vai dificultar a ação dessas construtoras e de outras que também atuavam com base nos financiamentos públicos. Sem o capital, que era disponibilizado pelo Estado, essas construtoras perdem espaço e encerram suas atividades⁹.

Durante a década de 90 vamos nos deparar com profundas transformações tanto no cenário econômico nacional, como no internacional. A política econômica brasileira fica condicionada às regras impostas pelo Consenso de Washington, reduzindo de forma drástica o grau de intervenção do Estado na economia, que tinha como objetivo gerar um ambiente competitivo com o resto do mundo. A partir daquele momento o Brasil se submete cada vez mais às imposições do neoliberalismo.

Em decorrência desse cenário econômico a construção de edifícios em Londrina sofreu uma queda em seu ritmo. O plano Collor¹⁰ não conseguiu equilibrar

⁸ O trecho citado trata-se de um depoimento de Paulo Manoel Alho da Silva, um dos fundadores da Construtora Brasília.

⁹ A Construtora Brasília encerrou suas atividades em 1997; A Construtora Planos encerrou suas atividades no final dos anos 1990 – ambas por dificuldades financeiras (PASSOS, 2007)

¹⁰ O plano Collor foi instituído em 16 de Março de 1990, um dia depois de Collor assumir a presidência e combinava liberação fiscal e financeira com medidas radicais para estabilização da inflação. As principais medidas de estabilização da inflação foram acompanhadas de programas

a economia brasileira, pois o país se viu novamente pressionado pelos altos índices inflacionários. O déficit público aumentou e o governo reduziu drasticamente seus investimentos, afetando de forma crítica todo setor produtivo no país. A construção civil, que até o final da década de 1980 estava em crescimento, sofreu as consequências do plano econômico, reduzindo a produção e cortando postos de trabalho.

As medidas econômicas adotadas nos governos posteriores - Itamar Franco (1992-1994) e Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002) – não foram suficientes para uma retomada no crescimento da construção civil. O plano Real conseguiu minimizar os problemas causados pela inflação, mas o país se via órfão de uma política habitacional desde o fim do BNH em 1986. Mesmo a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997, não foi capaz de reverter o processo naquele momento, pois a construção civil ainda não estava adaptada ao novo sistema e os recursos públicos eram limitados para as construtoras e consumidores.

Nessas condições muitas empresas deixam de atuar na construção de edifícios em Londrina, pois dependiam dos recursos oriundos do sistema habitacional estatal. A Caixa Econômica Federal, que assumiu o papel do BNH, limitou os financiamentos no período. Observando o quadro 05 veremos que, em se tratando das construtoras atuantes no cenário londrinense, poucas mudanças ocorreram em relação à década de 1980.

A década de 1990 foi marcada por uma desaceleração na construção civil, face às grandes transformações econômicas. As construtoras e incorporadoras viveram um momento de adequação ao mercado vigente. Muitas não conseguiram se sobressair devido à falta de capital. Outras se apropriaram das novas modalidades voltadas à construção civil, com ênfase nas normas de financiamento, para manter-se no mercado.

As construtoras Mavillar, Plano's, Plaenge, Dinardi, Khouri e Quadra, já figuravam entre as principais empresas considerando a área construída na década anterior. Na década de 1990, vamos nos deparar com a presença da Construtora Santa Cruz, que produziu 134 edifícios na cidade. Todos os 134 prédios foram edificadas na região Norte de Londrina, isso devido à grande demanda e linhas de

de reforma de comércio externo, a *Política Industrial e de Comércio Exterior*, mais conhecida como PICE, e um programa de privatização intitulado *Programa Nacional de Desestatização*, mais conhecido como PND.

crédito para a classe média, cujos rendimentos chegavam aos 7 salários mínimos. Os apartamentos construídos eram todos de uso residencial e apresentam áreas úteis de 48 m² a 62 m², ou seja, moradias populares. Lembrando que essa construtora, não construiu mais nada em Londrina, após o ano 1991 (PASSOS, 2007). Nesse período ainda marcaram presença a Construtora Galmo, que iniciou suas atividades no final da década de 1970, e a Construtora Moro, sediada em Curitiba, que construiu 07 edifícios em Londrina. O quadro 08 apresenta as construtoras que mais construíram na década de 1990.

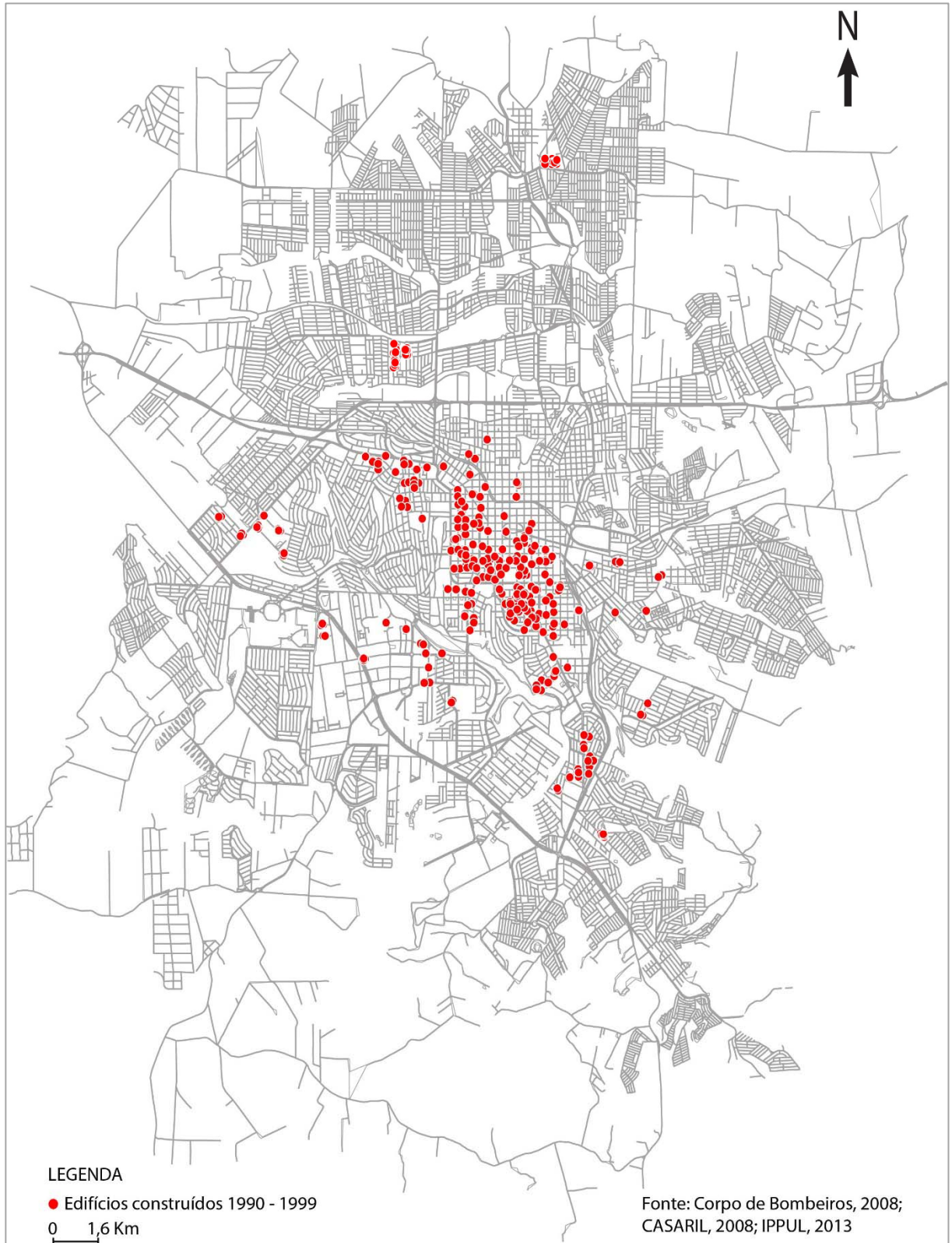
Quadro 8 - Construtoras e área (m²) construída em Londrina: 1991-2000

CONSTRUTORAS	ÁREA (m²)
Santa Cruz	122.960,96
Mavillar	113.233,10
Plano's	99.555,64
Plaenge	88.531,79
Dinardi	88.389,41
Khoury	73.661,09
Galmo	71.254,58
Moro	67.721,21
Quadra	58.905,34
A. Yoshii	41.389,95
SUBTOTAL	825.603,07
TOTAL	1.685.262,89

Fonte: PASSOS, 2007

Apesar das dificuldades impostas pelo sistema financeiro, a verticalização em Londrina ainda obteve resultados significantes no que diz respeito a sua expansão, embora tenha diminuído seu ritmo se comparado com a década anterior. Entre os anos de 1996 e 1997 a cidade atingiu um número expressivo em relação a área construída: 546.585,92 m² em empreendimentos distribuídos na área central e periférica da cidade, conforme mapa 05.

Mapa 5 - Localização dos edifícios construídos entre 1990 e 1999



Entre 1950 e 2000 foram construídos na cidade 1559 edifícios, totalizando 4.569.517,47 m². É, sem dúvida, um número expressivo. Os diversos agentes envolvidos nessa configuração foram se destacando de acordo com cada momento econômico, desde o período conhecido por “anos dourados” da década de 1950 até os períodos marcados pela crise nas décadas de 1980 e 1990. As construtoras de capital local foram as que mais se destacaram, sendo que, muitas atuaram por pouco tempo e outras conseguiram se manter frente às dificuldades impostas pela instabilidade econômica do país.

A análise acerca da espacialização da verticalização da cidade aponta para uma característica comum a todas grandes cidades, onde a área central concentra a maioria dos empreendimentos. No caso específico de Londrina, as áreas periféricas foram beneficiadas nas décadas de 1980 e 1990, através da produção de moradias populares financiadas pelo poder público.

A próxima etapa deste trabalho tem como objetivo apresentar os dados referentes à continuidade do processo de verticalização a partir do ano 2000. É uma fase onde as grandes empresas construtoras locais se consolidam, se adaptando às novas estratégias de produção de edifícios, que está atrelada as novas condições financeiras disponibilizadas pelo poder público através do Sistema Financeiro Imobiliário.

CAPÍTULO 3

A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA ENTRE 2000 A 2013: OUTRO RÍTMO, OUTRAS ÁREAS E OUTRAS ESTRATÉGIAS.

O processo de verticalização na cidade de Londrina a partir de 2000 apresenta determinadas particularidades em relação aos períodos anteriores já apresentados. As características desse processo são distintas e vinculadas, sobretudo, às políticas habitacionais introduzidas pelo Estado. Nessa fase onde a verticalização ganha novo impulso, com destaque ao papel desempenhado pelas forças do mercado financeiro, que se concretizou através da articulação exercida pelas empresas do ramo imobiliário. A cidade foi colocada num patamar de grande destaque, tanto que a empresa alemã Emporis Building (2008), que monitora a construção de edifícios por todo o mundo, colocou Londrina ocupando a 12ª posição no mundo, considerando os edifícios acima de 12 pavimentos. Os critérios estabelecidos para esse estudo foram: o estudo de cidades recém-verticalizadas e o número de edifícios em relação ao número de habitantes.

Beneficiadas pela Lei 9.514/97, que estabelece a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as construtoras passam a se adequar aos instrumentos que propiciam formas diferenciadas para construção e comercialização de imóveis.

Na análise de Abiko (2005), o setor da construção civil ganhou um papel de destaque nos últimos anos, que não é função do acaso, pois vários fatores contribuíram para o melhor desempenho do mesmo. O incremento na oferta de crédito imobiliário, o aumento do emprego formal, o crescimento da renda per capita e a estabilidade macroeconômica foram alguns desses fatores. Uma importante abordagem para o setor da construção civil diz respeito à evolução da renda da população. O aumento da renda per capita nos últimos anos induziu a um crescimento da demanda por moradias.

A instituição do SFI criou as condições necessárias para que fosse iniciada no país, uma outra e importante fase do financiamento imobiliário, fortalecendo o setor da construção civil. A conjugação do capital imobiliário e financeiro permite às empresas (incorporadoras e construtoras) a modificarem suas formas de atuação. Conforme o exposto no primeiro capítulo deste trabalho, o SFI aponta para uma grande diversidade no mercado imobiliário em se tratando de investimentos que,

embora ainda sejam muito complexos, já apresentam resultados substanciais, que se refletem na construção civil e conseqüentemente na expansão da verticalização. De acordo com Sousa (2007, p. 39):

A principal vantagem oferecida pelo SFI ao setor da construção civil é que as construtoras e incorporadoras podem deixar de aplicar a maior parte do seu capital de giro no crédito direto aos adquirentes finais das unidades. Podem, mediante a venda dos recebíveis gerados pela venda a prazo das unidades construídas, reconstituir este capital de giro, direcionando-o para a aplicação em novos projetos – ou seja, podem concentrar-se em sua principal finalidade, a construção de imóveis, devolvendo às instituições financiadoras e ao mercado de capitais a função de bancar o financiamento aos compradores.

Nos últimos anos a expansão do volume de crédito imobiliário é um fenômeno visível no Brasil, o que contribui para um grande avanço no setor de produção de imóveis. A conjuntura econômica promoveu uma articulação entre as necessidades da população em relação à aquisição da moradia e a política habitacional vigente. No entendimento da Abecip (2007, p.14)

O desenvolvimento recente do financiamento habitacional tem sido marcado pelas transformações mais amplas nos sistemas financeiros em todo o mundo. Isso acontece em meio a um quadro de maior estabilidade macroeconômica e menor vulnerabilidade financeira, fator particularmente importante para os países emergentes. A estabilidade cria as condições para a ampliação da demanda por financiamento habitacional. Além disso, de maneira geral, é possível observar que as operações de mercado vêm ganhando terreno no conjunto das modalidades de crédito disponíveis nos diversos países.

Essa conjuntura dos setores ligados à política habitacional, associada aos interesses dos agentes que atuam na produção da cidade, proporcionou uma fase de grande avanço do processo de verticalização em Londrina.

No período 2000-2013, de acordo com os dados levantados junto ao Corpo de Bombeiros, foram construídos 474 edifícios de quatro pavimentos ou mais na cidade de Londrina. Ainda de acordo com os dados, mais 108 edifícios estão em fase de construção no ano de 2013, totalizando 582 edifícios entre 2000 e 2013.

Já abordamos nesse trabalho a importância do avanço das técnicas que possibilitaram a construção de altos edifícios, sobretudo a introdução do elevador. Esse fato tem sido importante para compreendermos o processo de verticalização,

pois a legislação que trata da construção de edifícios verticais adota critérios ligados à obrigatoriedade ou não da introdução de elevadores nos edifícios. O Código de Obras e Edificações do Município de Londrina, instituído pela Lei 281/1955 e atualizado pela Lei 11.381/2011, determina em seu artigo 140 que para os edifícios que apresentarem cota superior a 10,00m (dez metros), medidas do piso do térreo ao piso do último pavimento, é obrigatória a instalação de elevador, sempre obedecendo, quanto à fabricação, instalação, manutenção e capacidade de tráfego, às normas recomendáveis pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (LONDRINA, 2011). Para viabilização do Projeto Minha Casa Minha Vida, que proporcionou a construção da maioria dos edifícios com 04 pavimentos na cidade¹¹, foi aprovada a Lei 10.850/2009. Segundo o artigo 4º referente a essa lei:

I - construções com sala, cozinha, 2 dormitórios e banheiro, com pé direito a partir de 2,40 metros para apartamentos, e 2,50 metros para unidades habitacionais térreas, e, a partir de 2,20 metros nos banheiros e cozinhas para apartamentos e unidades habitacionais térreas;

II – em condomínios fechados, sejam eles de apartamentos ou unidades habitacionais térreas ou sobrados, será disponibilizada área de lazer para onde existam mais de 4 unidades habitacionais, sejam casas isoladas ou geminadas ou apartamentos, na proporção de 5% (cinco por cento) da área útil das unidades habitacionais, podendo ser compostos por prédios com 4 pavimentos e 16 apartamentos por bloco, no máximo, devendo, na opção de 5 ou mais pavimentos, conter elevador (LONDRINA, 2009, p. 2).

Como o pé direito dos apartamentos deve ser de 2,40 metros, os edifícios de 4 pavimentos do Programa Minha Casa Minha Vida alcançam uma altura de 9,6 metros, ficando isentos da necessidade de introduzir o elevador, cumprindo as exigências do Código de Obras do Município. Os edifícios com 5 pavimentos deverão cumprir o disposto na Lei e, portanto, introduzir o elevador.

Outros edifícios de 4 pavimentos construídos na cidade também não possuem elevador. Podemos concluir que provavelmente os projetos dessas edificações passaram por adequações com intuito de evitar a implementação de elevadores.

¹¹ De acordo com os dados levantados no período da pesquisa (2000 -2013) 236 edifícios de 4 pavimentos foram construídos em Londrina e mais 34 estão em construção.

Retomando a análise do período, novas formas e novas áreas são incorporadas à dinâmica da verticalização de Londrina e isso se deve aos objetivos das construtoras envolvidas, aliadas ao poder público. No intuito de aumentar ainda mais seus lucros, as incorporadoras e construtoras tendem, de um lado, a elevar o número de pavimentos dos edifícios e, de outro, a buscar novas fatias do mercado consumidor. Nosso estudo, toma por base os edifícios construídos entre os anos de 2000 e 2013, considerando as empresas que mais se destacaram durante o período. Para efeito de análise, os dados abrangem os edifícios construídos e também aqueles em construção de acordo com o levantamento junto ao Corpo de Bombeiros.

Quadro 9 - As 10 principais construtoras e o número de edifícios construídos e entregues em Londrina: 2000 - 2013

CONSTRUTORA	NÚMERO DE EDIFÍCIOS
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES	64
ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	51
TERRA NOVA ENGENHARIA LTDA	27
PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA	25
SIAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	25
PROTENGE ENG. DE OBRAS E PROJETOS LTDA	23
YTICON CONTRUTORA E INCORP. LTDA	20
VANGUARD HOME EMP. IMOBILIÁRIOS	18
A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	18
CONSTRUTORA ALMANARY	16
Subtotal	287
Total do período	474

Fonte: Corpo de Bombeiros (2013).

Tomando como critério o número de edifícios construídos a MRV Engenharia e Participações foi a que mais se destacou, com a produção de 64 edifícios. Essa construtora se beneficiou do Programa Minha Casa Minha Vida, construindo apartamentos que visou atender as classes sociais cuja renda varia entre três e cinco salários mínimos. No período pesquisado a MRV construiu 10 empreendimentos (conjuntos de edifícios) na cidade de Londrina. Artenge Construções Civis Ltda., Terranova Engenharia Ltda. e Protenge Engenharia e Obras, também construíram com recursos do mesmo programa habitacional instituído pelo governo federal. Em um único empreendimento, o Residencial Vista

Bela, na zona norte da cidade, essas construtoras produziram juntas, 90 edifícios de 4 pavimentos cada, destinados às famílias com renda de até três salários mínimos. Nessa mesma conjuntura está a Sial Construções Civis Ltda. que construiu 25 edifícios com 4 pavimentos na porção sul da cidade.



Foto 1 - Vista parcial do Residencial Spazio Lótus. Construído pela MRV Engenharia e Participações na porção leste da cidade de Londrina com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida. São 544 apartamentos distribuídos em 8 edifícios.

Fonte: NASCIMENTO, Claudinei F. do (2013)

Os números apontam para uma realidade onde novas construtoras começam a se destacar. A Yticon Construção e Incorporação Ltda. foi criada em 2009 pelo Grupo A. Yoshii com o objetivo de desenvolver a construção de unidades habitacionais para o segmento econômico, com renda entre três e dez salários mínimos. No período pesquisado a construtora foi responsável pela produção de 20 edifícios, sendo 11 deles parte de um empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida na zona norte da cidade. A Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários foi fundada em 2006 pelo Grupo Plaenge, com foco no comprador do primeiro imóvel. A Vanguard produziu 18 edifícios no período. A Construtora Almanary construiu 16 edifícios no período, sendo 8 deles parte de um empreendimento na zona norte da cidade no ano de 2000. Voltou a produzir em 2010 um edifício comercial, o Espaço Empresarial Garcia Pedriali, na Gleba Palhano.

A Plaenge Empreendimentos Ltda. produziu 25 edifícios entre 2000 e 2013. Já a A. Yoshii Engenharia e Construção Ltda. foi responsável pela construção de 18

edifícios na cidade. Vale ressaltar que essas são as duas maiores construtoras que atuam na cidade e isso se comprova quando adotamos o critério que analisa o total da área construída pelas construtoras.

O levantamento dos dados considerou ainda os edifícios em construção, conforme o quadro 10.

Quadro 10 - Construtoras e Edifícios em Construção em Londrina – 2013

CONSTRUTORAS	NÚMERO DE EDIFÍCIOS
YTICON CONSTRUÇÃO E INCOP. LTDA	29
PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA	16
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	14
VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA	12
A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	9
QUADRA CONSTRUTORA	6
VANGUARD HOME EMP. IMOBILIARIOS LTDA	5
ROSSI / THA	5
LAFF CONSTRUTORA	4
SANTINI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	4
Subtotal	104
Total do período	108

Fonte: Corpo de Bombeiros (2013)

De acordo com os dados, além das construtoras já citadas no quadro 09, outras começam a se destacar no mercado londrinense. A Yticon se destaca com 29 edifícios em construção, sendo em sua maioria empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida na zona norte da cidade. Vale lembrar que a construtora também investe em imóveis voltados às classes sociais com renda acima de 05 salários mínimos, cujo valor dos imóveis variam entre 200 e 250 mil reais.



Foto 2 - Vista parcial do Condomínio Vila das Acácias. Entregue no mês de julho/2014, foi construído pela Yticon Construção e Incorporação Ltda., com recursos oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida. São 9 torres de 4 pavimentos, totalizando 9.952,64 m².

Fonte: NASCIMENTO, 2014



Foto 3 - Vista parcial do Residencial Solar Alta Vista. Edifício em construção sob responsabilidade da Yticon Construção e Incorporação Ltda. Localizado no Parque Aurora, porção sudoeste da cidade. Contará com 27 pavimentos e área de 22.847,47m².

Fonte: NASCIMENTO, 2014

Ainda em relação ao número de edifícios em construção, merecem destaque duas construtoras: Plaenge Empreendimentos Ltda., construindo 16 edifícios, totalizando 41 edifícios no período, se consolidando como a maior construtora do sul do Brasil, e a Vectra Construtora, empresa fundada em 1996 e que está construindo 12 grandes edifícios de finalidade residencial e comercial.



Foto 4 - Vista parcial do Authenticque Residencial. Está sendo construído pela Plaenge Empreendimentos Ltda., na Gleba Palhano,. Edifício de alto padrão contendo 24 pavimentos, com 31.143,58 m² de área construída.

Fonte: NASCIMENTO, 2013



Foto 5 - Vista parcial do Residencial Parc Guell. Empreendimento localizado na Gleba Palhano, em fase final de construção pela Vectra Construtora. São 28 pavimentos, totalizando 26.731,35 m² de construção.

Fonte: NASCIMENTO, 2014

A MRV também aparece com destaque nos dados de 2013, tendo 14 edifícios em construção. Trata-se de um empreendimento na porção oeste da cidade, o Residencial Leopoldina que, assim como os outros empreendimentos da construtora na cidade, está vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. Outras duas grandes construtoras de capital local se destacam: A Yoshii Engenharia e Construções Ltda., com 09 edifícios em construção e Quadra Construtora, com 06 edifícios em construção. A Construtora Rossi e o Grupo Thá, aparecem como novidade no conjunto dos edifícios em construção na cidade. Associadas essas construtoras estão construindo 05 edifícios em Londrina.

A verticalização de Londrina até o ano 2000 foi marcada pelo domínio de construtora de capital local, mas nesse período vamos nos deparar com grandes empresas que atuam no mercado nacional. É o caso da MRV Engenharia e Participações, que se destaca em relação ao número de edifícios construídos ou em construção, e também das construtoras Rossi e Thá, que se uniram em torno de novos empreendimentos na cidade de Londrina. Além dessas podemos citar a Bascol Brasil Empreendimentos Imobiliários, construtora de origem portuguesa que atualmente investe no centro da cidade e ainda a Construtora Tenda, uma das principais construtoras e incorporadoras do país, atualmente uma das empresas do Grupo Gafisa S/A, outra grande construtora de destaque no mercado nacional.

O quadro 11 refere-se às dez maiores construtoras que atuaram na cidade no período considerado, considerando a área construída. A partir desses dados vamos ter uma situação diferente sobre a participação das construtoras / incorporadoras no mercado londrinense.

Quadro 11 - Principais Construtoras, Áreas Construídas e em Construção em Londrina: 2000/2013.

CONSTRUTORA	Área construída (m²)	Área em construção (m²)	TOTAL (m²)
PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA.	427.135,89	236.320,87	663.456,76
A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	248.385,92	231.764,82	480.150,74
VECTRA CONSTRUTORA	97.669,26	205.986,21	303.655,47
GALMO ENGENHARIA	201.085,25	82.547,4	283.632,65
QUADRA CONSTRUTORA LTDA	144.466,72	75.502,77	219.969,49
YTICON CONTRUTORA E INCORP. LTDA	110.786,28	96.361,23	207.147,51
VANGUARD HOME EMP. IMOBILIÁRIOS	129.862,02	60.766,87	190.628,89
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES	139.828,06	49.522,74	189.350,80
ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA	112.287,35	19.163,42	131.450,77
FAVORETTO EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	40.474,81	38.778,98	79.253,79
Subtotal	1.651.981,56	1.000.354,08	2.652.335,64
TOTAL CONSTRUÍDO E EM CONSTRUÇÃO NO PERÍODO	2.402.061,70	1.213.499,33	3.615.561,03

Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013

Os dados apresentados nos levam a uma análise mais clara sobre a situação das construtoras no que diz respeito aos investimentos promovidos nos últimos anos na em Londrina. As dez principais construtoras foram responsáveis pela construção de cerca de 75% dos edifícios verticais na cidade, com maior destaque para a Plaenge, como maior construtora no período considerando a área construída. Cerca de 18,5% dos empreendimentos pertencem a esta empresa. Em seguida temos construtora A. Yoshii, com 13,4% dos empreendimentos. É necessário considerar ainda que a Vanguard Home é empresa do grupo Plaenge e a Yticon pertence ao grupo A. Yoshii. Assim, podemos observar um amplo domínio desses dois grupos na cidade. Juntos, os dois grupos construíram 42,2% dos empreendimentos verticais na cidade entre 2000 e 2013. Vale ressaltar que segundo o *ranking* da ITC (Inteligência Empresarial da Construção) de 2013, a Plaenge Empreendimentos Ltda. coloca-se como a 15ª maior construtora do Brasil em área construída, enquanto a A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. aparece na 29ª posição.

As construtoras Vectra, Galmo e Quadra também controlam um importante mercado em relação a produção de altos edifícios em Londrina. A Vectra Construtora aparece com 06 edifícios construídos no período e mais 12 em construção, totalizando 10% da área total construída na cidade. Galmo Engenharia e Quadra Construtora são responsáveis por 8,5% e 7,9%, respectivamente. A Artenge se garantiu no mercado atuando de duas maneiras: na construção de edifícios de 04 pavimentos voltados às famílias com renda até três salários mínimos e construiu altos edifícios que atendem a população de renda mais elevada. Já a Favoretto Empreendimentos Imobiliários Ltda., tem em seu portfólio três grandes empreendimentos no período, o que garantiu 2,20% da área construída em Londrina.

Em relação à especialização da verticalização da cidade ocorreu uma importante expansão do processo em várias áreas da cidade. A porção sudoeste foi a que recebeu o maior número de construções de altos edifícios no período. Sobre esta área, no início da década de 1990 verificamos uma grande mudança na forma de ocupação do solo.

A inauguração do *Catuaí Shopping Center*¹², produzido pela Construtora Khouri, pode ser considerado o primeiro grande empreendimento imobiliário naquela região. O advento do shopping, construído à margem da PR 445, foi o fator que alavancou uma série de alterações na estruturação daquela região. Para atender às necessidades do *shopping*, houve a necessidade de se modificar toda a estrutura viária ofertada pelo poder público local e estadual. Até aquele momento o acesso ao *shopping* era através da Avenida Madre Leônia Milito, até então composta por apenas uma pista. A partir da PR 445, através de uma pista, a Rodovia Mábio Gonçalves Palhano, ligava a área urbana aos distritos rurais localizados ao sul do município. Sobre a construção do *shopping*, Fresca (2002, p. 257) afirma que:

A escolha do local para implantação do mesmo, seguiu critérios bastante conhecidos como estar relativamente afastado da área de maior densidade de ocupação urbana – recaindo a escolha na porção sudoeste onde o terreno adquirido constituía-se, à época, em área de uso rural –, estar junto às principais vias de circulação tanto local como regional – às margens da PR 445, que faz a ligação com o sul do Estado e de fácil acesso à BR 369, que liga quase todo o norte do Paraná com o Estado de São Paulo. Como elementos atrativos, ainda, para a localização do *shopping center*, tem-se nas proximidades do mesmo, o Campus da Universidade Estadual de Londrina – UEL - e o Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR – que congregam elevado número de pessoas com deslocamento facilitado para este empreendimento.

Quanto a ocupação do solo na área do empreendimento e adjacências era predominantemente rural com exceção à Reifor, empresa de produção de baterias automotivas e o Instituto Agrônomo do Paraná (IAPAR). A implantação deste *shopping* acabou por se tornar um fator atrativo à expansão da área urbana na porção sudoeste da cidade, implicando em forte valorização das terras no seu entorno – que foram em grande parte adquiridas por construtoras, loteadoras etc. em momento anterior ou ao longo da construção do mesmo – retratando mais uma vez a especulação imobiliária (FRESCA, 2002). É o caso de empreendimentos imobiliários no segmento da Avenida Madre Leônia Milito, como o Quinta da Boa Vista, um conjunto de edifícios cuja construção foi efetivada pela Construtora Planos; e o Morada do Sol, outro conjunto de prédios de 04 pavimentos, produzidos pela Construtora Brasília.

¹² O Catuaí Shopping Center foi inaugurado em novembro de 1990 e é o maior shopping do sul do país em ABL (Área Bruta Locável) com 82 mil metros quadrados, ocupando uma área construída de 135 mil metros quadrados. São 299 lojas, entre a praça de alimentação, boliche, centro de diversões, cinema e serviços. (disponível em <http://catuailondrina.com.br/> em 04.09.2014).

Através da ação do poder público aliada aos interesses das incorporadoras, a área atingiu rápida valorização. A presença do Lago Igapó é outro fator que contribuiu para exploração da área, onde as incorporadoras, através de uma eficiente produção de marketing de valorização na área da Gleba Palhano, conseguiram colocar a mesma como principal foco de valorização imobiliária e de construção de edifícios em Londrina.

É importante ressaltar que apesar da notável valorização da área, a construção de novos empreendimentos não ocorreu de forma imediata, pois a conjuntura econômica a nível nacional e local no início dos anos de 1990 não foram favoráveis ao mercado da construção civil.

Inicialmente teve-se as fortes oscilações em termos de mercado imobiliário vinculadas às alterações sucessivas na ordem política e econômica do país no primeiro quinquênio dos anos 1990 – início do governo Collor, plano econômico, privatização de estatais, poupança da população bloqueada, ingresso de maciço capital estrangeiro e, na sequência, os escândalos políticos econômicos que culminaram com o *impeachment*, novas eleições nacionais e novo presidente (FRESCA, 2002, p. 259).

Além desse fator a autora considera que a distância em relação ao centro da cidade contribuiu para a não realização de empreendimentos na área. Os compradores potenciais ainda estavam muito ligados à área central. Essa visão foi aos poucos sendo alterada na segunda metade da década de 1990 quando socialmente criou-se o conceito de qualidade de vida aplicada à moradia (FRESCA, 2002). Ainda segundo a autora:

Este conceito, que de novo não tem nada, passou a ser explorado pelas construtoras, incorporadoras e loteadoras que atuam na cidade, ressaltando a paisagem com presença de vegetação nativa, lagos, a segurança, a proximidade do *shopping center*, a possibilidade de escolas internas aos condomínios exclusivos, o transporte, etc. Estes elementos, que dão a tônica da qualidade de vida no presente momento, acabaram se tornando o grande *marketing* para a venda dos imóveis no entorno do *shopping center* (FRESCA, 2002, p. 259-260)

A adequação da legislação quanto a ocupação do solo urbano e o investimento em infraestrutura viária pelo poder público, como a transposição da Avenida Maringá sobre o Lago Igapó, que garantiu o acesso à Avenida Madre Leônia Milito foi determinante para o avanço na construção de novos

empreendimentos imobiliários na área da Gleba Palhano, constituindo a principal área de atuação das construtoras / incorporadoras no período considerado na pesquisa.

Ainda na porção sudoeste, outra parcela vem atraindo o interesse das incorporadoras. É o caso do Parque Residencial Aurora, que conta atualmente com 06 edifícios construídos, pela Vanguard Home e mais 03 em construção pela Yticon. Neste contexto também está inserido o Jardim Terra Bonita, localizado entre o Catuaí Shopping e a Universidade Norte do Paraná (UNOPAR), e a porção leste da cidade. Para os especialistas da área imobiliária são áreas promissoras em relação à continuidade da verticalização.

Nos próximos dez anos, Londrina deve ter seu mapa urbano redimensionado com a aprovação do Plano Diretor, uma nova Gleba Palhano deve surgir na região do Terra Bonita - atrás da Unopar Catuaí - e a zona leste poderá ser a região com maior valorização imobiliária da cidade. O Município, que hoje vive uma acomodação de preços no mercado de imóveis – até por conta de uma revisão da planta de valores imobiliários que está sendo feita pela Prefeitura -, deve passar por mudanças significativas na próxima década que devem ser observadas com interesse por quem quer investir em imóveis. (ELOÍZA, 2014).

É importante salientar que apesar do grande foco da verticalização estar concentrado na Gleba Palhano, não podemos ignorar a área central, que continua recebendo investimentos imobiliários, embora com menor intensidade em relação aos outros períodos analisados anteriormente. De acordo com o mapa 06 podemos observar a concentração do processo de verticalização da cidade na área central e adjacências. A porção sudoeste onde está localizada a Gleba Palhano é outra área de concentração dos edifícios construídos no período. Nota-se ainda uma expansão da verticalização para as áreas periféricas, como o extremo norte e sul da cidade. Esse fato é explicado pelos empreendimentos vinculados aos projetos governamentais que tinham como objetivo atender as classes sociais de baixa renda.

A porção leste, recentemente passou a figurar como área de expansão da verticalização, impulsionado pelo projeto do complexo marco zero, constituído pelo

*Boulevard Londrina Shopping*¹³, outros empreendimentos comerciais e residenciais, além do Teatro Municipal.

A porção sul da cidade, tendo como referência a Avenida Inglaterra, se apresenta como outra área de expansão da verticalização em Londrina. Nessa área, a MRV Engenharia e Participações construiu 04 conjuntos de edifícios. A Artenge Construções Civis Ltda também investiu nessa área com três empreendimentos residenciais.



Foto 6 - Vista parcial do Boulevard Londrina Shopping
Fonte: <http://www.boulevardlondrinashopping.com.br>, 2014

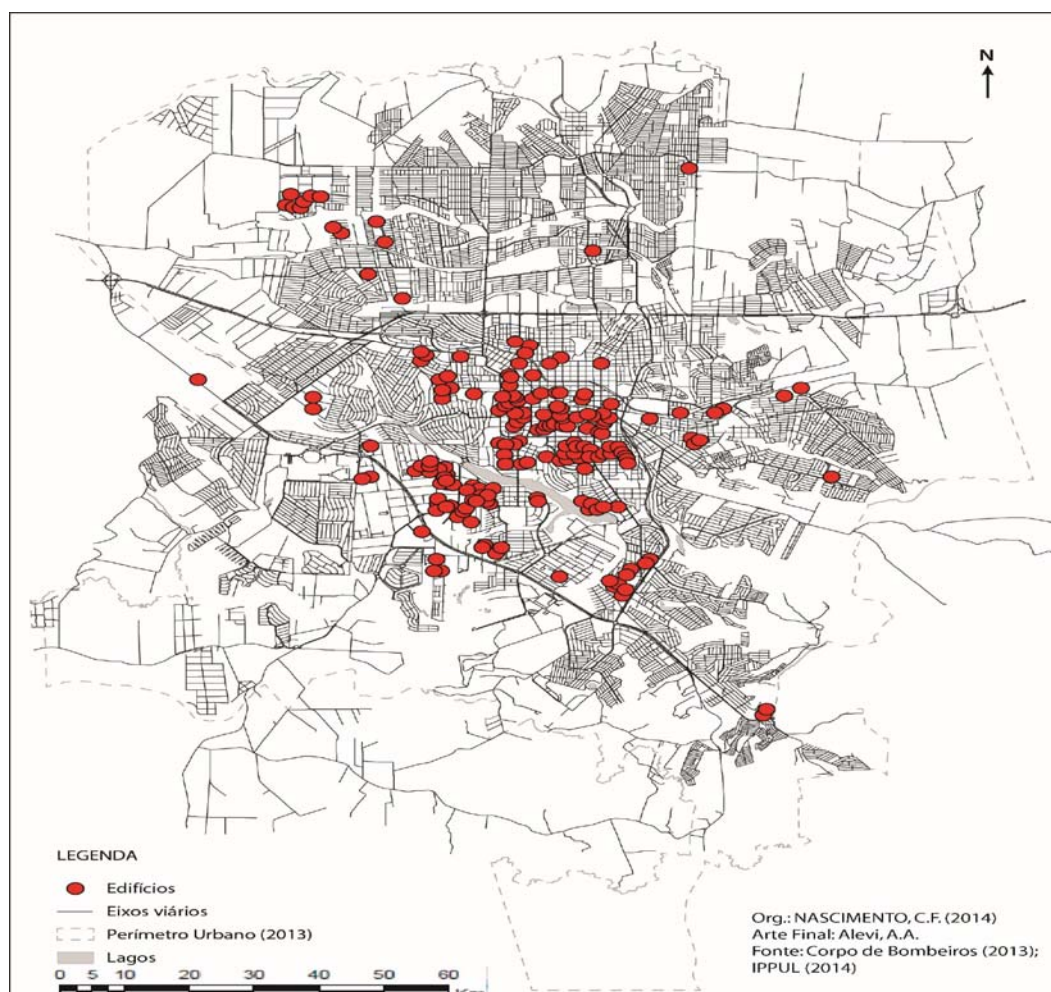
¹³ O *Boulevard Londrina Shopping*, um projeto da Sonae Sierra Brasil, conta com 47,8 mil metros quadrados de Área Bruta Locável que abrigam um *mix* variado de lojas com operações de sucesso nacional. São 197 lojas satélites, 8 âncoras, 3 semiâncoras, 23 lojas de *fast food*, 2 restaurantes, um hipermercado Walmart, 7 salas de última geração da rede Cinemark e ainda uma área de lazer, Magic Games, totalizando 236 operações (disponível em <http://www.boulevardlondrinashopping.com.br/> em 05.09.2014)



Foto 7 - Vista parcial do Residencial Bella Fonte. Empreendimento da Artenge Construções Civas Ltda., localizado na porção sul de Londrina. É constituído por 4 edifícios com 8 pavimentos cada.

Fonte: <http://www.artenge.com.br>, 2014

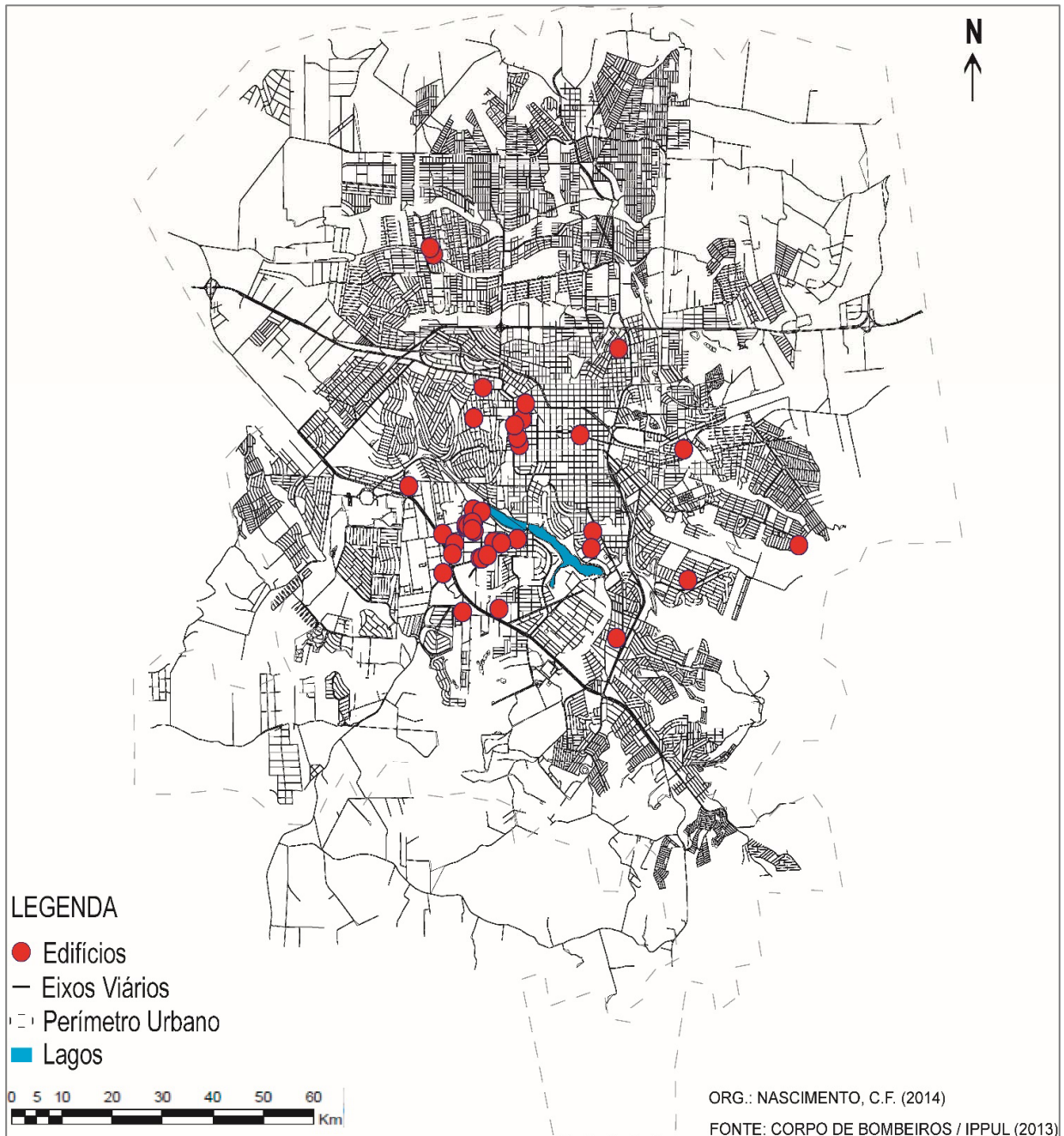
Mapa 6 - Localização dos edifícios construídos em Londrina - 2000/2013



O mapa 07 apresenta a localização dos edifícios em construção de acordo com os dados obtidos em 2013. De acordo com o exposto no mapa observamos uma concentração na construção de edifícios na área da Gleba Palhano. Dos 108 empreendimentos em construção, 41 estão localizados na área da Gleba Palhano, o que demonstra o potencial imobiliário atual daquela área. Na área central as construções atuais estão concentradas nas quadras entre a Rua Santos e Avenida Juscelino Kubitscheck. Alguns edifícios estão sendo construídos nas áreas adjacentes ao centro, na direção oeste nas proximidades da Avenida Maringá; na porção leste próximo ao *Boulevard Londrina Shopping*. Na zona norte encontra-se em construção conjuntos de edifícios de 4 pavimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Ainda em relação à espacialização da verticalização buscamos identificar os edifícios, a área onde foram construídos e as construtoras responsáveis. Vale lembrar que consideramos apenas as dez principais construtoras em área construída no período pesquisado. Os resultados encontrados não são muito diferentes das informações expostas nos mapas que localizam os edifícios construídos. De acordo com os mapas 08 e 09, os edifícios construídos ou em construção estão concentrados no centro e na Gleba Palhano. Fugindo um pouco deste contexto vamos observar construções da MRV, Artenge e Yticon, que investiram em empreendimentos voltados às classes sociais com renda até cinco salários mínimos, cujo financiamento é garantido pelos programas governamentais. Esses edifícios estão localizados em áreas cujo valor do solo urbano é menor se comparado à área central. A Vanguard Home também construiu em áreas periféricas, com destaque para um conjunto de 6 torres com 8 pavimentos cada, localizado na zona oeste da cidade, além dos edifícios localizados na porção sudoeste da cidade, nesse caso o Parque Aurora e Terra Bonita, áreas de expansão do processo de verticalização conforme já destacamos neste capítulo. Já a Quadra Construtora marcou presença no centro e bairros adjacentes, além da Gleba Palhano. Plaenge, A Yoshii, Galmo e Vectra concentraram seus empreendimentos basicamente no centro e na Gleba Palhano.

Mapa 7 - Distribuição dos edifícios em construção na cidade de Londrina – 2011/2013

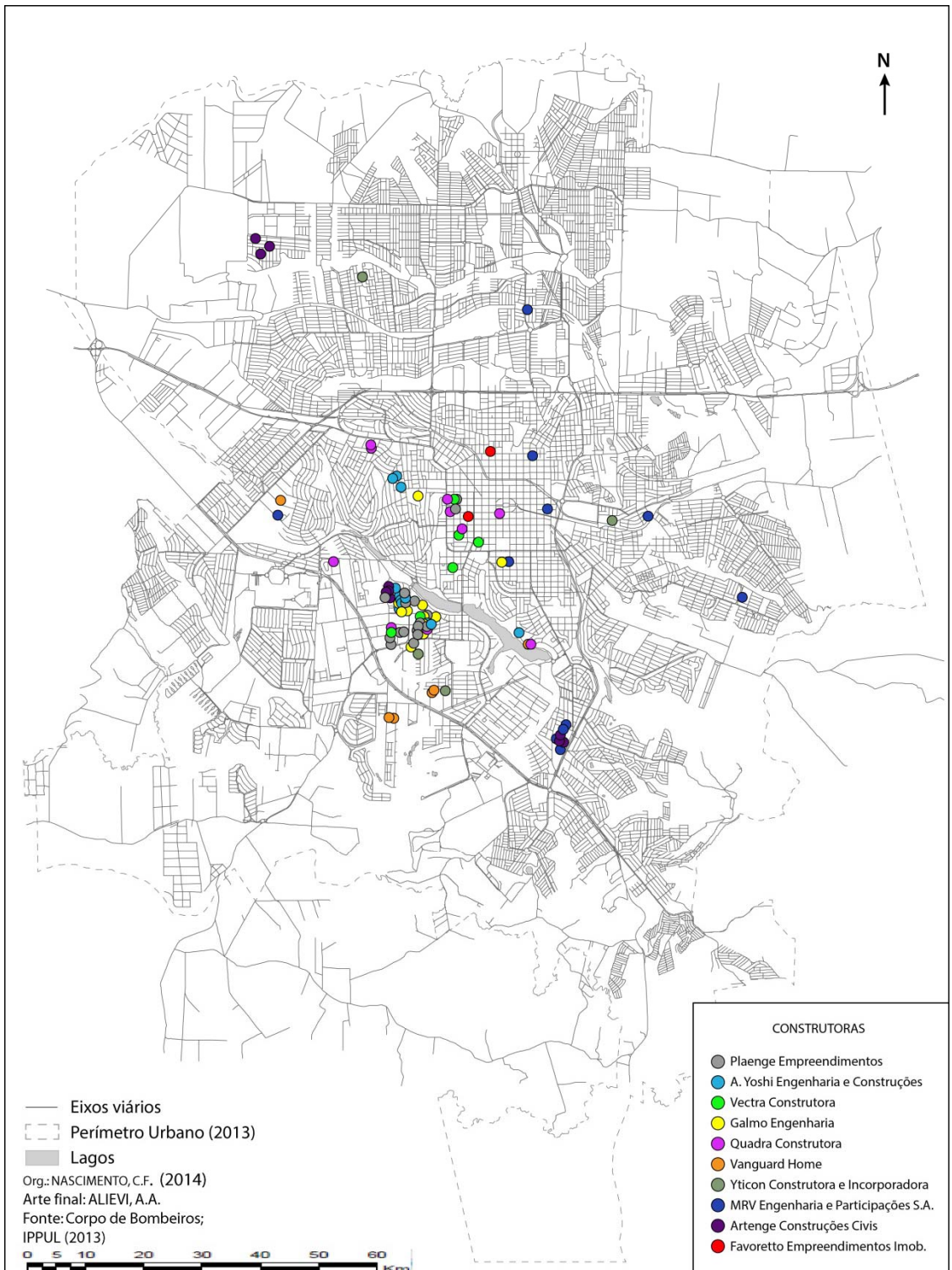


A análise dos dados referentes aos edifícios em construção, expostos no mapa 07, nos dá um dado interessante, levando a entender que há uma forte tendência à descentralização da verticalização da cidade. Os dados referem-se aos projetos protocolados junto ao Corpo de Bombeiros entre 2011 e 2013, cujas construções estão em andamento. A partir desses projetos podemos identificar apenas duas construtoras com empreendimentos em execução na área central: Plaenge e Quadra Construtora. Essa dinâmica pode ser explicada através das

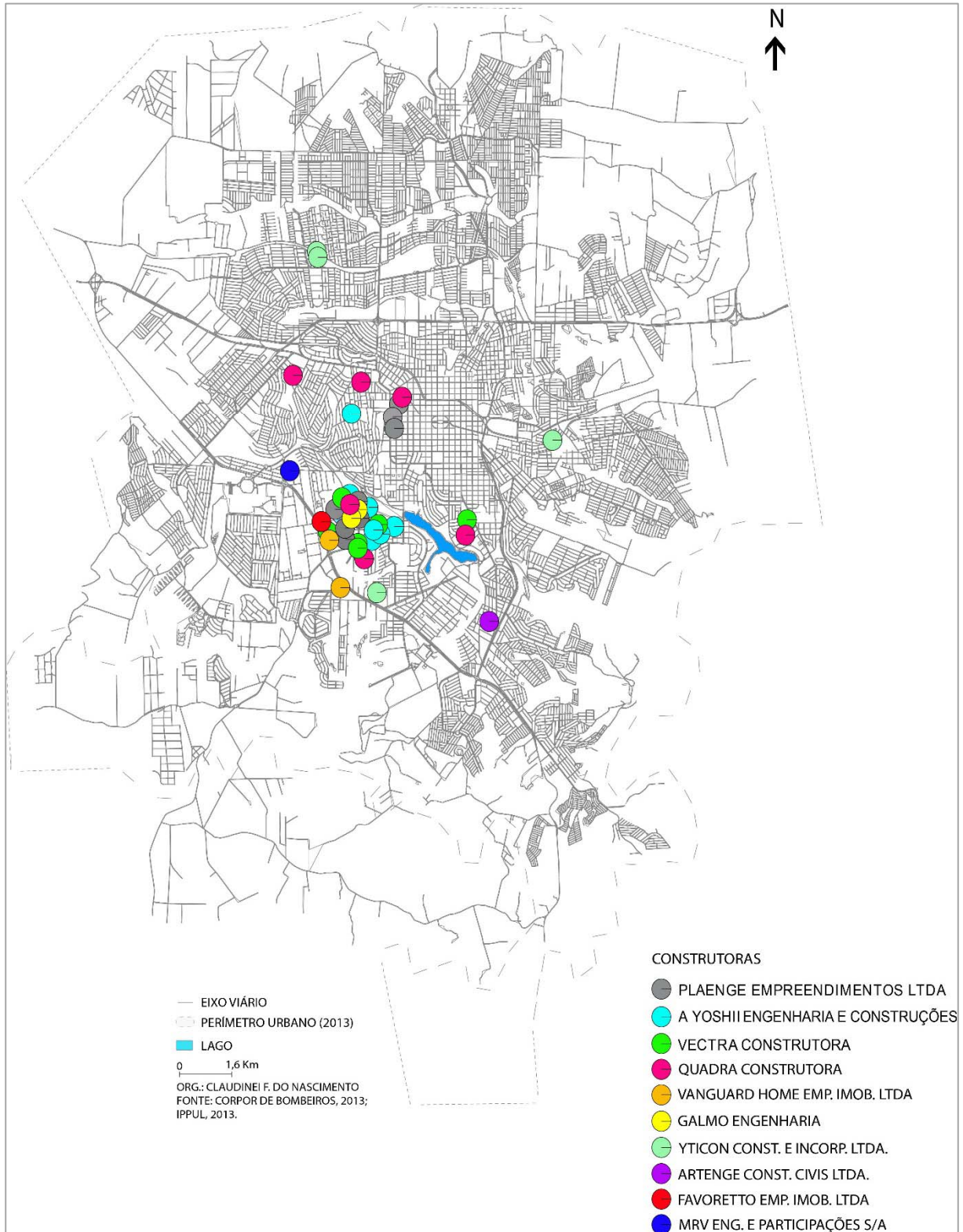
articulações dos agentes envolvidos na produção da cidade em Londrina, em especial as grandes incorporadoras imobiliárias, que obedecendo a lógica capitalista voltaram seus olhos para uma área cujo custo de produção tende a ser menor do que a área central, culminando na obtenção de maiores lucros¹⁴. Com exceção da MRV Engenharia e Participações, todas as outras construtoras consideradas na análise possuem empreendimentos em construção na porção sudoeste da cidade. A Yticon, de acordo com sua estratégia de mercado já mencionada, está construindo na zona norte dois conjuntos de edifícios de 4 pavimentos. Na zona leste a mesma construtora possui um empreendimento em construção, constituído de dois edifícios com 19 pavimentos cada. A Artenge Construções Civis é outra construtora com investimentos além da porção sudoeste da cidade. No alto da Avenida Inglaterra, porção sul da cidade a construtora possui um empreendimento em construção. A Plaenge, construtora que mais construiu na cidade considerando o período pesquisado, além de construir no centro, como já citado, possui empreendimentos em construção na área da Gleba Palhano. O mesmo acontece em relação à Vectra Construtora, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. e Galmo Engenharia, que concentram seus empreendimentos atuais na porção sudoeste da cidade, na área da Gleba Palhano.

¹⁴ É importante lembrar que essa condição se altera com o tempo. Numa estratégia de mercado as construtoras / incorporadoras investiram em áreas cujo valor ainda era interessante na para reprodução do capital. É o caso da Gleba Palhano, cujo valor da terra é bastante elevado atualmente. Boa parte das terras naquela área foi adquirida pelas construtoras antes dessa valorização.

Mapa 8 - Localização dos edifícios construídos de acordo com as dez principais construtoras considerando a área (m²): 2000 - 2013



Mapa 9 - Localização dos edifícios em construção de acordo com as dez principais construtoras considerando a área (m²) – 2013



Outro aspecto importante para compreendermos o processo de verticalização atual, diz respeito ao número de pavimentos dos edifícios construídos e em construção. Para tanto, adotamos o mesmo critério de Passos (2007), acrescentando as categorias de 26 a 30 pavimentos e acima de 30 pavimentos, que passaram a ser construídos mediante alterações no uso do solo através do plano diretor.

Tabela 1 - Classes de pavimentos adotada para a verticalização em Londrina: 2000-2013

CLASSES
4 pavimentos
5 a 9 pavimentos
10 a 15 pavimentos
16 a 20 pavimentos
21 a 25 pavimentos
26 a 30 pavimentos
acima de 30 pavimentos

Fonte: PASSOS, 2007. Adaptado por NASCIMENTO, 2014.

A partir dos dados coletados verifica-se grande predomínio de edifícios de 4 pavimentos. Foram 236 edifícios construídos nessa classe durante o período pesquisado, representando 49,8% sobre o total. A construção desse tipo edifício, normalmente está associada a conjuntos habitacionais financiados pelo poder público ou de empreendimentos privados destinados à população de menor poder aquisitivo.

Ao mesmo tempo as classes com mais 25 pavimentos aumentaram gradativamente. Até o ano 2000, foram construídos somente 30 edifícios com mais de 20 pavimentos na cidade, sendo dois com 25 pavimentos, número máximo até aquele momento permitido pela legislação. Entre 2000-2013 foram construídos 63 edifícios com mais de 20 pavimentos sendo 15 edifícios entre 26 e 30 pavimentos e 3 acima de 30 pavimentos. Isso dá uma noção do avanço nas técnicas de construção, otimização na ótica capitalista de utilização do solo com a construção cada vez mais de unidades por terreno, uma estratégia das grandes incorporadoras. Por outro lado, aqueles com pavimentos entre 05 e 09 ocuparam a segunda posição com 19,6% sobre o total; a classe entre 10 e 15 pavimentos representaram 7,4% do total, aqueles entre 16-20 pavimentos contribuíram com 10,3% do total e entre 20 e 25 pavimentos são 9,5% dos edifícios construídos. No geral, os edifícios após

aqueles com 04 pavimentos, sobressaem-se os edifícios entre 05 e 15 pavimentos que, juntos representaram 27% do total.

Quadro 12 – Número de edifícios construídos por classes de pavimentos em Londrina: 2000/2013

	4 pav.	5 a 9 pav.	10 a 15 pav.	16 a 20 pav.	21 a 25 pav.	26 a 30 pav.	acima 30 pav.	total
2000	4	15	8	3	0	0	0	30
2001	10	6	0	6	5	0	0	27
2002	5	8	5	3	0	0	0	21
2003	12	2	5	3	4	2	0	28
2004	1	2	0	2	1	0	0	6
2005	4	2	3	2	2	1	0	14
2006	28	0	0	4	2	1	0	35
2007	3	4	2	6	2	2	1	20
2008	4	0	2	7	4	4	2	23
2009	1	20	0	0	4	0	0	25
2010	31	19	3	5	9	3	0	70
2011	91	5	6	7	8	2	0	117
2012	42	10	1	1	4	0	0	58
	236	93	35	49	45	15	3	474

Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013
Organização: NASCIMENTO, 2014

Essa tendência também pode ser verificada através dos dados referentes aos edifícios em construção. Eram 36 edifícios em construção no ano de 2013, com mais de 20 pavimentos na cidade, dos quais, 12 na classe de 26 a 30 pavimentos e 02 edifícios com mais de 30 pavimentos que juntos perfaziam 33,3%. Este percentual era relativamente próximo aquele representado pelos edifícios de 4 pavimentos.

Quadro 13 – Classes de Pavimentos dos edifícios em construção em Londrina: 2011-2013

	4 pav.	5 a 9 pav.	10 a 15 pav.	16 a 20 pav.	21 a 25 pav.	26 a 30 pav.	acima 30 pav.	Total
2011	4	0	0	1	7	1	0	13
2012	30	14	3	14	15	9	1	86
2013	0	1	0	5	0	2	1	9
	34	15	3	20	22	12	2	108

Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013.
Org. Nascimento, C.F, 2014.

Do ponto de vista da localização destes edifícios por classes de pavimentos, observa-se pelo mapa 10 que, os edifícios de 4 pavimentos estão localizados

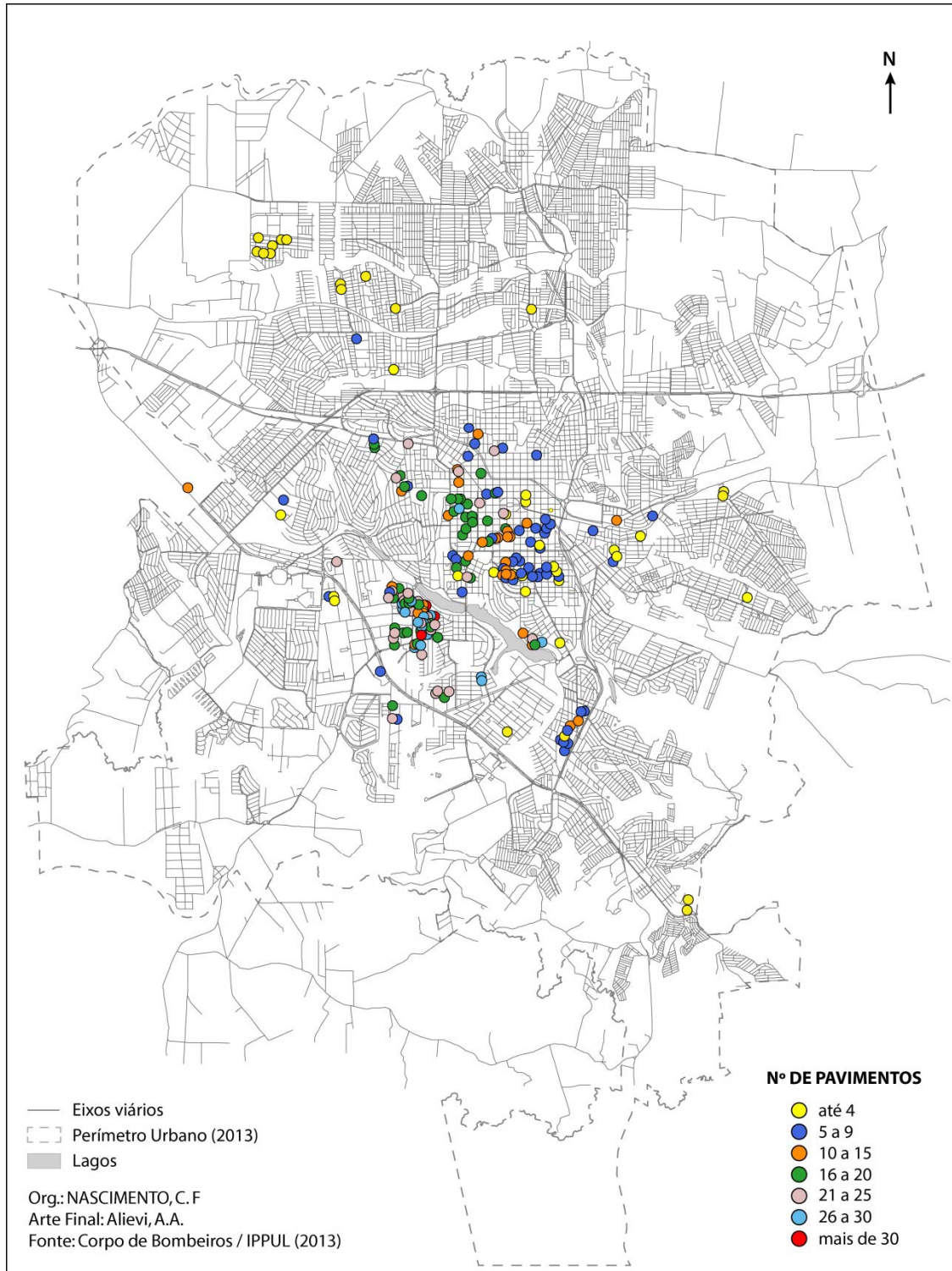
predominantemente na porção noroeste da malha urbana, dispersamente na porção leste e extremo sudeste da cidade. Embora haja predomínio, observa-se que os mesmos estão dispersamente localizados na área central e próximos a esta. Aqueles entre 05 e 09 pavimentos localizam-se predominantemente na área central e suas adjacências, mas também se fazem presentes junto a Avenida Dez de Dezembro. As mesmas considerações podem ser referidas para a classe entre 10 e 15 pavimentos, mas com maior concentração ao sul da área central. Por outro lado, chama a atenção a concentração daqueles edifícios com mais de 16 pavimentos na porção a oeste da área central e no sudoeste da malha urbana, após o Lago Igapó, em área denominada Gleba Palhano.



Foto 8 - Vista parcial do Residencial Maison Heritage. Empreendimento da A Yoshii Engenharia e Construções Ltda, localizado na Gleba Palhano. São 72 apartamentos distribuídos por 36 andares, com área total construída de 45.043,11 m².

Fonte: NASCIMENTO, C. F. (2014)

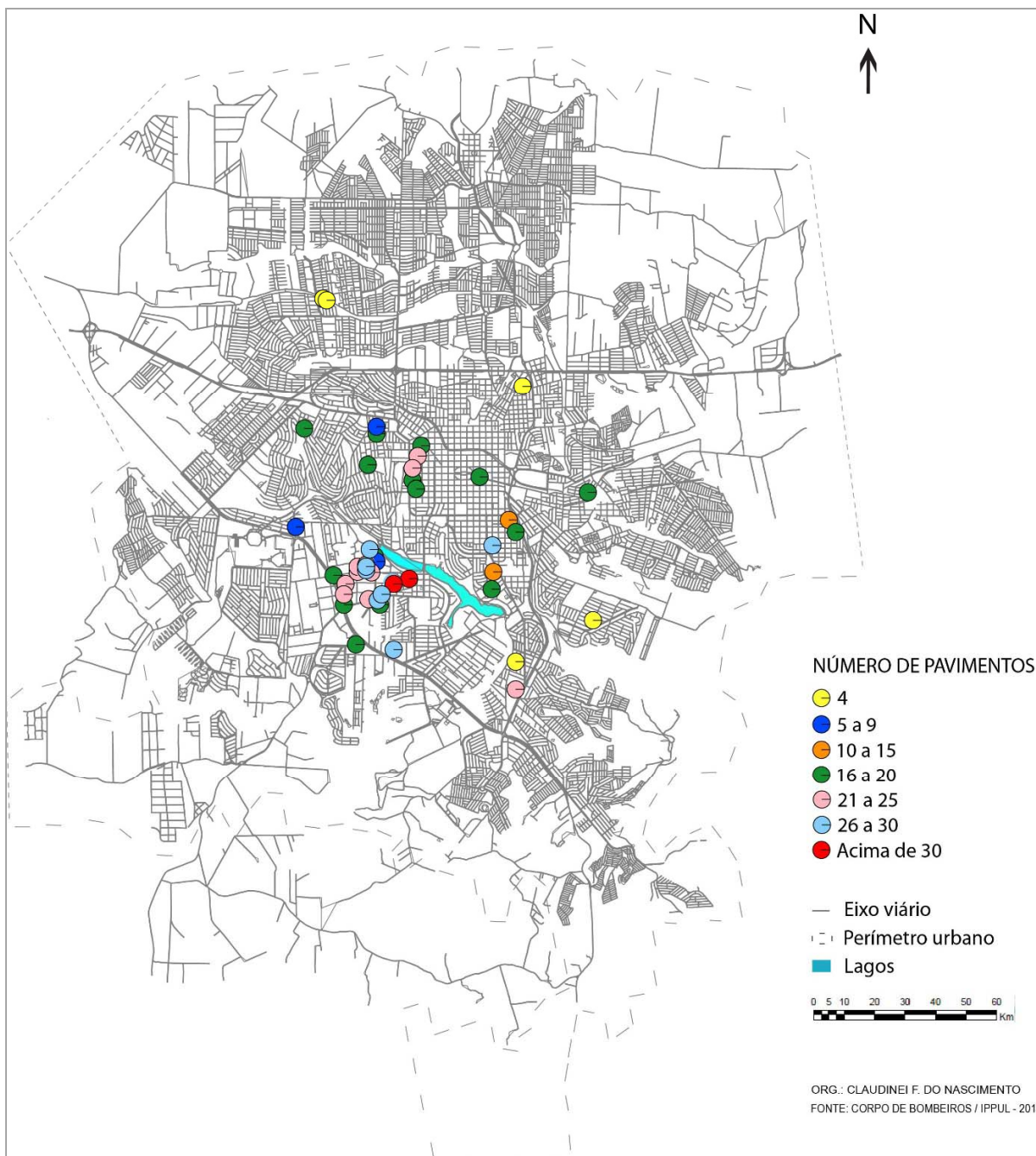
Mapa 10 - Localização dos edifícios construídos em Londrina entre 2000-2013, por classe de pavimentos.



O mapa 11 que apresenta a localização dos edifícios em construção no ano de 2013, verifica-se que os empreendimentos acima de 25 pavimentos estão concentrados na da Gleba Palhano, como o Maison Heritage (foto 08), o maior

empreendimento vertical da cidade, que será concluído até o final de 2014 pela A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Mapa 11 – Localização dos edifícios em construção por classe de pavimentos em Londrina: 2013



Em relação aos edifícios com 4 pavimentos, estes continuam sendo construídos em grande número e concentrados na porção noroeste da cidade, dos quais chama a atenção dos 25 edifícios em construção, sob responsabilidade da

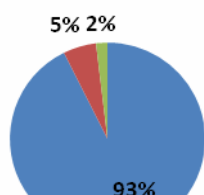
Yticon Construção e Incorporação Ltda. Na porção sudeste da cidade tem-se mais 4 edifícios em construção, sob responsabilidade da Laff Construtora. Mais uma vez repetem-se o predomínio das localizações, onde os edifícios com maior número de pavimentos concentram-se na porção sudoeste da malha urbana; chama a atenção também aqueles entre 16 e 20 pavimentos com localização mais dispersa, cuja maior concentração está na porção a oeste e sudeste da área central.

A finalidade da construção dos edifícios é o nosso último elemento de análise neste período da verticalização em Londrina. De acordo com esse critério podemos classificar os edifícios quanto a sua função, ou seja, residencial, comercial ou mista.

Historicamente o processo de verticalização das cidades sempre foi mais voltado à produção de moradias. A verticalização de Londrina não foge à regra, pois 93% dos edifícios construídos no período da pesquisa são de finalidade exclusivamente residencial. Em relação aos edifícios em construção, essa proporção não sofre profundas alterações – 91% dos edifícios em construção são de finalidade residencial.

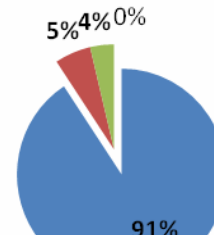
**GRÁFICO 5 - EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS
2000/2013 - FINALIDADE**

RESIDENCIAL ■ COMERCIAL ■ MISTO



**GRÁFICO 6 - EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO
2011/2013 - FINALIDADE**

RESIDENCIAL ■ COMERCIAL ■ MISTO



Org.: NASCIMENTO, Claudinei F. (2014)

No período de 1970 a 2000, do total de 1.670 edifícios, 89% foram destinados ao uso residencial enquanto 7,1% foram construídos para uso comercial e apenas 3,9% tiveram destinação mista, geralmente com o térreo sendo utilizado para fins comerciais e os demais pavimentos servindo ao uso residencial (PASSOS, 2007). Sendo assim, podemos afirmar que os números atuais não são muito diferentes de outros momentos históricos da verticalização londrinense.

Na verdade, o que chama atenção é a construção de grandes edifícios comerciais fora do centro da cidade. A área central é onde se concentram as principais atividades comerciais e de serviços, bem como os terminais de transportes interurbanos e intra-urbanos ela é resultante do processo de centralização, indubitavelmente um produto da economia de mercado levado ao extremo pelo capitalismo industrial (CORRÊA, 2005). Ainda segundo Corrêa (1995, p.40-42), o núcleo central apresenta características distintas como:

Uso intensivo do solo. Trata-se da área da cidade de uso mais intensivo, com maior concentração de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário. É aí que se encontram os mais elevados preços da terra, justificando-se assim a intensidade do uso do solo [...] O núcleo central apresenta-se com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana. A presença de edifícios de escritórios, juntos uns aos outros, viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios. [...] No núcleo central localizam-se as sedes sociais ou escritórios regionais das principais empresas que atuam na cidade e em sua região de influência. O Estado tem aí muitas de suas instituições. É assim o ponto focal de gestão do território.

A descentralização e o desdobramento dos núcleos centrais das cidades consiste em um conceito abordado por geógrafos nos últimos anos. Não podemos ainda, afirmar que tal conceito pode ser aplicado para o que ocorre na cidade de Londrina, mas temos que nos atentar para o fato de que a expansão da verticalização, sobretudo para porção sudoeste da cidade, contribuiu para a construção de grandes edifícios voltados ao atendimento de empresas de vários segmentos econômicos. Além, é claro, da expansão do comércio, shopping centers e rede bancária.



Foto 9 - Vista parcial do Palhano Square Garden. Complexo comercial localizado na Av. Madre Leonia Milito – Gleba Palhano. Empreendimento em construção sob responsabilidade da Vetra Construtora, com área total construída de 30.242,53 m².
Fonte: NASCIMENTO, 2014



Foto 10 - Vista parcial do Aurora Shopping. Empreendimento localizado na Avenida Ayrton Senna da Silva – Gleba Palhano, sob responsabilidade da Galmo Engenharia, com 61.000 m² de área construída.
Fonte: NASCIMENTO, 2014

Os dados até aqui apresentados demonstram a intensidade de Londrina quando se trata da técnica de verticalização. Tudo indica que o processo terá continuidade, pois as grandes incorporadoras locais e nacionais continuam apostando no potencial da cidade e isto pode ser comprovado através dos diversos anúncios que veiculam nos meios de comunicação, que apontam para vários lançamentos de empreendimentos verticais em diversas áreas da cidade. O poder público também deve contribuir para essa condição através da aprovação do novo plano diretor¹⁵, que viabilizará novas áreas para investimento por parte das grandes empresas da construção civil que atuam na cidade.

¹⁵ A leis de uso e ocupação do solo e do sistema viário que complementam o Plano Diretor foram instituídas no ano de 2010, no entanto, revisões acerca do projeto original ainda estão em discussão na Câmara Municipal.

CAPÍTULO 4

INCORPORADORAS/CONSTRUTORAS: FINANCEIRIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA

Este capítulo discorre sobre as implicações do SFI no processo de verticalização de Londrina no período 2000-2013, abordado a partir da atuação das principais construtoras e incorporadoras de capital aberto e fechado na cidade. Nesta perspectiva, é importante refletir sobre a atuação desses agentes no momento atual no contexto brasileiro. De acordo com Silva (2013, p.4):

A produção do espaço urbano, imbricada com o processo de reprodução das relações capitalistas, se centra cada vez mais no capital financeiro, faz com que os bens imóveis passem a circular. Para que o capital possa circular e se reproduzir via imobiliário, é preciso que os imóveis se tornem 'móveis'. Dessa forma os imóveis são transformados em ativos imobiliários. A circulação do capital ocorre via título de propriedade. É o setor imobiliário que define as formas de produção do espaço urbano de acordo com seus interesses. A produção do espaço passa a ser guiada pelo movimento do capital, passa a depender do sistema de crédito.

O fato é que, a aparente inesgotável fonte de rendimentos contínuos oriundos da produção e do consumo relativos à cidade não pôde ficar alheia à lógica desse processo de financeirização. Assim, não faltaram esforços para que se criassem instrumentos financeiros que permitissem aos investidores outras formas de obterem uma fatia dos rendimentos gerados no âmbito dos negócios imobiliários.

Essa é a lógica que tem permeado a dinâmica do capitalismo recente no Brasil. A partir do início da década de 1980, a crise econômica, fiscal e a insuficiência dos fundos administrados pelo Estado, esvaziaram a sustentação estatal das políticas de bem-estar social, deslocando para o mercado o atendimento das necessidades básicas da classe trabalhadora. O orçamento público e os fundos financeiros do Estado deixaram de ser responsáveis pela universalização das políticas públicas, inclusive a habitação, limitando-se ao atendimento de demandas focalizadas e ao fomento das economias de mercado (ROYER, 2009).

A união entre o setor imobiliário e o mercado financeiro não traz consequências apenas para a reprodução do capital, mas também na estruturação das cidades, com a acentuação dos processos desagregação e fragmentação sócio espacial (BOTELHO, 2007). Atualmente o Estado em países centrais e também

periféricos, exerce o seu papel através de aparatos regulatórios que sustentam o fluxo do capital financeiro. A ação dos empreendedores imobiliários na produção da cidade, necessita e impõe que o Estado crie condições para a sua atuação. Nesta atual configuração, sob influência do capital financeiro, observa-se aqui uma parceria perversa que assegura ganhos para alguns e coloca de fora do circuito produtivo e do espaço produzido, aqueles que não detêm o capital. De acordo com Carlos (2007, p. 16):

A transformação da utilização do capital financeiro – que passa da aplicação do dinheiro no setor produtivo industrial para o setor imobiliário – revela que os espaços produzidos nesse contexto devem ser entendidos enquanto produtos imobiliários. Dessa maneira, as estratégias imobiliárias ligadas à busca de valorização financeira se distanciam e se sobrepõem às reais necessidades dos habitantes, estando voltadas para objetivos específicos da esfera do capital.

O Sistema Financeiro Imobiliário – SFI - pode ser entendido como um instrumento motivador no que diz respeito à aproximação do capital financeiro e imobiliário no Brasil. Uma das justificativas para a instituição do mesmo, foi a necessidade de construção de padrões alternativos para o financiamento das políticas públicas, afetadas pelas severas restrições da política fiscal.

A estrutura do SFI está pautada na desregulamentação do mercado financeiro, assim como ocorreu nos Estados Unidos da América a partir da década de 1970. Em se tratando de negócios imobiliários, nos Estados Unidos o termo *real estate* começou a ser utilizado em vários setores do mercado financeiro. Na origem, a expressão, que não tem uma tradução clara para o português, referia-se à propriedade e aos bens incorporados. Posteriormente passou a descrever uma atividade comercial. Assim, o termo *real estate* significa atualmente tanto o bem imóvel como a atividade imobiliária (ROYER, 2009). Ainda segundo Royer (2009, p. 41):

[...] contaminado pelas múltiplas acepções de *real estate*, o negócio imobiliário passou a representar muito mais do que simplesmente a transação de bens imóveis. Passou a configurar um novo modo de ser da reprodução do capital imobiliário, demandando a estruturação de um sistema de crédito a serviço da valorização imobiliária e da acumulação financeira do capital. Assim, imobiliário não é mais apenas um gênero de negócio, dentre os quais se inclui o negócio da habitação. É uma nova forma de circulação e apropriação da riqueza. Nestas idas e vindas, o termo imobiliário, ligado à arquitetura de financiamento de certos bens, não veicula mais somente uma tipologia dos bens financiados, designando um gênero do qual a habitação é uma espécie, mas sim um modo de ser específico da acumulação da riqueza no setor.

No caso brasileiro, apesar de estar pautado como um horizonte a ser seguido, o modelo do *real estate* não se implantou por completo e desenvolveu mais amplamente apenas um de seus mecanismos: a imersão no mercado de capitais. E prevaleceu aqui um modo específico de entrada: a captação direta dos recursos pelas empresas incorporadoras no mercado de ações, por meio da abertura de seus capitais na Bolsa de Valores (SHIMBO, 2010).

Depois de um período de relativa estagnação do mercado imobiliário após o fim do BNH, a abertura financeira promovida pelo novo sistema favoreceu o desenvolvimento de novas alternativas voltadas à produção de imóveis no país. É importante salientar que embora o SFI tenha sido instituído no ano de 1997, seus efeitos sobre o mercado imobiliário começaram a ser mais intensos a partir do ano 2000, quando nota-se outro momento de expressivo avanço na construção de edifícios verticais nas cidades brasileiras. Os instrumentos utilizados de acordo com as bases do SFI, produziram um cenário onde assiste-se uma expansão vigorosa da construção civil em todo país, fortemente influenciado por grandes incorporadoras, sendo que algumas alavancaram seus investimentos através de captação de recursos com a abertura de capital na Bolsa de Valores. A expansão a que se refere não é aquela vinculada ao programa Minha Casa Minha Vida, pois este está apoiado em recursos públicos do governo federal.

No final das contas, o SFI tencionou criar um ambiente de negócios capaz de atender todo tipo de demanda imobiliária, disseminando uma nova forma de riqueza imobiliária. À sua forma, o SFI reforça a era do *real estate* como *business* no Brasil (ROYER, 2009).

A financeirização leva os empreendedores imobiliários a diversificar suas ações, tornando-as cada vez mais complexas e estreitamente ligadas ao sistema

financeiro de crédito, ou seja, o setor imobiliário está agora submetido ao sistema de crédito, do capital fictício e de todas as estratégias do mercado. Imbricadas com o processo de produção e reprodução das relações capitalistas, a produção da cidade se centra cada vez mais no capital financeiro. Segundo Paiva (2007, p.134):

Concomitante às transformações econômicas e financeiras ocorreu um rápido estreitamento das relações entre o capital financeiro e o capital imobiliário, com as instituições financeiras reconhecendo na propriedade imobiliária um ativo importante na composição do portfólio. Entretanto, não se trata de um simples estreitamento de relações como já havia ocorrido em outras fases da história, mas de uma imbricação que se apresenta sob a tutela de um padrão de acumulação financeirizado e, por isso, revela uma vigorosa capacidade de comandar a dinâmica do processo de acumulação.

Em se tratando do setor imobiliário, sobretudo o residencial onde atuam com mais vigor as empresas construtoras e incorporadoras, atualmente o capital financeiro passa a ser a condição para reprodução ampliada do capital que se investe na produção de imóveis, pois permite um fluxo na obtenção de terrenos e um aumento da escala de produção dos imóveis. Os instrumentos financeiros proporcionam ainda antecipações do capital ao produtor, neste caso as construtoras, e flexibiliza o pagamento por parte do comprador através do financiamento bancário.

De acordo com Shimbo (2010, p. 117):

Diante da pulverização de instrumentos financeiros, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro, de acordo com os diversos momentos de sua atividade. Por exemplo, a abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da estrutura de capital voltada para incorporação de novos terrenos, como um aumento da base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro; e ambos os aspectos garantem a continuidade das obras. Nessa última etapa, as empresas podem recorrer também a financiamentos mais baratos, segundo elas próprias afirmam, junto ao SFH, destinados tanto à produção como aos consumidores.

O que se verifica na cidade de Londrina e que também ocorre em outros centros urbanos maiores, possibilita compreender a relação entre o capital financeiro e imobiliário. Uma relação que não é nova na história do capitalismo no Brasil, mas assume contemporaneamente uma dimensão fundamental para compreender a lógica de processos imobiliários, seus movimentos de expansão e da produção da cidade (SHIMBO, 2010).

Na cidade de Londrina há que se ressaltar que, a verticalização foi um aspecto importante do seu desenvolvimento desde os anos de 1950. Essa condição

histórica serviu como um atrativo para construtoras que buscaram ampliar seus investimentos além das metrópoles. Durante o período pesquisado ficou claro o potencial das construtoras locais, mas nos últimos anos construtoras oriundas de outros centros passaram a participar deste processo. Essas construtoras estão envolvidas em processos financeiros distintos e buscam ampliar sua ação do ponto de vista geográfico, com intuito de atender novas necessidades empresariais, vinculadas à abertura de capital e também com envolvimento de capital internacional. Assim, pode-se observar outra configuração no processo de verticalização da cidade, que até então contava com a participação majoritária de empresas locais. Há que considerar que é um processo em curso e que pode apresentar outros e novos desdobramentos na cidade, mas já permite entender o início desse processo. A seguir tem-se uma discussão sobre a atuação dessas empresas na cidade, com informações coletadas através de entrevistas realizadas com construtoras e incorporadoras que atuam em Londrina, sejam elas de capital nacional ou internacional, aberto e fechado, além de consultas em sítios das empresas, bem como retomada dos dados anteriormente apresentados sobre os números da verticalização na cidade no período de 2000-2013.

4.1 As Construtoras/Incorporadoras Nacionais de Capital Aberto

A partir do ano de 2006 ocorreu a abertura de capital por parte de algumas empresas do setor imobiliário nacional na Bolsa de Valores (BM&F BOVESPA). No ano de 2014 eram dezenove empresas listadas na Bolsa no setor de Construção e Transporte, subsetor Construção e Engenharia, segmento Construção Civil, conforme quadro 14. Essa abertura de capital teve e tem como objetivo, captar recursos a baixo custo para a realização de incorporação, compra de terrenos e lançamentos imobiliários. A aproximação entre mercado financeiro e setor imobiliário se potencializou com a abertura de capital de empresas construtoras e incorporadoras na Bolsa de Valores (SHIMBO, 2010). Essas construtoras figuram entre as maiores do país de acordo com o *ranking* do ITC – Inteligência Empresarial da Construção.

Quadro 14 - Posição das construtoras no ranking ITC de acordo com a área construída em 2014

CONSTRUTORA	POSIÇÃO NO RANKING ITC	ÁREA CONSTRUIDA EM 2014 (m ²)
MRV*	1 ^a	8.707.012,00
Direcional*	2 ^a	6.230.350,19
Cyrela*	3 ^a	4.769.657,87
Brookfield*	4 ^a	3.739.167,97
Casaalta	5 ^a	3.233.536,47
Even*	6 ^a	2.237.212,55
Rossi*	7 ^a	2.095.050,54
Gafisa*	8 ^a	2.028.938,00
Moura Dubeux	9 ^a	1.915.500,96
Toledo Ferrari	10 ^a	1.903.061,91

Fonte: Ranking ITC, 2014

*Construtoras listadas na bolsa de valores (capital aberto).

Segundo BOVESPA (2014), uma das motivações mais comuns em relação à abertura de capital é o acesso a recursos para financiar projetos de investimentos, pois aqueles que se apresentam viáveis e rentáveis, sempre atrairão investidores. Além disso, a abertura de capital representa excepcional redução de riscos: uma companhia aberta é menos afetada pela volatilidade econômica e seus executivos têm maior facilidade para planejar. As empresas de capital aberto se financiam, de modo geral, através da emissão de ações, ou seja, aumento de capital próprio através da entrada de novos sócios. O uso da abertura de capital e das posteriores emissões de ações é parte de um processo de captação de recursos com poucas limitações, pois enquanto a empresa apresentar resultados positivos e projetos viáveis, os sócios estarão dispostos a investir nela. Portanto essa é uma fonte de recursos que não possui limitação.

Em relação às construtoras, Miele (2008, p. 86) afirma que:

É importante destacar que o montante de capital absorvido por essas empresas não é utilizado para a construção de novos empreendimentos. A construção ainda continua sendo financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A captação de recursos através de vendas de ações em bolsa aumenta o patrimônio da empresa e permite também que seu crescimento e lucro aumentem consideravelmente, o que permite que ela consiga mais dinheiro junto ao SFH para realizar a construção dos empreendimentos imobiliários. Assim, a grande aplicação desses recursos é em compra de terrenos e incorporações imobiliárias.

Quadro 15 - Construtoras/Incorporadoras listadas na BM&FBOVESPA em 2014

Razão Social	Ano de Abertura do Capital na BM&F BOVESPA
Brookfield Incorporações S.A.	2006
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	2005
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	2007
Cyrela Brazil Realty S. A. Emp. e Participações	2005
Direcional Engenharia S.A.	2008
Even Construtora e Incorporadora S.A.	2007
Ez Tec Emp. e Participacoes S.A.	2007
Gafisa S.A.	2006
Helbor Empreendimentos S.A.	2007
JHSF Participacoes S.A.	2007
João Fortes Engenharia S.A	2007
MRV Engenharia e Participacoes S.A.	2007
PDG Realty S.A. Emp. e Participacoes	2007
Rodobens Negocios Imobiliarios S.A.	2007
Rossi Residencial S.A.	1997
Tecnisa S.A	2007
TGLT S.A	2010
Trisul S.A.	2007
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	2007

Fonte: BM&FBOVESPA, 2014.

Em Londrina no período da pesquisa, tem-se a atuação das seguintes empresas: Gafisa S.A. através da Construtora Tenda¹⁶, uma empresa que faz parte do grupo; a Rossi Residencial S.A. e a MRV Engenharia e Participações S.A. Esta última teve importante destaque construindo empreendimentos financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Infelizmente o acesso a informações sobre a Gafisa S.A. e Rossi Residencial S.A. são bastante restritas, pois não há representação física dessas empresas na cidade. Entre 2000 e 2013 a Gafisa teve um único empreendimento construído em Londrina. Trata-se do Fit Residencial Terra Bonita localizado na porção sudoeste da cidade, cuja construção esteve sob responsabilidade da Construtora Tenda. São quatro torres com 20 pavimentos cada, totalizando uma área construída de 31.649,50 m². Desde a entrega desse empreendimento não há informações sobre novos projetos desta construtora na cidade, denotando que sua atuação até o presente momento foi bastante restrita

¹⁶ A Gafisa S.A. visando atuar no segmento econômico, assumiu o controle acionário da Construtora Tenda em 2008.

A Rossi Residencial foi fundada no ano de 1980. Inicialmente a empresa teve foco na incorporação de imóveis residenciais de alto padrão na região metropolitana de São Paulo. Em 1997 a empresa captou US\$ 100 milhões para expansão dos negócios ao emitir ações na BOVESPA e ADRs¹⁷ na Bolsa de Nova York. Ainda no mesmo ano acima citado, a Rossi se tornou pioneira na securitização de recebíveis imobiliários, operação pela qual a incorporadora realiza a cessão de créditos imobiliários a uma entidade securitizadora, que por sua vez, emitirá títulos registrados na CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Esses títulos são denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). É uma das formas de captação de recursos (capital) pelas construtoras no sistema financeiro.

A construtora entrou no segmento Novo Mercado¹⁸ da BM&BOVESPA em 2006 e segundo a empresa, a captação de recursos viabiliza a compra de novos terrenos, o pagamento de dívidas e o equilibra capital de giro dos novos empreendimentos (ROSSI, 2014). A posição acionária da empresa é apresentada quadro 16.

¹⁷ *American Depositary Receipts (ADR)* é a forma como as ações de empresas são negociadas no mercado acionário norte-americano. São recibos de depósito norte-americano, que representam ações de empresas estrangeiras, não negociáveis no país das empresas emissoras (BRASIL, 2014).

¹⁸ O Novo Mercado conduz as empresas ao mais elevado padrão de Governança Corporativa. As companhias listadas no Novo Mercado só podem emitir ações com direito de voto, as chamadas ações ordinárias (ON). A listagem nesse segmento especial implica na adoção de um conjunto de regras societárias que ampliam os direitos dos acionistas, além da adoção de uma política de divulgação de informações mais transparente e abrangente (BM&FBOVESPA, 2014)

Quadro 16 - Rossi Residencial – posição acionária em Dez/2014.

Nome	%
Landia Negócios Imobiliários Ltda	0,24
Eduardo Rossi Cuppoloni	0,12
Banco de Investimentos Credit Suisse (brasil) S.A	3,33
Rodrigo Ferreira Medeiros Da Silva	0,14
Renata Rossi Cuppoloni	0,10
Orbis Investment Management Limited	13,26
Eduardo Alfredo Levy Júnior	0,00
Leonardo Nogueira Diniz	0,35
Renato Gamba Rocha Diniz	0,25
Jopar Administração Ltda.	9,71
Joao Rossi Cuppoloni	2,12
Rodrigo Moraes Martins	0,17
Hilda Maria Rossi Cuppoloni	0,22
Arpoador Adm. E Part. Ltda	0,15
Rafael Rossi Cuppoloni	0,02
Gic Brazil Private Limited (ex Reco Aster)	6,54
Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda	11,47
Bank Of America Corporation	4,42
Outros	44,97
Ações Tesouraria	2,42
Total	100,00

Fonte: BM&BOVESPA, 2014

A chegada da Rossi Residencial em Londrina foi anunciada no ano de 2010.

A Rossi, empresa com 30 anos de atuação no mercado imobiliário, presente em mais de 70 municípios, inicia suas atividades no norte do Estado do Paraná com a implantação da Célula Regional em Londrina, e com a aquisição de um terreno que tende a ser uma das maiores transações imobiliárias da cidade. O município foi selecionado devido o seu grande potencial de desenvolvimento imobiliário, além de outros indicadores socioeconômicos da região. A atuação da regional abrangerá todo o Norte do Paraná, incluindo Maringá, Ponta Grossa, Cascavel e Foz do Iguaçu. No terreno adquirido a Rossi prevê lançar tanto empreendimentos comerciais quanto residenciais. No próximo ano, a incorporadora prevê lançar, na região, o valor de aproximadamente R\$ 200 milhões. A estimativa para 2012 é de cerca de R\$ 270 milhões (ROSSI RESIDENCIAL, 2010)

A Rossi ainda tem em andamento em Londrina, a construção de um empreendimento comercial denominado Palhano Business Center, constituído por

duas torres com 19 pavimentos cada, com área total construída de 16.295,87 m² (somando as duas torres), localizado na Gleba Palhano, porção sudoeste da malha urbana. A primeira torre foi finalizada em 2014 e a segunda encontra-se em fase de acabamento no início de 2015.



Foto 11 - Vista parcial do Palhano Business Center, empreendimento comercial da Rossi Residencial localizado na Gleba Palhano. São 19 pavimentos, totalizando 16.295,87 m² de área construída.

Fonte: NASCIMENTO, 2014.

Em parceria com o Grupo Thá, a Rossi participa de outro empreendimento, o Victória Parque, constituído por três torres de 19 pavimentos cada, totalizando 31.582,00 m² de área construída, localizado ao lado do *shopping - center* Catuaí. O empreendimento ainda está em construção, com previsão de entrega para o mês de novembro de 2015. Há uma central de decorados ao lado do empreendimento, cujos apartamentos possuem área interna entre 71 e 90 m². Uma unidade do 15º

andar com 02 quartos, área interna de 71 m² estava sendo comercializado a R\$377.400,00 em março de 2015.

A MRV Engenharia e Participações S/A vêm atuando na cidade desde o ano 2000. Em contato com diretores da construtora através de e-mail, algumas informações importantes foram fornecidas em relação a sua atuação em Londrina. A respeito da estrutura empresarial a MRV informou que em julho de 2007, a Comissão de Valores Imobiliário (CVM) concedeu o registro de companhia aberta. Logo as ações da empresa começaram a ser negociadas na BM&BOVESPA no segmento denominado Novo Mercado. A estabilidade econômica do país, o bom momento vivenciado pela construção civil e a necessidade de capital para expandir os negócios foram os fatores que motivaram a abertura de capital segundo a empresa. O controle acionário permanece sob domínio do fundador da construtora, Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 35% das ações, conforme quadro 17.

Quadro 17 - MRV Engenharia e Participações S.A.- posição acionária em Dez/2014

Nome	%
Rubens Menin Teixeira de Souza	35,03
Janus Capital Management Llc	5,45
Orbis Investment Management Limited	11,45
Outros	46,52
Ações Tesouraria	1,55
Total	100,00

Fonte: BM&FBOVESPA, 2014

A atuação da empresa em Londrina é justificada pelo processo de crescimento da empresa no Estado do Paraná. Como a cidade é a segunda maior do Estado em população, foi a segunda cidade que a empresa decidiu investir quando chegou ao Paraná. Os principais fatores que influenciaram estão relacionados ao tamanho da cidade, o potencial econômico e a dimensão da verticalização. Vale ressaltar que a atual estrutura empresarial da construtora, de capital aberto, serviu como um fator motivador para expansão territorial em busca de novos mercados. A cidade de Londrina foi uma das opções para os novos investimentos da MRV.

Em relação a produção, a empresa prefere atuar, na maioria das vezes, em todas as etapas do processo de incorporação e construção. Essa integração do processo de produção garante a competitividade no mercado imobiliário. A Construtora aponta que no segmento que atua, é fundamental ter controle bem afinado sobre os processos de produção para manter as margens saudáveis de rendimentos. Qualquer descuido pode inviabilizar projetos..

Quanto a comercialização dos produtos, a empresa possui um canal de vendas pela internet, além de lojas próprias, corretores próprios e terceiros. Os empreendimentos possuem *stand* de vendas e apartamento modelo decorado, isto é, uma central de vendas.

A MRV já entregou 15 empreendimentos na cidade e em dezembro de 2013 contava com 3 empreendimentos em construção. Tudo isso totaliza quase 3.500 unidades. O grande destaque é o Spazio Leopoldina que é a maior obra da construtora no Sul do país. São 892 unidades divididas em 14 torres de 08 pavimentos cada (foto 12).



Foto 12 - Vista parcial do Residencial Leopoldina. Localizado no alto da Rua Faria Lima, próximo a UEL. A MRV está construindo 14 torres com 8 pavimentos cada, totalizando 49.522,74 m².

Fonte: NASCIMENTO, 2015

A empresa afirma possuir terrenos comprados e em fase de legalização na zona leste, no alto da Faria Lima (próximo a UEL) e nas imediações do Ouro Verde (porção norte da cidade), onde pretende lançar novos empreendimentos. Informam ainda que sempre faz estudos para viabilizar a compra de terrenos, avaliando localização, condição de compra e potencial de valorização. Baseados nestes elementos, possui um “bom” banco de terrenos na cidade e continuam prospectando. A estratégia de lançamento depende da necessidade de estoque na cidade bem como o andamento dos processos de legalização dos projetos.

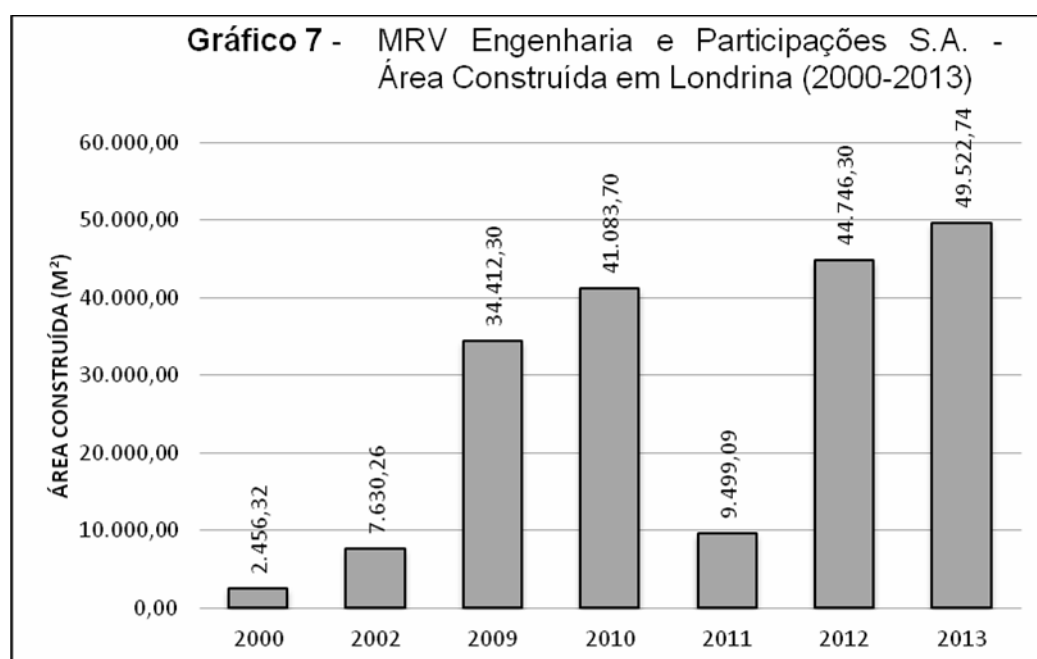
Quanto ao público alvo, grande parte dos empreendimentos são direcionados às famílias cuja renda varia entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00 e que estejam preferencialmente elegíveis nas normas do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em relação ao custeio para produção dos empreendimentos, a MRV levanta recursos para seus projetos através do financiamento à construção no modelo crédito associativo, no qual a empresa contrata o valor relativo ao custo junto a uma instituição financeira (Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal) e o cliente financia o seu imóvel durante a fase de construção. Deste modo os recursos próprios aportados nos projetos são baixos.

A novidade que esse segmento de capital aberto trouxe para o mercado imobiliário foi a ampliação geográfica das grandes construtoras (SHIMBO, 2011). No caso da MRV outra característica marcante foi a padronização do produto construído, típico de construtoras que produzem imóveis vinculados ao PMCMV. Essa perspectiva de padronização do produto consiste em uma das intencionalidades das medidas lançadas pela política habitacional voltada ao atendimento ao segmento econômico ou de baixa renda. Faria (2008, p. 01) aponta que:

Para aproximar-se ao máximo de um processo industrial de produção, a primeira preocupação que se deve ter é com o desenvolvimento do protótipo do produto. Mais do que em qualquer outro tipo de empreendimento, o que definirá as tecnologias e as soluções de um conjunto de edifícios econômicos é o seu orçamento final. Para reduzir os custos com a elaboração de um novo projeto arquitetônico a cada novo conjunto construído, são desenvolvidas tipologias básicas para serem utilizadas em todos os casos.

Assim, a MRV vem atuando em Londrina em um segmento específico que a coloca como uma das construtoras mais atuantes na cidade nos últimos anos. A construtora produziu dois empreendimentos na região central: Residencial Rio de Janeiro em 2000 e Residencial Lancaster em 2002. Ambos se enquadram no chamado segmento econômico. Os investimentos na cidade foram retomados a partir de 2009, apoiados na política habitacional introduzida pelo governo federal - PMCMV - e a partir de então foram vários empreendimentos lançados e comercializados em diversas áreas da cidade. Esses empreendimentos, em sua maioria, estão localizados em áreas periféricas da cidade conforme mapa 08, onde os terrenos apresentam preço menor, o que viabiliza os projetos voltados às classes atendidas pelos projetos habitacionais no qual a construtora está atuando. O gráfico 07 mostra a evolução da área construída durante o período desta pesquisa.



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013.

A expansão econômica de empresas como a MRV pode ser atribuída a alguns fatores: I. financiamento a clientes via bancos (comerciais e CEF); II. captação de capital financeiro para fomento da produção e para aquisição de terrenos; III. produção habitacional padronizada; e IV. o sistema de controle de custos e prazos nas obras (SHIMBO, 2011).

A MRV direcionou sua atuação para o PMCMV, encontrando um nicho de mercado bastante abrangente na cidade, expandindo também para Cambé, cidade vizinha, que já conta com dois empreendimentos em construção nos mesmos moldes daqueles instalados em Londrina. Além disso, imóveis com valores acima do teto do PMCMV também fazem parte dos projetos da construtora em Londrina, como os apartamentos do Residencial Leopoldina que está em construção, sendo comercializado pela empresa por 160 mil reais.

A Rossi começou a atuar com empreendimentos comerciais em área de forte valorização, local onde encontra-se outros empreendimentos verticais comerciais e prestadores de serviços. Neste percurso de valorização imobiliária a partir da construção do Catuaí, a Avenida Madre Leônia que dá acesso ao mesmo e algumas ruas perpendiculares à referida avenida, tornaram-se alvo de outros investimentos como supermercado, restaurantes, galeria comercial, filial de rede nacional, bancos, boates, bares, além de ser o local das centrais de vendas com apartamentos decorados da Plaenge, Yoshii, Vanguard Home, Yticon e Vectra (FRESCA, 2013). Até então o Palhano Business Center foi o único empreendimento construído na cidade, além da parceria com a Thá no empreendimento Victória Parque. Não há informações sobre projetos da Rossi em Londrina até março de 2015, seja sozinha ou em parceria.

4.2 As Construtoras de Capital Internacional

Londrina também tem sido alvo de investimentos de empresas de capital internacional. Dentre as construtoras e incorporadoras que atuaram no período pesquisado, tem-se a Bascol Brasil e o Grupo Thá.

A Bascol é uma empresa de origem portuguesa que chegou ao Brasil em 2008, tendo seu primeiro empreendimento lançado em Curitiba no ano de 2009. No final de 2010 a Bascol lançou o Smartcity Mayrink Goes, primeiro empreendimento em Londrina. De acordo com o diretor internacional da Bascol, Ricardo Romanholo, o que motivou a vinda da empresa ao país foi o bom momento do setor imobiliário brasileiro, que tem um grande potencial de investimento. A estabilidade econômica e política também foram pontos importantes na decisão. A Bascol atua no Brasil apenas como incorporadora. Segundo a empresa, o país tem construtoras de muita qualidade e não valeria a pena vir com toda a estrutura de uma construtora

(ROCHA, 2008). Em 2011, o Banco Espírito Santo, uma instituição portuguesa, adquiriu 50% da Bascol Brasil. A construtora previa o lançamento de 30 empreendimentos no Brasil até o final de 2012, fato que não ocorreu.

As informações sobre a Bascol foram muito difíceis de serem obtidas, haja vista que seu único empreendimento já foi concluído em Londrina, restando apenas um escritório onde tem-se a presença de uma secretária. Todas as nossas tentativas de entrar em contato com representantes da empresa em Curitiba, foram frustradas. Isso chamou a atenção, em especial pelo fato de que, notícias divulgadas pela mídia apontam para o fato de que o principal acionista da Incorporadora Bascol Brasil – Banco Espírito Santo – declarou falência em outubro de 2014 (CALDAS, 2014). Desta maneira, não se tem mais informações disponíveis sobre a atuação da incorporadora em Londrina.



Foto 13 - Vista parcial do Smart City Mayrink Goes. Empreendimento da Bascol Brasil localizado no centro da cidade. São duas torres de 19 pavimentos com apartamentos residenciais e salas comerciais no pavimento térreo, com área total construída de 17.983,77 m².

Fonte: NASCIMENTO, 2014.

A Construtora e Incorporadora Thá vêm atuando no mercado da construção civil desde 1895, a partir da cidade de Curitiba – PR, onde foi criada. No entanto, sua participação no processo de verticalização de Londrina é recente, tendo sido iniciada no ano 2011. As informações sobre a atuação da mesma na cidade foram obtidas através de sua assessoria de imprensa, cujas questões foram respondidas e enviadas por e-mail.

Sobre seus investimentos em Londrina a empresa informou que sua atuação se iniciou através de uma parceria firmada com a Rossi Residencial. As duas construtoras já possuíam parcerias em outras cidades do Brasil. Inicialmente a Thá esteve presente na construção do Palhano Business Center, empreendimento da Rossi, onde a Thá atua apenas como construtora.

Segundo a empresa, o Victoria Parque, empreendimento em parceria com a Rossi, marcou a entrada da Thá em Londrina. Ele está localizado na Gleba Palhano ao lado do *shopping-center* Catuaí, onde os edifícios têm uma privilegiada vista da cidade pela topografia mais elevada e de fácil acesso. Recentemente a Thá fez novos investimentos na cidade, agora não mais em parceria, através dos empreendimentos JH Palhano, *Greenwich Park* e o *Fly* (lançamento em dezembro de 2014). Os dois primeiros estão localizados na Gleba Palhano e o segundo no Parque Jamaica, na porção oeste da cidade

A empresa informa que já possui banco de terrenos e não tem encontrado dificuldades em adquiri-los. Ainda em relação à localização e expansão dos empreendimentos, aponta para o fato de que, com a abertura de novas áreas de expansão após a aprovação do novo Plano Diretor ocorrido em dezembro de 2014, novas áreas da cidade se abrem para novos eixos de desenvolvimento, inclusive na área onde já atuam.

Sobre a atual condição empresarial, em 2012 a empresa firmou uma união com a *Equity International Management*¹⁹, fundo de investimento norte-americano fundado por Sam Zell, deixando de ser uma empresa com controle familiar. Essa nova condição visou manter o crescimento da companhia, porque nos últimos anos, a construtora conseguiu acompanhar a expansão do mercado e apostou na

¹⁹ Fundada em 1999, a Equity International (EI) tem estado na vanguarda da institucionalização de mercados em desenvolvimento, identificando e realizando parcerias com empresas operacionais líderes e atraindo tanto capital próprio quanto de terceiros. O Fundo de investimentos assumiu o controle acionário da Thá em 2012. De acordo com informações do mesmo, identificam os parceiros operacionais locais de mais alta qualidade e investem não só o capital, mas a *expertise* operacional, habilidade para criar valor de empresa e excepcional acesso ao capital (EI, 2013).

expansão de seus negócios mediante venda de seu controle para o fundo de investimento acima citado.

A Thá permanece com o capital fechado e coloca como vantagem o fato de poder manter seu crescimento a médio e longo prazo e corrigir as rotas conforme as oscilações do mercado, sem comprometer-se com resultados previamente estabelecidos com investidores. No entanto, não foi informado qual o percentual da empresa foi vendido ao *Equity International*, mas no sitio da própria Thá e do fundo de investimentos, é colocado que o mesmo tem o controle sobre o grupo. Mas a administração da empresa continua sendo realizada a partir de Curitiba, seguindo relativamente os mesmos processos anteriores à venda.

Em relação ao SFI, a Thá informa que não houve alterações significativas em sua atuação no mercado, uma vez que o cliente é quem opta, dependendo do valor do imóvel e do estado onde esteja comprando o mesmo, se irá utilizar ou não o financiamento. Os recursos utilizados na produção são próprios na etapa inicial do empreendimento; após o lançamento obtém-se o financiamento total ou parcial da obra, possibilitando maior crescimento. O percentual do financiamento varia de acordo com o agente bancário e tipo de empreendimento.

Segundo entrevista, atua no segmento comercial e residencial; em relação aos edifícios residenciais atendem um público considerado como classe média, média-alta e alta. Não atua no programa PMCMV do governo federal através de obras próprias, apenas como construtora através de contratados firmados com outras incorporadoras envolvidas nesse tipo de empreendimento.

A respeito do mercado imobiliário em Londrina, relacionado à concorrência com as grandes empresas locais e aquelas de âmbito nacional que iniciaram suas atividades recentemente, a posição da empresa é de que possui uma longa e bem-sucedida experiência no mercado da construção civil. Aponta para o fato de que durante sua trajetória, a construtora impulsionou o crescimento do mercado através de seu padrão de qualidade, que contempla a capacitação e profissionalização de mão de obra, sem contar a adoção de processos de sustentabilidade, orientado por entidades que norteiam mundialmente essa prerrogativa.

A empresa argumenta que, adota na cidade uma estratégia própria na comercialização de seus produtos, além de contar com parcerias com imobiliárias locais. Para facilitar o processo de venda, construiu sua central de decorados, o Espaço Thá, localizado na área onde está sendo construído o empreendimento

Victória Parque. De acordo com a empresa, a vantagem de ter uma central de decorados está no fato de poder oferecer maior comodidade aos clientes, que podem ser melhor atendidos e ainda visitar todos os decorados em um mesmo local.



Foto 14 - Vista parcial do empreendimento Vitória Parque localizado na Gleba Palhano. Esse empreendimento está sendo realizado mediante parceria entre a Tha e Rossi Residencial; são três edifícios com 19 pavimentos cada, totalizando 31.582,00 m².

Fonte: NASCIMENTO, 2013

Em relação a estas empresas que envolvem o capital internacional o que se pode entender até o presente é que a Thá possui certa posição consolidada no mercado e deve continuar investindo em Londrina, fato verificado através dos novos lançamentos já citados. Já a Bascol não apresentou nenhum outro projeto na cidade, e não há informações suficientes sobre uma continuidade da construtora em Londrina.

4.3 As Construtoras londrinenses de capital fechado

Durante o processo de verticalização de Londrina, iniciado na década de 1950, teve-se a participação de várias construtoras, sendo que a maioria delas era de capital local, conforme o exposto no gráfico 01 no capítulo 02 deste trabalho. Essas construtoras exerceram papel fundamental no que diz respeito a sua verticalização. Ao longo do tempo, considerando os vários momentos econômicos de ordem nacional, muitas delas deixaram de atuar. É o caso de construtoras como a Veronesi, Brasília, Cebel, Planos e Mavillar, que entre as décadas de 1950 e 1980 se sobressaíram quanto a produção de edifícios verticais em Londrina.

Enquanto essas construtoras iam deixando de atuar, outras foram criadas e deram continuidade ao processo de verticalização da cidade. Atualmente destacam-se construtoras como a Plaenge Empreendimentos Ltda., A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda., Vectra Construtora, Quadra Construtora, Galmo Engenharia, dentre outras.

Busca-se aqui entender a dinâmica de atuação dessas construtoras através de entrevistas com representantes ou diretores das mesmas, no caso a Plaenge Empreendimentos e Quadra Construtora. Procurou-se obter informações sobre a empresa quanto a sua atuação, perspectivas em relação ao mercado imobiliário londrinense, concorrência com outras empresas de atuação nacional e as implicações do SFI.

O Grupo Plaenge é composto por duas divisões, nas quais estão as seguintes empresas: divisão residencial com a Plaenge Empreendimentos Ltda., a Vanguard Home criada em 2006, a Plaenge Chile e a Plenart. Esta última como uma subsidiária, atuando na gestão e locação de equipamentos pesados para obras residenciais do grupo (PLAENGE, 2014).

A Plaenge Empreendimentos atua há mais de 40 anos nos segmentos de incorporação residencial e construção civil, colocando-se como a maior construtora de capital fechado do Sul do país em área construída conforme *ranking* do ITC (2013). No segmento construção civil, o Grupo ocupa posição de destaque nas sete cidades brasileiras em que atua: Londrina onde está a sede do grupo, Curitiba e Maringá no Paraná; Joinville – SC; Campo Grande – MS e Cuiabá – MT; mas atua em Dourados e Três Lagoas – MS (PLAENGE, 2014).

Na divisão residencial atua com as marcas Plaenge, cujo mercado consumidor é destinado para o que a empresa considera o público *premium*, isto é, aquele que adquire os imóveis com preços acima de 350 mil reais; na contrapartida a Vanguard Home tem seus empreendimentos residenciais voltados ao público jovem²⁰ (PLAENGE, 2014). Em 2009 iniciou sua internacionalização com a constituição da Plaenge no Chile, mediante aquisição de uma construtora chilena; vem implantando empreendimentos habitacionais em 3 áreas no sul do Chile.

Na divisão industrial, a Plaenge Industrial – Emisa - possui em seu portfólio obras entregues em 19 estados brasileiros e na Venezuela, tendo como seus principais clientes: Coca-Cola, Unilever, Philip Morris, Sig Combibloc, Michelin, Adams, entre outras (PLAENGE, 2014).

Sobre a situação empresarial da construtora e a influência do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) na atuação da mesma, Sr. Marcelo Resquetti, um dos diretores do Grupo, informou que o Grupo Plange não pretende abrir o seu capital, como é caso de outras grandes construtoras no Brasil. Já foram assediados para abrir seu capital, mas sua condição econômica e histórico de atuação, garante manutenção do capital fechado. A Plaenge adota, segundo o entrevistado, um sistema considerado conservador no mercado da construção civil. Resquetti explicou que, o tempo de execução de um empreendimento gira em torno de até seis anos, considerando desde a concepção inicial do projeto até a entrega da obra. As empresas de capital aberto tendem a sofrer certa pressão por parte de investidores e a dinâmica passa a ser outra, ou seja, os resultados devem ser mais rápidos, além de dependência em relação à dinâmica do mercado de capitais.

No caso das construtoras de capital fechado como a Plaenge, essa pressão do mercado ou de investidores não existe, podendo a empresa ditar o ritmo de desenvolvimento dos seus projetos e não correr riscos na utilização de seus recursos financeiros. Em seus empreendimentos a empresa utiliza recursos próprios e em alguns casos busca financiamento bancário para parcela de realização da obra.

Agostini (2012, p. 01), resume bem a condição do Grupo Plaenge no mercado da construção civil.

²⁰ Esse público jovem citado pela empresa corresponde àqueles que vão adquirir o primeiro imóvel. De acordo com um a direção do Grupo Plaenge, a Vanguard foi criada para atender um segmento da população que possui renda entre 4 e 6 mil reais.

Sem sócios, sem emitir ações e vendendo quase nada para a classe C, a Plaenge cresceu 589% nos últimos cinco anos e, com faturamento de 745 milhões de reais, tornou-se a maior incorporadora de capital fechado do país. Seus donos ficaram de fora da bolsa porque julgavam seu negócio incompatível com as exigências do mercado — argumento que, hoje, começa a ganhar força mesmo entre as empresas de capital aberto.

Quanto à política habitacional, uma das vantagens inerentes ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), segundo Resquetti, foi a ampliação da participação dos bancos privados no mercado imobiliário. A Plaenge não utiliza bancos públicos. Também aponta que a estabilidade econômica dos últimos anos contribuiu bastante para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Outra questão abordada foi a expansão da verticalização em Londrina, considerando que o centro da cidade apresenta pouca disponibilidade de terrenos e essa saturação deve atingir também outras áreas de forte valorização no momento atual como é o caso da Gleba Palhano. Na interpretação do Sr. Resquetti, a curto prazo essa verticalização deve continuar se expandindo para as porções sudoeste e sul da cidade. Isso vai depender também das revisões do Plano Diretor, aprovado pela Câmara dos Vereados em dezembro de 2014 e ainda não sancionado pelo Prefeito. A Plaenge e a Vanguard têm construído nessas áreas, além do centro da cidade em terrenos ainda disponíveis; nas imediações da Av. Juscelino Kubitschek, onde alguns empreendimentos estão em fase de construção. Sobre a construção em cidades vizinhas como Cambé ou Ibiporã, a Plaenge não tem interesse, pelo menos a curto de prazo, em investir. De acordo com Resquetti, é um mercado considerado pequeno e não compensaria montar toda uma estrutura para investimentos nessas cidades. Ele explica que, quando a empresa decide investir em determinada cidade, não significa construir apenas um prédio. Existe um custo muito grande de instalação da estrutura necessária para o empreendimento. Sendo assim, quando a construtora investir em uma cidade, deve levar em consideração a produção a longo prazo, com realização de vários empreendimentos.

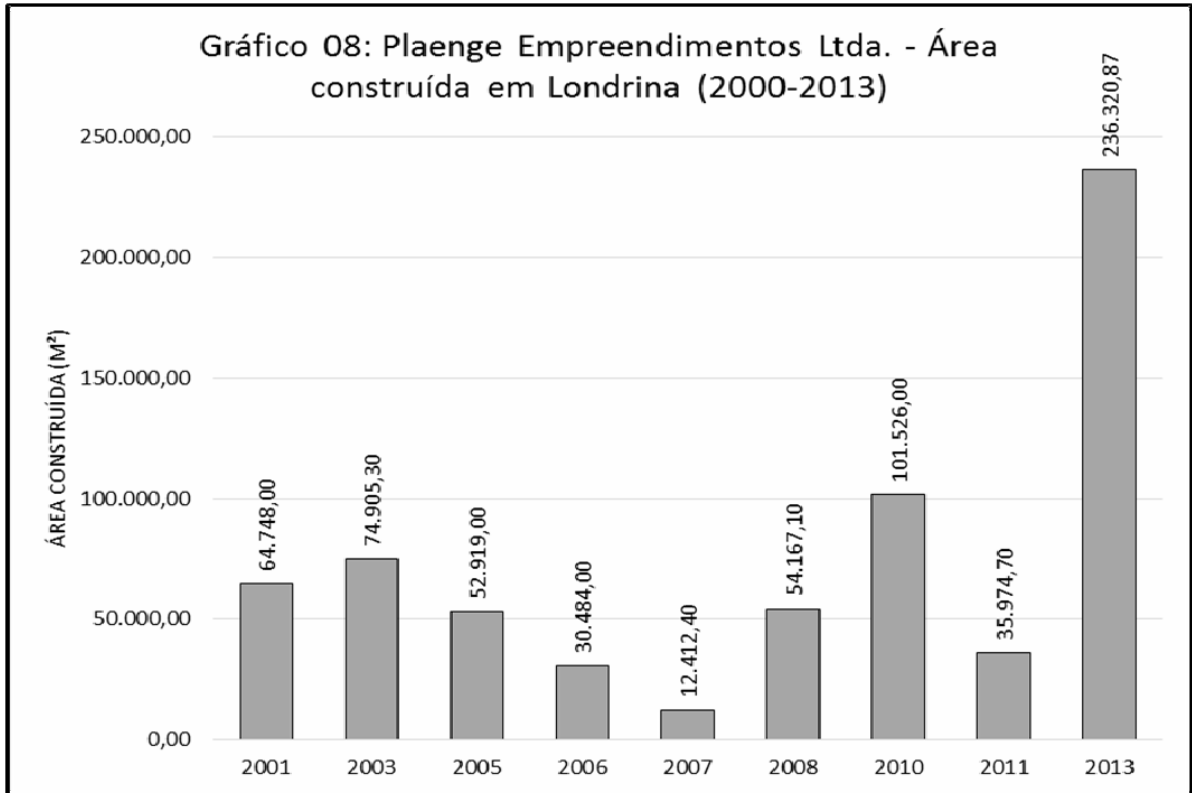
Quanto ao público alvo, segundo Resquetti, a Vanguard atende um segmento da população cuja renda gira entre 4 e 6 mil reais. São apartamentos com preços que oscilam de 250 e 350 mil reais. Já a Plaenge produz imóveis com preços acima de 350 mil reais, atendendo um público com maior poder aquisitivo. Ainda de acordo com Resquetti, a Plaenge não atua no segmento de apartamentos

exclusivos, denominados também de “superpremium”, isto é, imóveis com preços muito elevados e intensa sofisticação. Entendem que não há público suficiente para estes imóveis exclusivos em Londrina, atuando com imóveis cujos preços máximos encontrados no sítio da empresa em abril de 2015 foram de até R\$2.500.000,00.

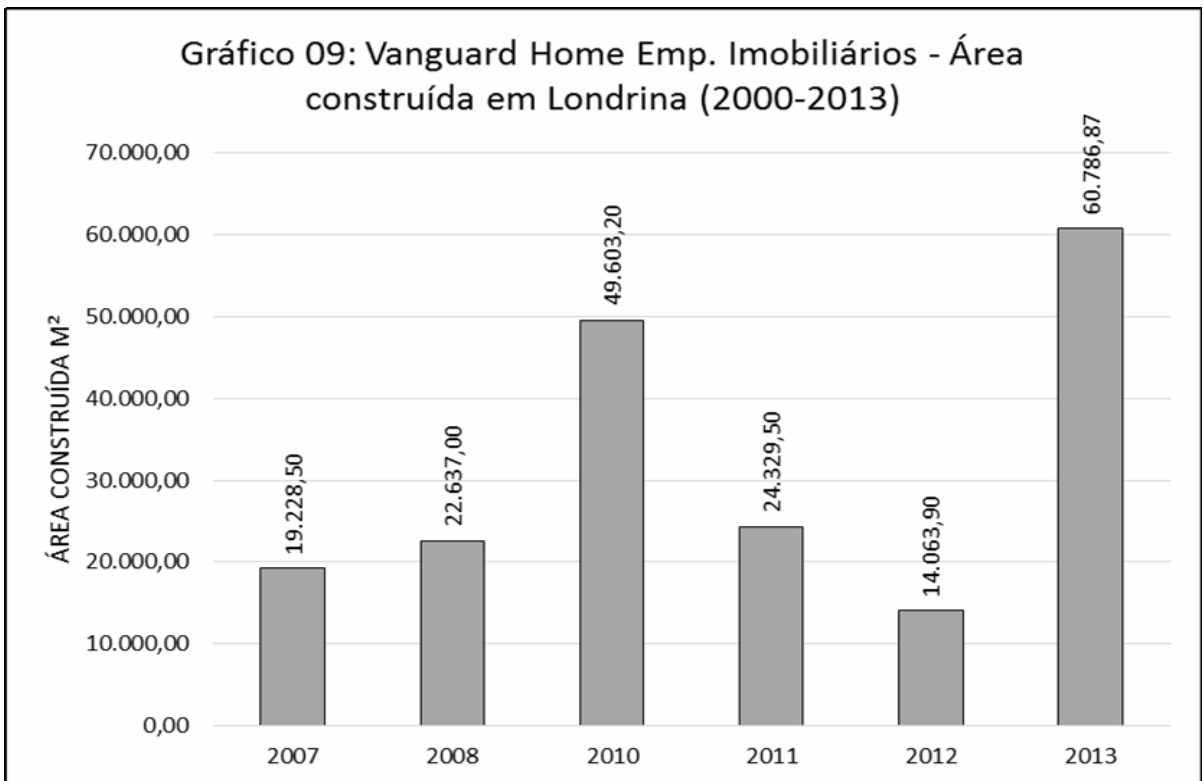
Em relação à estratégia de comercialização dos imóveis, o grupo possui equipe própria. Tanto a Plaenge como a Vanguard possuem centrais de decorados. Segundo Resquetti, a empresa terceiriza pouca coisa em seu processo de produção. Todo processo de incorporação e construção é executado pelo grupo. Mas serviços projetos como hidráulico, elétrico, paisagístico, dentre outros e etapas das obras como acabamento, são terceirizados.

Questionado sobre a chegada de empresas de atuação nacional na cidade, sobretudo a concorrência com as mesmas, Resquetti apontou o fato de que, não só a Plaenge, mas outras grandes construtoras locais são muito bem estruturadas e possuem um domínio amplo e conhecimento fundamental sobre o mercado consumidor local. As empresas que iniciaram recentemente sua atuação em Londrina, independente do poder que exercem em outras áreas do país, necessitam de um tempo para se adaptar. O mercado londrinense tem suas exigências e as empresas que aqui estão promoveram a verticalização e seus históricos de atuação garantem, até certo ponto, elementos para a continuidade de suas importâncias. A concorrência vai existir, mas as empresas locais, como a Plaenge, ainda têm uma parcela de mercado considerável a ser explorada.

No período pesquisado a Plaenge foi o que mais construiu na cidade. De acordo com o levantamento de dados realizado, a construtora foi responsável por 663.456,76 m² de construção de edifícios verticais entre 2000 e 2013, conforme o gráfico 08. A Vanguard desde sua fundação em 2006, construiu 190.628,89 m² em Londrina conforme gráfico 9. Considerando esses dados, Plaenge e Vanguard foram responsáveis por 854.085,65 m² de área construída no período. São 23,62% do total de área construída na cidade em se tratando de edifícios verticais.



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013



Fonte: Corpo Bombeiros, 2013

A Quadra Construtora Ltda. foi fundada em 1986 e já construiu mais de 50 empreendimentos na cidade de Londrina. De acordo com Sra. Fernanda Carrara

Pires, Diretora de Incorporações da Construtora, nos últimos anos foi uma das construtoras que mais se destacou no que diz respeito a verticalização da cidade de Londrina. Atualmente a construtora consta com seis empreendimentos em construção e mais dois em fase de lançamento.

Buscando entender como a construtora atua na cidade quanto à incorporação e construção dos edifícios, Pires coloca que a Quadra iniciou seu trabalho na cidade como construtora, atendendo diversos condomínios fechados, isto é, a preço de custo na década de 1980. Depois passou a atuar também como incorporadora, já em meados da década de 1990, executando todo processo de incorporação, construção e venda dos produtos. Uma situação interessante para empresa seria atuar apenas como incorporadora, mas há uma dificuldade quanto a contratação de uma construtora que assuma toda a responsabilidade quanto ao atendimento da demanda, construção e manutenção dos edifícios. Segundo Pires, a construção é o maior ônus da incorporação dos empreendimentos, pois não diz respeito somente ao custo. Há uma complexidade muito grande quanto a administração de pessoal e várias questões trabalhistas, fato que independe da incorporação. Até então a Quadra não encontrou em Londrina uma construtora que assuma essa responsabilidade. Sendo assim, continua atuando em todo o processo. Segundo Pires, esse é um problema que afeta as grandes construtoras não de Londrina, mas também de outros centros. Um exemplo são as construtoras que começaram a atuar no mercado da cidade recentemente, que se apresentam apenas como incorporadoras, buscando contratar construtoras da cidade para execução dos projetos, evitando assim toda complexidade no sentido de administrar diretamente a construção dos edifícios.

Quanto as estratégias adotadas em relação aos lançamentos dos empreendimentos, de acordo com Pires a construtora trabalha com pesquisa de mercado. Uma empresa sediada em Campinas-SP - que realiza esse trabalho para outras grandes construtoras do Brasil, como Gafisa e Cyrela em São Paulo-SP - é contratada para realizar esse trabalho. O levantamento considera todas as regiões da cidade, buscando fornecer à construtora dados consistentes e confiáveis sobre as necessidades e potenciais do mercado consumidor. Essa pesquisa permite que a empresa direcione sua atuação quanto a compra de terrenos e os tipos de empreendimentos a serem lançados. De acordo com Pires, o objetivo da construtora é lançar no mínimo dois empreendimentos a cada ano. De posse da pesquisa de

mercado, a Quadra procura produzir de forma descentralizada, possuindo empreendimentos construídos e projetados em áreas diferenciadas em termos de localização, incluindo a área central onde poucas construtoras atuam devido à escassez de terrenos.

Em relação as atuais tendências do mercado da construção civil, com base no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), como a abertura de capital e os financiamentos, Pires explica que a Quadra Construtora é uma empresa de capital fechado familiar. Até então não houve interesse em captar recursos através do mercado de ações. A empresa acredita no potencial local e vai continuar investindo no mercado londrinense sem a pressão que ocorre nas construtoras de capital aberto. A construtora busca se adaptar às condições de mercado, utilizando capital próprio para produção de seus empreendimentos e financiando parte da construção junto a rede bancária.

Para execução de seus empreendimentos, normalmente comercializados em grande parte na planta, a empresa exige do comprador uma entrada mínima de 25%. Isso é importante porque, a aquisição de imóvel na planta garante à construtora, recursos financeiros necessários que dará suporte à execução de parcela da obra. Dependendo do valor do imóvel, essa entrada mínima para aquisição de um imóvel pode atingir 40%. Segundo Pires, esse modelo assegura a produção dos empreendimentos com risco mínimo, tanto para a construtora como para o comprador. É um modelo adotado por outras construtoras na cidade e no Brasil, facilitando quando necessário, o acesso ao financiamento bancário. Ainda em relação ao SFI, de acordo com Pires, ocorreu um aumento na demanda em relação aos compradores, ou seja, o sistema disponibilizou várias formas de acesso ao crédito, permitindo às construtoras produzir empreendimentos para atender segmentos diversos da população.

Considerando o mercado imobiliário atual em Londrina e atuação de grandes construtoras de capital aberto nacional e de capital internacional, a posição da Quadra, segundo Pires, é que essas empresas são atraídas por uma condição que Londrina oferece: a “cultura” da verticalização. Em outras palavras, a diretora se refere ao fato de que o mercado consumidor londrinense vem sendo adaptado desde os anos de 1950 a residir em apartamentos verticais; que o mercado imobiliário tem forte poder no sentido de criar e valorizar esse tipo de imóvel para todas as faixas de renda. Situação exemplar dessa “cultura” tem sido recentemente

a ampliação de conjuntos habitacionais verticais através do PMCMV. Não só recentemente, pois em Londrina isso ocorre desde o início dos anos de 1990. Além disso, inclui-se ainda o fato da cidade ser considerada uma das mais verticalizadas em termos relativos, do Brasil.

Mas, essas empresas que atuam em vários outros grandes centros urbanos nacionais, ainda têm que se adaptar a forma de produzir na cidade. Em outras palavras, o mercado consumidor foi direcionado e tem determinados padrões de consumo. Construtoras como a Quadra, A. Yoshii, Plaenge, dentre outras que atuam há muito tempo e são locais, conhecem o mercado consumidor e suas exigências – que elas mesmas criaram - e adotam modelos de construção que atendem às demandas, além de serem empresas tradicionais e que inspiram a confiança dos compradores ou investidores. Observar que, a questão da empresa ser local e tradicional tem sido um dos elementos da propaganda e *marketing* das mesmas. Neste sentido, a diretora entende que a concorrência é um processo normal, mas as empresas locais ainda predominam no mercado.

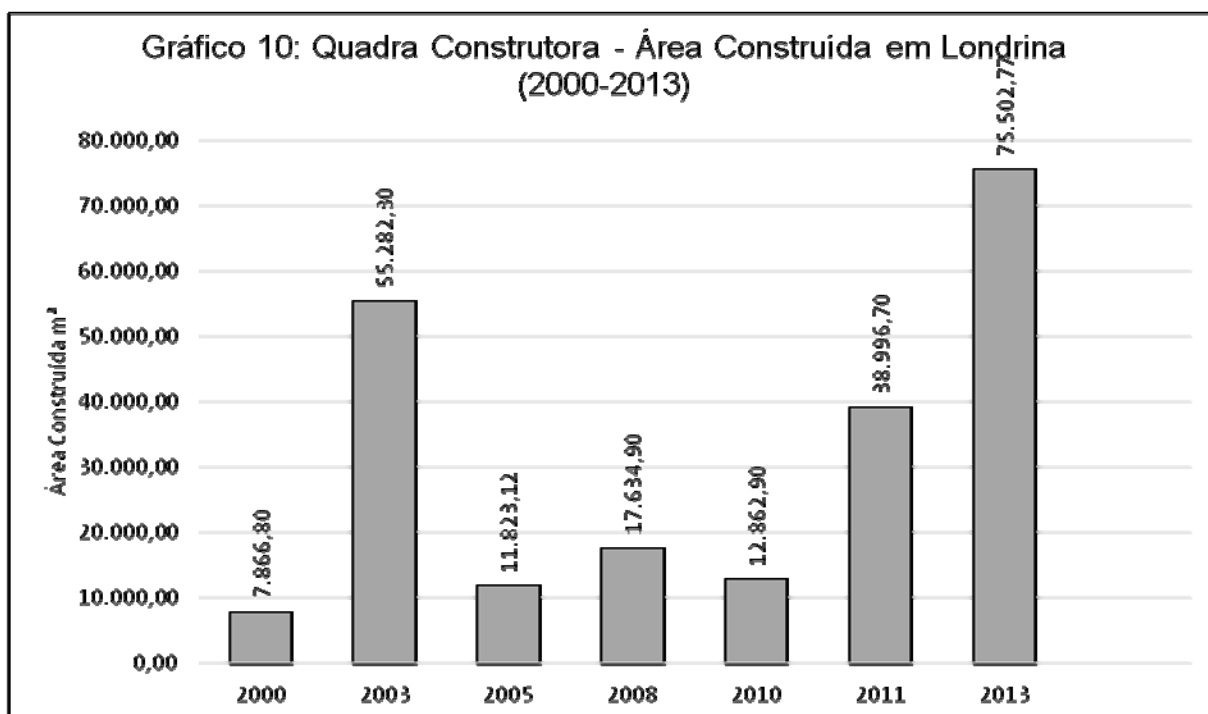
Sobre seu segmento, a Quadra atua tanto no residencial quanto comercial. Pires afirma que atualmente não há nenhum empreendimento comercial em construção ou mesmo projetado e construção destes podem ocorrer de acordo com a pesquisa de mercado. Apesar dos grandes empreendimentos comerciais construídos ou em construção na Gleba Palhano, Pires aponta para o fato que a Quadra não deve investir nessa linha naquela área. Atualmente o estoque de salas comerciais é muito alto devido às construções recentes, não despertando interesse momentâneo nesse tipo de empreendimentos comerciais naquela área.

O público alvo da Quadra Construtora, segundo Pires, é aquele com renda acima de cinco mil reais. Desse público, cerca de 35% é composto por investidores e 65% por famílias que adquirem o imóvel para morar. Em março de 2015 os preços dos imóveis que estavam em construção pela Quadra, oscilavam de 250 a 700 mil reais.

Em relação a estratégia de lançamento dos empreendimentos, de acordo com Pires, a construtora se baseia na pesquisa de mercado já citada, para aquisição de terrenos e posterior lançamento desses empreendimentos. A Quadra possui um banco de terras na cidade que serão utilizados de acordo com o planejamento da empresa para os próximos anos, dependendo das condições do mercado e aprovação de projetos junto à prefeitura.

Quanto a estratégia de vendas, Pires informa que a construtora possui equipe própria para comercialização dos imóveis e aceitam a participação de corretoras externas. Não possui uma central de vendas, sendo explicado pelo fato da construtora possuir empreendimentos em vários pontos da cidade. Sendo assim, os pontos de venda são distribuídos de acordo com a localização desses empreendimentos. Não há uma central de decorados, mas são montados apartamentos modelos no local da obra.

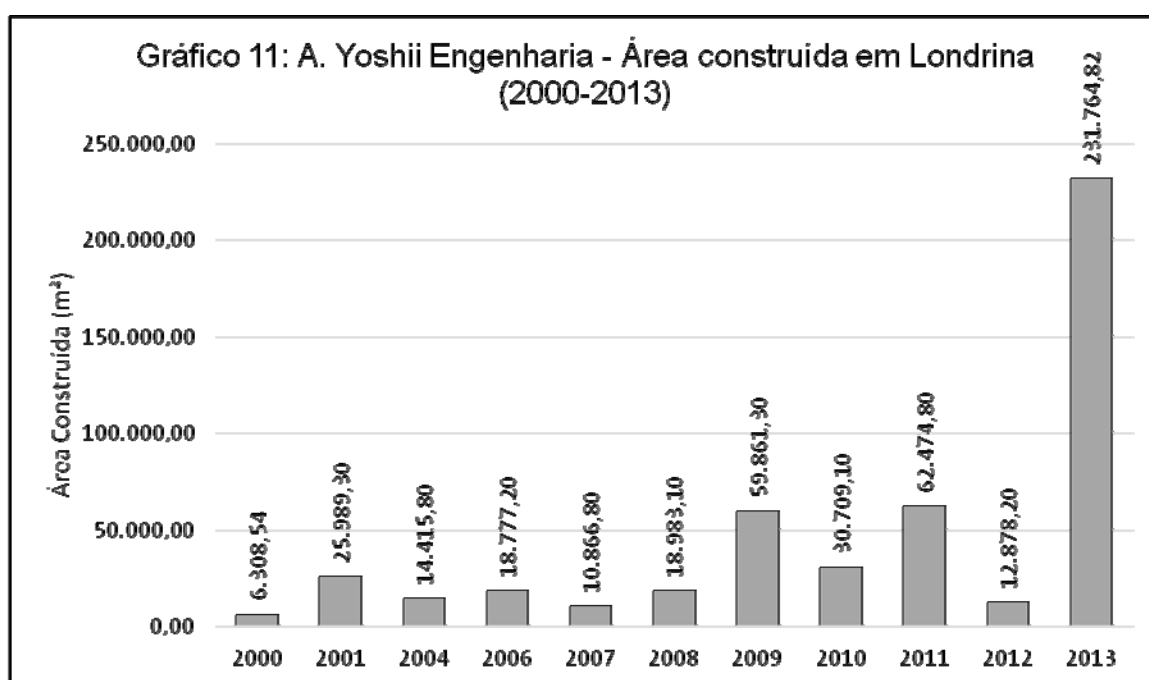
Sobre as perspectivas em relação ao mercado da construção civil, Pires acredita que o momento é de estabilidade. Assim como todos os segmentos, o mercado da construção civil está apreensivo e deve mudar o planejamento para os próximos anos. Segundo Pires, Londrina ainda se apresenta como um mercado consistente, mas os investimentos devem diminuir se comparados aos anos anteriores. Ainda não se pode prever o ocorrerá nos próximos anos e apesar do pessimismo por parte dos segmentos produtivos, assim como ocorreu em outros momentos, a construção civil deve se adequar às novas condições do mercado e continuar crescendo.



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013

Embora não tenha sido realizadas entrevistas com a A. Yoshii e a Yticon, necessário apresentar alguns elementos a respeito das mesmas. A primeira foi

criada em 1965, atuando no segmento industrial, comercial e prestador de serviços através de obras para órgãos públicos e autarquias do norte do Paraná. A atuação no segmento residencial foi iniciada em 1967 construindo casas em Apucarana e região. A partir de então galgou degraus até se tornar a segunda maior construtora da cidade em área construída conforme dados apresentados no terceiro capítulo e conforme gráfico 11. Sua atuação tem sido direcionada para mercado consumidor de maior poder aquisitivo. Em seu sitio e visita realizada em sua central de decorados, estão sendo comercializados imóveis cujos preços oscilam de R\$500.000,00 a R\$2.900.000,00, localizados na Gleba Palhano. Sua equipe de vendas é terceirizada mediante parceria com a Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários.

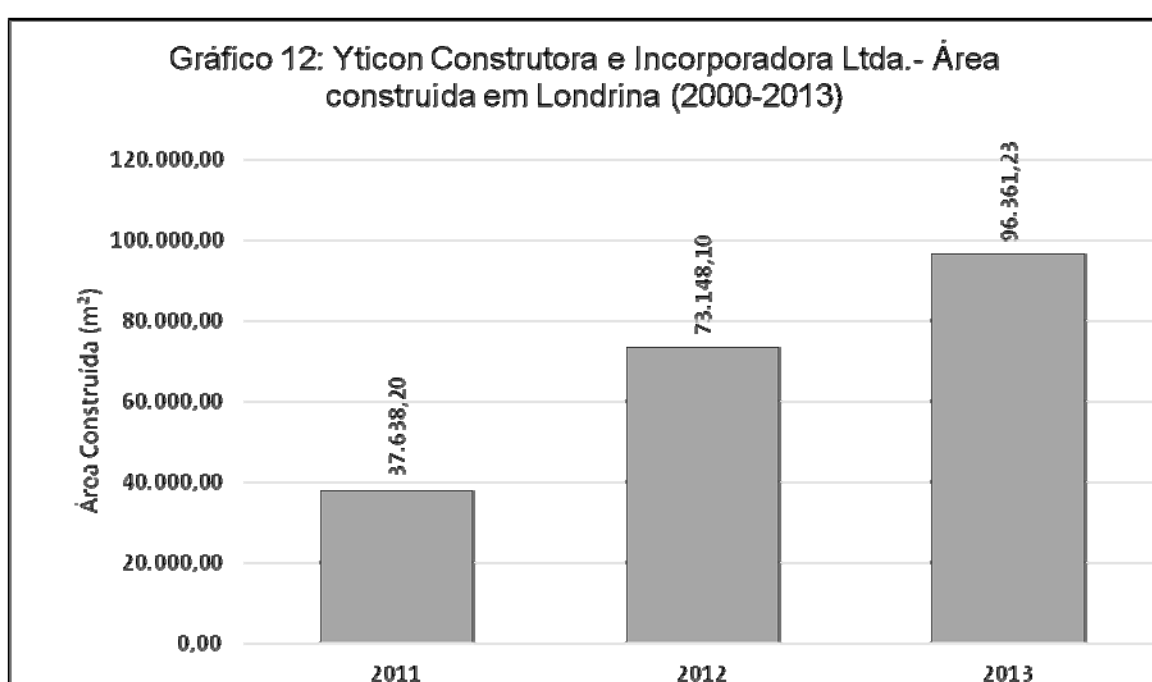


Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013

No segmento residencial essa construtora e incorporadora atua em mercado consumidor regional. Desde de 2010 está construindo empreendimentos residenciais em Maringá, Arapongas e Apucarana. Além da A.Yoshii, o grupo Plaenge também está atuando em Maringá, onde construiu escritório e lançou seu primeiro empreendimento no ano de 2008. Desde então um empreendimento foi entregue e mais quatro estão em construção.

Buscando atingir novos nichos de mercado e estabelecendo estratégia empresarial, a A. Yoshii criou em 2009 a Yticon, direcionando sua atuação para um

mercado consumidor com rendimentos de até 5 ou 6 mil reais. São empreendimentos para aqueles que estão adquirindo seu primeiro imóvel. Estes imóveis estão localizados em bairros como o Parque Aurora e Terra Bonita, na porção sul da cidade, na Gleba Palhano, porção sudoeste e ainda no Jardim Brasília, na porção leste. A área interna destes apartamentos oscila entre 70 e 75 m² enquanto os preços em fevereiro de 2015 iam de 250 e 300 mil reais. Desde sua criação a empresa foi responsável pela construção de 207.147,51 m² na cidade conforme aponta o gráfico 12.



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013

A Yticon também iniciou sua atuação a partir do ano de 2011 com empreendimentos vinculados ao PMCMV, para aqueles com renda entre 2 e 5 salários mínimos. Até então a construtora entregou 04 conjuntos de edifícios de 04 pavimentos cada, sendo todos eles localizados na porção norte da cidade. O primeiro a ser concluído no ano de 2013, foi o empreendimento Vila das Cerejeiras, com 176 apartamentos distribuídos em 11 edifícios; em março de 2014 a construtora entregou o Vila das Azaléias com 208 apartamentos em 13 edifícios; no mês de julho do mesmo ano, foi concluído o empreendimento Vila das Acácias, compostos por 144 apartamentos distribuídos em 09 edifícios; no mês de novembro de 2014, a

construtora entregou o Vila dos Ipês, empreendimento composto por 256 apartamentos em seus 16 edifícios.



Foto 15 - Vista parcial do empreendimento Vila dos Ipês, construído pela Yticon na porção norte da cidade. São 16 torres de 04 pavimentos, com área total construída de 13264,84 m².

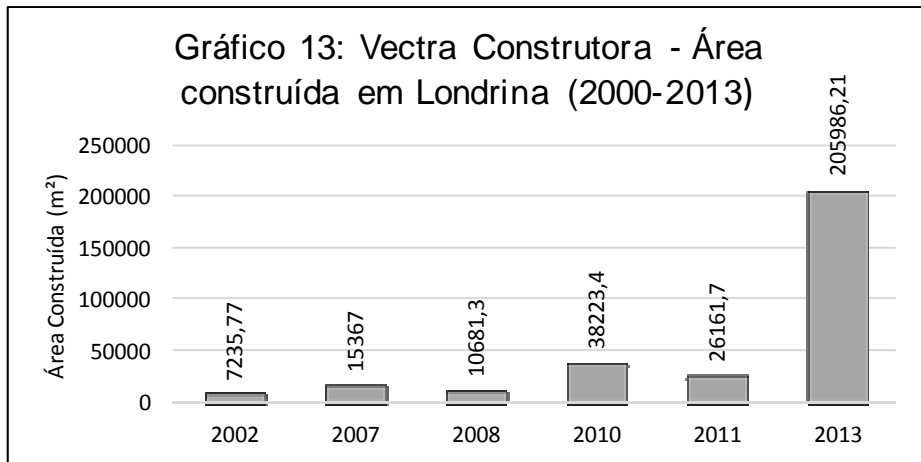
Fonte: <http://www.yticon.com.br>

Outra construtora com a qual conseguimos informações foi a Dinardi Engenharia, uma construtora de menor porte, mas com tradição de 43 anos na cidade. O executivo da empresa, Senhor Aluísio Leibanti forneceu algumas informações da construtora sobre sua atuação em Londrina. A Dinardi iniciou suas atividades em Londrina no início da década de 1970 e se desenvolveu juntamente com a cidade, tendo seu auge entre as décadas de 1980 e 1990, quando construiu diversos condomínios fechados verticais na cidade. No período desta pesquisa a construtora foi responsável pela incorporação e construção de um empreendimento, o Clube Residencial Inédito, localizado na porção central da cidade. Atualmente atua como incorporadora e construtora, possuindo cinco empreendimentos em execução, com previsão de lançamento de mais um no segundo semestre de 2015. Os empreendimentos estão localizados em diversas áreas da cidade, como área central, Vila Brasil e Bairro Shangri-lá. Segundo Leibanti, a construtora não possui atualmente um banco de terras e atua junto a incorporadores e investidores com interesse em permutar áreas por apartamentos.

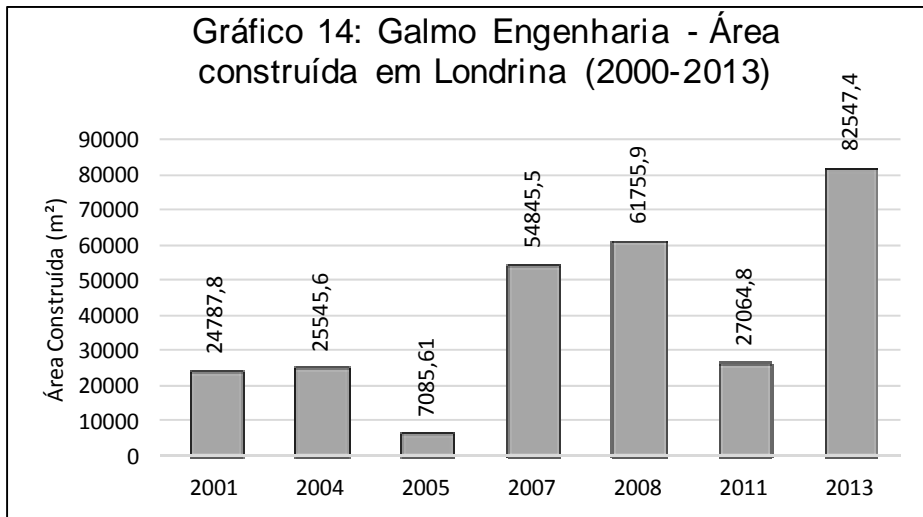
Quanto aos recursos utilizados nos empreendimentos, Leibante informa que cerca de 70% provem de instituições financeiras. O segmento residencial é a prioridade da construtora, mas já atuou também como construtora em empreendimentos comerciais. Os imóveis buscam atender mercado consumidor considerado pela construtora como segmento econômico das classes B e C. Os imóveis são comercializados em parceria com uma corretora da cidade, a Fênix.

Sobre a atual configuração do mercado imobiliário, Leibante afirma que o Sistema Financeiro Imobiliário contribuiu para o desenvolvimento de novos projetos, pois disponibilizou fontes de capital e impactou positivamente no sentido de dar segurança tanto para os incorporadores como para os compradores dos imóveis. E sobre a concorrência no mercado londrinense, de acordo com Leibante, a Dinardi, busca construir em áreas com menor concorrência. Apela para tradição e pela valorização que o cidadão londrinense dá às empresas locais. Acredita que a atuação de grandes empresas oriundas de outros centros se dará a longo prazo, independente dos aparentes insucessos que as empresas desse porte têm apresentado em Londrina.

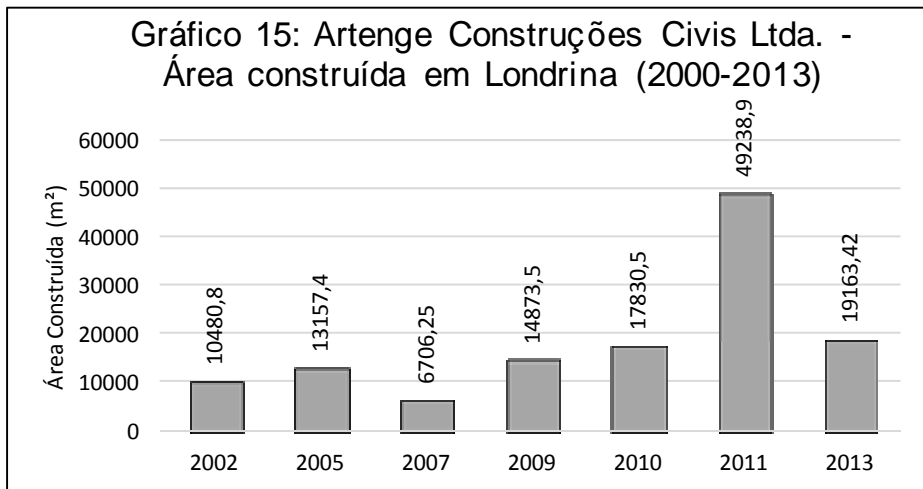
Além da Dinardi, construtoras como Vectra, Galmo, Artenge, Santos Junior, Graúna e Favoretto são empresas locais que contribuem para a consolidação do mercado londrinense no sentido da verticalização. Essas construtoras, assim como aquelas de maior porte, no caso A. Yoshii e Plaenge, sustentam o mercado imobiliário da cidade com vários lançamentos anuais. O domínio do mercado por estas empresas pode ser explicado, conforme interpretação dos entrevistados, pela tradição das mesmas na cidade. Ao longo dos anos o processo de verticalização foi expandido, expressando a atuação das construtoras e incorporadoras de Londrina para essa forma de produção da cidade. Mesmo com todos os estudos desenvolvidos sobre as tendências imobiliárias na cidade, essas empresas que recentemente passaram a atuar em Londrina, apresentaram certas dificuldades para se manterem, com exceção da MRV, que até então se concentrou em um nicho específico. Não se pode descartar a concorrência com outras grandes construtoras nos próximos anos, mas de acordo com dados e entrevistas, acredita-se que o domínio das empresas locais deve persistir por mais algum tempo.



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013



Fonte: Corpo de Bombeiros, 2013

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como um dos seus objetivos fomentar a discussão acerca da produção da cidade através do processo de verticalização na cidade de Londrina. Sendo assim, explorou-se a continuidade deste processo e buscou-se entender como este se realizou entre 200-2013, considerando as novas articulações que envolvem o mercado imobiliário.

Para tanto, os projetos voltados para a habitação no Brasil foram um dos elementos para compreender a dinâmica da produção da cidade, particularmente o papel do Estado, destacando o período de vigência do Banco Nacional da Habitação (BNH) até a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Ficou claro que o SFI promoveu uma série de alternativas ao capital imobiliário, que neste momento encontra-se aliado ao capital financeiro, atendendo interesses do Estado e do mercado.

Importante ressaltar que o SFI, apesar de aparentemente renegar a importância do Estado na formatação do setor da construção civil, evidencia a seu modo, a importância deste na estruturação do mercado, pois o processo de acumulação sempre dependeu do impulso estatal e da oferta de garantias institucionais ao seu pleno funcionamento (ROYER, 2009). Os instrumentos criados pelo SFI contribuíram para nova dinâmica na produção de imóveis, fomentando estratégias de grandes construtoras e incorporadoras, no sentido de expandir a área de atuação e o mercado consumidor.

De modo geral, pode-se observar que a cidade de Londrina, como ocorreu ao longo de sua história, continua tendo na verticalização elemento de destaque em sua estrutura urbana. Os dados apresentados referentes ao período da pesquisa comprovam esta tendência. Entre 2000 e 2013 foram construídos e estavam em fase de construção, 582 edifícios verticais. Uma consideração importante sobre a verticalização neste período, foi sua expansão para diversas áreas da cidade, com destaque para a construção de altos edifícios localizado na porção sudoeste da malha urbana. A expansão para áreas mais periféricas foi garantida pela política habitacional estatal, que permitiu a construção de conjuntos de edifícios, em sua maioria com quatro pavimentos, em diversos bairros da cidade. No total foram 270 edifícios com quatro pavimentos construídos nesses conjuntos entre 2000 e 2013.

Outra questão importante diz respeito à participação das construtoras locais durante esse período. Essas construtoras exerceram um amplo domínio na produção dos edifícios na cidade. Plaenge e A. Yoshii foram as que mais construíram e ainda buscaram articular novas formas de atuação do mercado, organizando para o atendimento de mercados consumidores diferenciados, a criação de outras empresas. Esses dois grupos econômicos foram responsáveis por 43% da área construída em edifícios verticais na cidade. Neste caso considera-se a participação do Grupo Plaenge, constituído pelas construtoras Plaenge e Vanguard Home e Grupo A. Yoshii, constituído pelas construtoras A. Yoshii e Yticon. Outras construtoras da cidade também foram importantes no período, contribuindo para o domínio do mercado local. É o caso da Vectra Construtora, Galmo Engenharia, Quadra Construtora e Artenge Construções Cíveis, que apresentaram números expressivos e grande crescimento no mercado da construção civil de Londrina.

Ao mesmo tempo deparou-se com a participação de empresas oriundas de outros grandes centros atuando na cidade. Construtoras como a Tenda, pertencente ao Grupo Gafisa, MRV, Rossi, Bascol e Thá construíram edifícios em Londrina durante o período da pesquisa. Destas, o maior destaque foi a MRV, construindo imóveis voltados ao segmento do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. A construtora mineira expandiu seus negócios para diversas cidades do país após a abertura de capital ocorrida em 2006. Essa condição de capital aberto foi um caminho através do qual se pode entender a atuação da MRV, Gafisa e Rossi em Londrina.

Obviamente que não se pode desconsiderar o potencial consumidor da cidade, pois esse é o principal fator que atrai essas empresas, mas, a necessidade de buscar novos mercados no sentido de atender expectativas de seus acionistas também deve ser considerada. A Bascol apresentou alguns problemas financeiros com a falência de um dos seus principais controladores, o Banco Espírito Santo de Portugal, país onde a construtora possui a sua sede. Os projetos foram interrompidos e não se pode prever como será a atuação desta nos próximos anos. A Thá por sua vez, também controlada pelo capital internacional mediante fundo de investimento estadunidense, parece estar mais confiante em relação a sua atuação em Londrina. Além de um empreendimento em construção, o Victória Parque, outros empreendimentos já foram lançados.

Ainda não se pode afirmar sobre a continuidade da atuação dessas construtoras em Londrina. Se considerar a situação atual, pode-se entender que essa expansão não ocorrerá imediatamente e com intensidade. Com exceção da Thá, as demais construtoras citadas não apresentaram novos projetos visando a continuidade na construção de edifícios na cidade.

Buscou-se ainda entender o mercado imobiliário londrinense a partir da posição das construtoras que atuaram na cidade. Não é uma tarefa simples, pois o acesso a elas é dificultado pela disponibilidade daqueles que possuem as informações que interessam para essa análise. No caso das construtoras com sedes externas à Londrina, a dificuldade aumentou.

Em geral as construtoras entrevistadas reforçam o potencial da cidade de Londrina quanto à verticalização e como mercado importante para a construção civil. As construtoras entendem que a cidade ainda tem muito potencial para investimentos, mas obviamente isso depende de questões políticas e econômicas de ordem nacional. Apontam para o fato de que, depois de um período de forte expansão da construção civil em âmbito nacional, a tendência agora é de relativa estabilidade quanto a novos investimentos.

Em relação às estratégias do mercado imobiliário e sua financeirização, a Plaenge adotou uma postura bastante conservadora, mas mesmo assim obteve crescimento considerável em sua estrutura e atuação. Manteve seu capital fechado, opção diferente de outras grandes construtoras do país, se adaptando a nova conformação do mercado financeirizado, usufruindo das novas condições estabelecidas pelo sistema.

Outra discussão importante desenvolvida neste trabalho está relacionada a financeirização do mercado imobiliário. A instituição do Sistema Financeiro Imobiliário e as implicações na verticalização recente em Londrina é temática complexa. A financeirização do mercado imobiliário tem se manifestado de forma consistente no Brasil, tendo como aspecto importante a abertura de capital junto a B&MBOVESPA por parte de grandes construtoras e incorporadoras do país, processo iniciado em meados dos anos 2000. A busca por fontes de capitalização alternativas aos tradicionais empréstimos bancários, aliada a consolidação do mercado de capitais no país, contribuiu para que empresas de construção civil optassem pela captação desse capital na bolsa de valores. O envolvimento de bancos privados e fundos de investimentos nacionais e internacionais, promoveram

mudanças na estrutura empresarial dessas construtoras, permitindo ainda expandir seus negócios, aumentando o poder de atuação no mercado da construção civil. Mas com perdas do ponto de vista do processo decisão e gestão das mesmas, além de pressões por parte de seus acionistas por resultados mais rápidos.

Dessa forma, a produção da cidade continua sendo direcionada e controlada principalmente pelos agentes imobiliários, que se tornaram cada vez mais articulados ao sistema financeiro, seja para custear a produção ou mesmo para a comercialização de seus imóveis.

Ao mesmo tempo, este processo não se estende a todas as construtoras brasileiras e londrinenses. Muitas ainda continuam com seu capital fechado e mantendo ritmo de atuação no mercado, como é o caso de empresas londrinenses, uma das quais tem destaque nacional como sendo a mais importante em termos de área construída do Sul do Brasil. Isso por certo deve estar articulado ao seu nível de capitalização.

Diante das transformações ocorridas no sistema imobiliário nacional, tendo em vista as condições oferecidas pelo SFI, pode-se notar que, a dinâmica da produção de edifícios em Londrina é marcada por aspectos particulares inerentes ao desenvolvimento da verticalização desde o início do processo na década de 1950. Grandes empresas do ramo da construção civil que atuam na cidade, como a Plaenge e a Yoshii, mantêm um sistema de produção ainda conservador, optando pela tradição e confiança no que diz respeito a atuação das mesmas no mercado. Isso ocorre também com outras construtoras da cidade, como a Quadra ou Dinardi, empresas entrevistadas durante a elaboração deste trabalho. O fato é que o SFI permitiu uma alteração na forma de atuação de grandes construtoras, sendo que algumas delas recorreram a abertura de capital na bolsa de valores, captaram um volume considerável de recursos para investimentos e buscaram expandir seus negócios para diversas regiões do Brasil.

Em Londrina a presença de grandes empresas que atuam no mercado nacional merece destaque, mas não se pode considerar esse fato como determinante na produção de edifícios durante o período desta pesquisa. Importante considerar que, o processo de maturação de investimentos e de presença constante no mercado, leva tempo e a participação destas empresas ainda é muito recente no mercado imobiliário local. As grandes construtoras que atuam na cidade mantêm o capital fechado e continuam atuando de forma significativa conforme apontaram os

dados apurados. De acordo com as informações obtidas mediante entrevistas, estas empresas devem manter o capital fechado, pois tudo indica que estão capitalizadas e buscam atuar através de estratégias suficientes para manter esta estrutura. Apesar de se apresentar como tendência nos últimos anos, a abertura de capital não é uma regra para as empresas da construção civil, sobretudo para aquelas articuladas à um mercado bem constituído e tradicional como é o caso de Londrina.

Ainda há um campo muito amplo a ser explorado em relação a produção da cidade atrelada às novas estratégias capitalistas impostas sobre o mercado imobiliário e os agentes envolvidos nesse processo. Esse sistema ainda está sendo absorvido pelo mercado brasileiro, ou seja, ainda não está plenamente constituído.

Em Londrina essa associação do capital imobiliário e financeiro começou a se manifestar há pouco tempo e encontrou uma estrutura constituída pela força das empresas locais. A pesquisa buscou contribuir para esse entendimento e as questões aqui abordadas, como a verticalização e as novas estratégias do mercado imobiliário, tendem a ser exploradas com enfoques diversos para que se possa compreender várias práticas que envolvem a produção da cidade.

REFERÊNCIAS

- A. YHOSHII ENGENHARIA. **Institucional**. Disponível em: <<http://www.ayoshii.com.br/>>. Acesso em 20 de janeiro de 2015.
- ABECIP. **SFI – Um Novo Modelo Habitacional**, VIII Encontro da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), Brasília, 1995.
- _____. **O Sistema Financeiro de Habitação em seus 30 Anos de Existência: Realizações, Entraves e Novas Proposições**, Brasília, 1994.
- _____, **Como Funciona o Sistema Financeiro Imobiliário**, Brasília, 1997.
- ABIKO, Alex Kenya. **Setor de construção civil: segmento de edificações**, Brasília, SENAI/ DN, 2005.
- AGOSTINI, Renata. **Plaenge cresce 589% sem pensar em bolsa**. Portal Exame.com. 08 de agosto de 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1021/noticias/plaenge-cresce-589-sem-pensar-em-bolsa>>. Acesso em 15.03.2015.
- ALVAREZ, Isabel A. P. **Reprodução do espaço: Expansão imobiliária, fragmentação e hierarquização**. Anais, ENG, Porto Alegre-RS, 2010
- ALVES, Paulo Roberto Rodrigues. **O desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário e da securitização de recebíveis imobiliários na redução do déficit habitacional brasileiro**. Monografia, Instituto de Economia, UFRJ, 2005
- ARIAS NETO, José Miguel. **O Eldorado: representações da política em Londrina, 1930/1975**. Londrina: Ed. UEL, 1998.
- AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e Poder: Da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**, Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, Rio de Janeiro, 2011
- BM&FBOVESPA. **Empresas Listadas**. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/Cias-Listadas/Empresas Listadas/>>. Acesso em 10.05.2013.
- BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrópole, São Paulo, EDUC, 2º sem. 2007.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, Anna Blume/Fapesp,, 2007.
- BRASIL, Fazendo Justiça: A História do FGTS, **Caixa Econômica Federal**, Livro 06, Brasília, 2006.

BRASIL, Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. **Sistema Financeiro Imobiliário**, Brasília, 1997.

BRASIL. **Banco Central do Brasil**. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pt-br/paginas/default.aspx#>>. Acesso em 10.02.2015.

CALDAS, Sergio. **Grupo Espirito Santo declara falência**. Portal Exame.com. 09 out. 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/grupo-espirito-santo-declara-falencia-diz-jornal>>. Acesso em 10 fev. 2015.

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

_____. **A Cidade**. 5. Ed. – São Paulo: Contexto, 2001. – (Repensando a Geografia).

_____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2007.

_____. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria E. B. (Orgs.). **A produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo, Contexto, 2013.

CASARIL, Carlos C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento), Universidade Estadual de Londrina, 2008.

CASARIL, C. C.; FRESCA, T. M. **Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens**. Faz Ciência, Francisco Beltrão, v. 9, p. 169-190, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

ELOIZA, Telma. Valorização imobiliária começa a migrar para outras regiões de Londrina. **Jornal de Londrina**. Londrina, 04 de julho de 2014, p. 5.

ELOY, Claudia Magalhães. **O papel do Sistema Financeiro da Habitação diante do desafio de universalizar o acesso à moradia digna no Brasil**. Tese (Doutorado - Área de Concentração: Habitat) - São Paulo, FAUUSP., 2013.

EQUITY INTERNATIONAL (EI). **Empresas**. Disponível em: <<http://www.equityinternational.com/pt-br/category/nav-pt-br/empresa/perfil/>>. Acesso em 25.10.2014.

FARIA, Renato. **Torres econômicas**. Portal PINIweb. 30 jan. 2008. Disponível em: <<http://www.piniweb.com.br/>>. Acesso em 20 de fev. 2015.

FAVRETO, Angelica. Entrevista Tha Construtora. Mensagem recebida por dhinei@yahoo.com.br. 22.01.2015.

FIX, Mariana A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado em Economia) – Campinas, Instituto de Economia, UNICAMP, 2011.

FRESCA, Tania M. **Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina**. Geografia. Londrina, v.11, n.2, p. 251-274, jul./dez., 2002.

_____, **A área central de Londrina: uma análise geográfica**. Geografia. Londrina, v. 16, n. 2, jul./dez. 2007.

_____, **O espaço metropolitano de Londrina – PR: novas centralidades e mercado imobiliário**. Revista de Geografia - UFPE V. 30, Nº. 2, Recife, 2013

GENNARI, Adilson Marques. **Globalização, neoliberalismo e abertura econômica no Brasil nos anos 90**. Pesquisa & Debate, São Paulo, v. 13, n. 1(21), p. 30-45, 2001

GIMÉNEZ, HUMBERTO MARSHAL M. **Interpretação do espaço urbano de maringá: a lógica da verticalização – período de 1990 à 2005**. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, Geografia, 2007.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HOUAISS. A. , VILLAR, M. S. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**, Rio de Janeiro-RJ, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Séries Históricas e Estatísticas**. Disponível em <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/>. Acesso em 25.05.2014.

LACERDA, Larissa de Oliveira P. **Entrevista MRV**. Mensagem recebida por dhinei@yahoo.com.br. 27.11.2014.

LEFEBVRE, Henri. **Espacio y Política – El Derecho a la Ciudad**, II. Barcelona, Ediciones Península, 1976

_____. **A Revolução Urbana**. Tradução de Sérgio Martins, Belo Horizonte, Ed. UFMG, 2004.

_____. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEIBANTI, Aluísio K. **Entrevista Dinardi**. Mensagem recebida por dhinei@yahoo.com.br. 10.03.2015

LINARDI, Maria Cecília Nogueira. **Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina** – PR. 1995. 250f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

LONDRINA, Prefeitura Municipal de. **Perfil do município de Londrina**, 2013.

_____, Lei nº 10.850 de 29 de dezembro de 2009. **Ampliação e Abrangência do Programa Minha Casa Minha Vida**, 2009.

_____, Lei nº 11.381 de 21 de novembro de 2011. **Código de Obras e Edificações do Município de Londrina**, 2011.

LORENZETTI, Maria Sílvia Barros. **A questão habitacional no Brasil**. Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados, Brasília, 2001.

LOWEN SAHR, Cicilian L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, 2000, v.5, n.1, p.9-36.

MARICATO, E. **Brasil cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001. 204p.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo: FFLCH, 2008

OLIVEIRA, Edilson Luis de. **Divisão do trabalho e circuitos da economia urbana em Londrina-PR**. Tese (Doutorado em Geografia), São Paulo, Universidade de São Paulo, Faculdade de Ciências, Letras e Ciências Humanas, Geografia, 2009.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários**. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento). Universidade Estadual de Londrina, 2007

PEREIRA, Luiz Carlos Bresser. **A crise da América Latina: consenso de Washington ou crise fiscal?** Pesquisa Planejamento Econômico, Rio de Janeiro-RJ, Vol. 21, n. 1, abril/1991.

PLAENGE. **História**. Disponível em: < <http://www.plaenge.com.br/historia.asp>>. Acesso em 20 de janeiro de 2015.

RAMIRES, Júlio C. de L. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. Boletim de Geografia, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998b.

RANGEL, Ignácio. **A inflação brasileira**. São Paulo: Brasiliense, 1986.

ROCHA, Ana P. **Construtora portuguesa Bascol vai investir no Brasil**, Portal PINIweb. 28 out. 2008. Disponível em:<<http://www.piniweb.com.br/>>. Acesso em 20 de fev. 2015.

ROSSI RESIDENCIAL. **Notícia: Rossi chega a Londrina, 28.07.2010.** Disponível em <http://www.rossiresidencial.com.br/noticias/rossi-chega-a-londrina/2107>. Acesso em 14.02.2015.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**, Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2009.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**, Brasília, julho de 1999.

SERRANO, Agnes de França. **O processo de verticalização em espaços urbanos: o exemplo de Águas Claras-DF**. Anais XVI Encontro Nacional de Geógrafos, Porto Alegre-RS, 2010.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SILVA, Bruno Sanches Mariante da. **O “discurso de felicidade” e o “perigo amarelo” em Londrina (1934 – 1956)**. ANPUH – XXV SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA – Fortaleza, 2009.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CFCH. Geografia, Recife, 2008

SILVA, Vania. **A financeirização na produção do espaço urbano**. 14º Encontro de Geógrafos da América Latina (EGAL), Lima – Peru, 2013.

SOUSA, Aline Amaral de. **O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro**. Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança, UFRJ, 2007.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da metrópole: a verticalização em**
São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, Marcelo L. de. A cidade, a palavra e o poder: Práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria E. B. (Orgs.). **A produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo, Contexto, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCFIUSP, São Paulo.

THÁ. **Mais de um século**. Disponível em: <<http://www.tha.com.br/portaltha/grupo-tha/>>. Acesso em 07 de abril de 2015.

VEDROSSI, Alessandro Olzon. **A securitização de recebíveis imobiliários: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil.** Dissertação (Mestrado). São Paulo, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2002.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.