

# Novas perspectivas para gestão das cidades: Estatuto da Cidade e mercado imobiliário

## New perspectives for managing cities: City Statute and realstate market

Gislene PEREIRA<sup>1</sup>

### RESUMO

A ausência de controle quanto ao uso da propriedade urbana para benefício individual torna o mercado imobiliário o grande agente estruturador da cidade e, nesse contexto, a população com menores recursos é excluída dos benefícios da urbanização, passando a ocupar de forma irregular o território da cidade. Diante desse quadro, o texto apresenta uma análise da cidade de Curitiba, Paraná, sob o ponto de vista da relação entre mercado imobiliário e estruturação da cidade, procurando demonstrar como a cidade capitalista segrega e exclui aquela parcela da população cuja renda não permite o acesso ao mercado formal de terras. O trabalho analisa as possibilidades de a Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade – interferir sobre a lógica de funcionamento do mercado imobiliário urbano, recuperando com isso as discussões sobre reforma urbana e criando perspectivas para o cumprimento da função social da cidade. Enfim, o texto busca identificar possibilidades e limites para a atuação das políticas públicas sobre o processo de produção do espaço, de forma a contribuir para a superação da segregação socioespacial e, conseqüentemente, melhorar as condições de vida na cidade.

*Palavras-chave:* Estatuto da Cidade, condições de vida urbana, políticas públicas.

### ABSTRACT

Lack of the use of urban property for individual benefit lets the land market act as the major force structuring the city. Within this context, the urban poor are excluded from the benefits of urbanization and makes its way into the city's territory through irregular occupation. Facing such situation, this paper presents an analysis of the city of Curitiba, Paraná, from the standpoint of the land market and its relationship to the urban structuring process, in order to demonstrate how the capitalist city segregates and excludes that share of the population whose income does not allow them access to the formal land market. The paper analyzes the possibilities of Federal Law 10.257/01 – Estatuto da Cidade – to intervene

<sup>1</sup> Arquiteta, doutora em Meio Ambiente e Desenvolvimento. Professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná.

on the logics of the land market, thus recovering the discussions about urban reform and creating prospects for the fulfillment of the city's social function. Finally, this paper attempts to identify possibilities and limits of public policies on the production of space in order to contribute to the overcoming of the socio-spatial segregation and consequently to the improvement of life conditions in the city.

*Key-words:* Estatuto da Cidade, public policies, urban life conditions.

Nos últimos anos no Brasil, no âmbito do planejamento, muito se tem discutido e proposto em termos de novas formas de encarar o desenvolvimento urbano. Entretanto, as ações efetivadas no sentido de se alcançar melhores condições de vida, muitas delas bem intencionadas, têm tido efeito paliativo, uma vez que não atacam a essência do problema – a *produção capitalista da cidade*, que transforma a propriedade imobiliária em mercadoria, a ser negociada com vistas ao maior lucro em menor tempo, e admite que a renda fundiária garanta um lucro individual às custas de investimentos coletivos.

A partir da análise da cidade de Curitiba, Paraná, este texto discute a relação entre mercado imobiliário informal e segregação socioespacial, demonstrando como a cidade capitalista segrega e exclui aquela parcela da população cuja renda não permite o acesso ao mercado formal de terras.

Na busca de alternativas para a gestão das cidades, o texto recupera os objetivos da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade – a qual, ao regulamentar a exigência do cumprimento da *função social da propriedade urbana*, configura-se como possibilidade de ação concreta sobre as regras de produção da cidade, principais causas dos problemas urbanos.

### ***A produção capitalista da cidade e das desigualdades***

A produção do espaço urbano se realiza no cotidiano da população e se expressa pela forma de ocupação ou utilização de determinado lugar em um momento específico. De acordo com Carlos (1994),

o uso do solo urbano é 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 dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.<sup>2</sup>

Para ocupar o solo urbano é necessário pagar por ele, mediante a compra ou aluguel da propriedade imobiliária. O preço do imóvel é expressão do seu valor. Mas que valor é esse? Qual é o valor do espaço urbano? Segundo Villaça,<sup>3</sup> existem dois valores a ser considerados nesse caso. O primeiro diz respeito ao valor dos elementos formadores do espaço urbano – edifícios, ruas, praças, infra-estrutura. O outro refere-se ao valor produzido pela aglomeração, isto é, o valor decorrente da localização desses elementos dentro da aglomeração e que está associado ao valor de toda a cidade, da qual a localização é parte.

Os diferentes valores (traduzidos em preços) assumidos pelas áreas urbanas implicam em uma distribuição espacial da população de acordo com a capacidade desta em arcar com os custos de localizações específicas. Essa é a razão da existência na cidade de áreas onde predominam grupos sociais homogêneos, sob o ponto de vista da renda. As áreas mais bem localizadas e, portanto, mais caras, são ocupadas pela população de maior renda, restando à parcela de menor poder aquisitivo a ocupação das áreas de menor preço, geralmente com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos.

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

3 VILLAÇA, Flavio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp; Lincoln Institute, 1998.

De fato, uma análise do espaço das grandes cidades na atualidade, e em especial das cidades brasileiras, revela como aspecto marcante a diferenciação dos espaços residenciais de acordo com as características sociais da população predominante em cada um deles, o que é denominado de segregação socioespacial.

No Brasil, entre os fatores determinantes da segregação socioespacial destacam-se: crescimento da população urbana; limitação à oferta de terra; restrições ambientais impostas por legislação; novas lógicas para localização de centros comerciais. A combinação desses fatores está produzindo uma dupla dinâmica: de um lado, a *aguetificação* da elite, que se instala em conjuntos residenciais fechados, horizontais ou verticais, em terrenos com amplas áreas livres para lazer; do outro lado, a concentração de população de baixa renda em áreas mal servidas por infra-estrutura e, em geral, irregulares sob o ponto de vista da propriedade da terra.

Esses fatores são apresentados também por Santos<sup>4</sup> ao afirmar que, com diferenças de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras apresentam problemas parecidos: carência generalizada de habitação, saneamento, transportes e demais serviços urbanos. Quanto à estruturação, caracterizam-se pela ocupação de vastas superfícies, entremeadas de vazios, gerando um modelo de ocupação centro-periferia, onde as carências desta última criam diferenças no valor da terra central e alimentam a especulação imobiliária. Esta, por sua vez, num verdadeiro círculo vicioso, fortalece o processo de extensão da área urbana, criando novas periferias e aumentando os problemas.

Lago,<sup>5</sup> entretanto, afirma que as noções de desigualdade e segregação socioespaciais não estão claras na literatura mais recente sobre as cidades, sendo importante marcar conceitualmente as diferenças entre segregação e diferenciação social do espaço. Tomando como referência Castells, a autora coloca que a novidade nas grandes cidades *não é apenas o aprofundamento da desigualdade espacial que se dá através do mercado imobiliário, mas são principalmente as diferentes formas de institucionalização dessa desigualdade, indicadoras do processo de segrega-*

*ção*.<sup>6</sup> Nessas condições, a privatização dos espaços públicos, quer seja mediante projetos de ordenamento e controle, quer seja mediante fechamento de quarteirões por muros de condomínios, ou mediante programas de remoção de favelas ou, ainda, mediante abandono dos enclaves de pobreza, também deveria ser entendido como um processo de segregação.

A segregação socioespacial ocorre, portanto, como uma forma de desigualdade, conforme coloca Castells:

a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc. Falaremos, por conseguinte, de uma *estratificação urbana*, correspondendo ao sistema de estratificação social... e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de *segregação urbana*.<sup>7</sup>

### ***Propriedade da terra e segregação socioespacial***

De acordo com Maricato, que discute a oposição entre cidade real e cidade legal, *o uso ilegal do solo e a ilegalidade das edificações em meio urbano atingem mais de 50% das construções nas grandes cidades brasileiras, se considerarmos as legislações de uso e ocupação do solo, zoneamento, parcelamento do solo e edificação*.<sup>8</sup>

As razões dessa ilegalidade decorrem tanto do baixo rendimento de uma grande parcela da população urbana como da reduzida oferta de terras para essa faixa de renda no âmbito do mercado imobiliário formal, uma vez que os empreendedores imobiliários não têm interesse nem incentivos para investir nesse segmento do mercado.

A ilegalidade em relação à propriedade da terra na cidade leva a um processo de exclusão social da população

4 SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1994

5 LAGO, Luciana Córrea do. O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz. (Org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.

6 Ibid. p. 208.

7 CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. p. 210.

8 MARICATO, Erminia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: HUCITEC, 1996. p. 21.

de menor renda, reforçando a pobreza, uma vez que à regularidade urbanística está associado o acesso aos demais serviços, desde a infra-estrutura básica até o exercício dos direitos de cidadania. Além de fator de exclusão social da população de menor renda, a ilegalidade fundiária confirma o padrão de segregação socioespacial que caracteriza as cidades brasileiras.

Em resumo, as diversas localizações urbanas, resultantes do processo de produção da cidade, assumem diferentes preços, estabelecidos pelo mercado imobiliário. As áreas mais bem localizadas são mais caras e serão ocupadas pela população que tem renda para arcar com esses custos. A população de menor poder aquisitivo tende a ocupar áreas desvalorizadas no mercado imobiliário, como a periferia urbana, precária de serviços, e regiões ambientalmente frágeis – fundos de vale, encostas, áreas sujeitas a inundações, áreas de proteção ambiental. Ou seja, a ilegalidade fundiária nada mais é do que a manifestação espacial da pobreza urbana.

### ***O mercado imobiliário urbano***

O solo urbano, o terreno urbanizável, pode ser considerado um meio de produção que apresenta características particulares: 1) o solo não é produto do trabalho humano e, portanto, não é reproduzível indefinidamente; 2) o solo está sujeito ao monopólio; e 3) o solo é heterogêneo, uma vez que cada pedaço de terra pode ser diferente de seus vizinhos quanto à topografia, localização, etc.

Essas características fazem com que o processo de formação do preço dos terrenos seja bastante particular. De acordo com Smolka,<sup>9</sup> alguns aspectos desse processo de formação de preços, são:

- o preço de um terreno é determinado pelo poder do proprietário de administrar a escassez de terrenos, bem como pela disposição e capacidade do usuário de remunerar esse proprietário;
- o usuário dá um preço a um terreno em função das vantagens objetivas (lucro) ou subjetivas (utilidade) deste em relação a outros terrenos;
- o preço do terreno é determinado, em boa parte,

externamente a ele, ou seja, pelas atividades que acontecem no seu entorno e que competem pelo uso do solo. Dessa forma, a utilização de um terreno pode afetar as características, e o preço, de vários outros, dependendo do uso a ele atribuído;

- o proprietário auferir uma renda derivada do direito de propriedade sobre o terreno, denominada de renda absoluta;
- o proprietário auferir também a renda diferencial, que é proveniente do valor atribuído às qualidades naturais de seu terreno. Isto é, como o preço de mercado é regido pelas piores condições, os proprietários daqueles terrenos que apresentam melhores condições “cobram” uma renda extra, justificada pelo diferencial de vantagens, diferenças de produtividade, que o terreno apresenta;
- o preço estipulado para negociação de determinado terreno envolve dois componentes: 1) realização de valor potencial – condicionantes histórico-institucionais (regulamentos, legislação, práticas que conferem aos proprietários a capacidade de orquestrar interesses sobre os usos dos terrenos) que estabelecem um patamar mínimo para a negociação; e 2) expectativa de valorização futura do terreno.

A partir da análise desses aspectos do processo de formação do preço dos terrenos, Smolka coloca a necessidade de se discutir o conceito de capital incorporador, como uma condição para o entendimento da relação entre ganhos imobiliários e ganhos fundiários. Capital incorporador é aquele que organiza os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para a realização de empreendimentos imobiliários são necessárias várias ações: compra de terrenos, contratação de projetos e de agentes comerciais. O capital incorporador é aquele que se valoriza pela articulação desses diversos serviços contratados. Ao assumir a propriedade da terra por período definido, o capital incorporador obtém lucros que, sem ele, seriam auferidos pelo proprietário, sob a forma de rendas fundiárias.

Para se viabilizar, o capital imobiliário tem de promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumi-

9 SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRRJ*, Rio de Janeiro, n.1, jan-abril, 1987. p. 42-43.

dor certo. Com esse objetivo, ele age no sentido de organizar o espaço da cidade, adequando o uso do solo aos seus interesses, o que nem sempre respeita critérios sociais de eficiência da cidade. O capital incorporador, na busca de valorização, atua em pelo menos três aspectos: altera os padrões do uso solo na cidade, criando áreas seletivas, com atributos específicos aos segmentos sociais que deseja atingir; cria “novas necessidades” para a moradia; e mobiliza o Estado para que este garanta a provisão dos serviços públicos necessários para a área dos empreendimentos.

Conforme coloca Smolka, a capacidade do capital incorporador de atuar sobre a estruturação da cidade reflete uma subordinação do planejamento urbano aos imperativos da valorização capitalista; a força dessa atuação varia na razão inversa da existência de controle sobre o uso do solo e sobre as rendas fundiárias urbanas. Com isso, afirma o autor, *a segregação social no espaço, daí resultante, passa a ser entendida não como um mero subproduto, mas como parte de uma explicação mais ampla sobre as inter-relações entre a estruturação urbana e os próprios agentes responsáveis por este processo.*<sup>10</sup>

### ***A produção imobiliária informal***

A produção imobiliária formal compreende os imóveis urbanos que atendem às exigências da legislação quanto à propriedade do solo e normas urbanísticas. Contrapondo-se a essa produção há, entretanto, uma produção informal, que ocorre de forma irregular sob o ponto de vista da legislação, seja porque a construção não está de acordo com o cadastro municipal ou porque o terreno não tem a propriedade regularizada (invasões). Este texto aborda esta última forma de produção imobiliária; aquela que ocorre nas áreas onde predomina a ilegalidade fundiária.

De acordo com Abramo,<sup>11</sup> a forma clássica de produção de uma moradia em ocupações irregulares pode ser sistematizada pela seguinte seqüência:

- a - ocupação individual e/ou coletiva de um lote urbano;

- b - rápida construção de uma moradia precária;
- c - longo investimento familiar na melhoria da residência;
- d - desmembramento da unidade residencial em “frações” familiares.

Conforme o autor, essa seqüência define as duas principais características da moradia em ocupações irregulares ou favelas: a irregularidade fundiária e a irregularidade urbanística. A primeira consiste na manifestação da impossibilidade de as famílias pobres adquirirem um terreno no mercado formal. A irregularidade urbanística também é uma manifestação da pobreza, uma vez que os padrões de construção na favela não atendem às exigências mínimas de qualidade definidas nos Códigos de Obras.

Para Abramo, pelo menos no Rio de Janeiro, há um elemento novo na dinâmica das ocupações irregulares: o esgotamento das possibilidades de expansão das áreas ocupadas. Com isso, o acesso à moradia passa a ser, preponderantemente, via mercado imobiliário informal: *a favela passa a incorporar uma demanda habitacional que não consegue entrar no mercado imobiliário formal* e o acesso às moradias se faz não mais pelo processo clássico anteriormente sistematizado, *mas pela via do mecanismo de mercado.*<sup>12</sup>

É importante reconhecer, como coloca Abramo, que o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas terá como conseqüência os mesmos efeitos de hierarquização socioespacial produzidos pelo mercado imobiliário formal nas áreas legalizadas da cidade. Em pesquisa realizada no Rio de Janeiro, o autor confirma que o resultado dessa lógica de mercado na produção da moradia nas ocupações irregulares tem como resultado *que os preços imobiliários na favela são excessivamente elevados quando comparados com as qualificações do imóvel em si mesmo e/ou quando comparados com os preços dos imóveis dos bairros do seu entorno.*<sup>13</sup>

Esse preço elevado pode ser explicado por duas razões. Primeiramente porque os preços dos imóveis são fixados internamente à favela, baseados nas qualidades do imóvel, relativamente aos imóveis vizinhos. Nesse caso, a

<sup>10</sup> Ibid., p. 78.

<sup>11</sup> ABRAMO, Pedro. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9. *Anais...* Rio de Janeiro, 2001. p. 1578.

<sup>12</sup> Ibid., p. 1579.

<sup>13</sup> Ibid., p. 1580.

qualidade dos materiais utilizados na construção ou alguma característica diferencial quanto à localização da moradia ou da ocupação interferem no preço final do imóvel em uma proporção inexistente nos bairros legalizados. Um segundo fator que contribui para os preços elevados está na liberdade de construção, sem obediência às leis de controle urbanístico. Ou seja, a impossibilidade do acesso ao título da terra é compensada pela possibilidade de construir quanto e o que se quiser. Essa possibilidade é fundamental para as famílias de menor renda, que identificam na moradia um patrimônio onde estão dispostas a investir, seja para melhorar o padrão da construção, fazer ampliações para abrigar a família que cresceu ou mesmo para complementação de renda, via aluguel de “quartos”. Os investimentos no patrimônio familiar são limitados apenas pela presença de edificações vizinhas, não sendo necessário preocupar-se com limitações estabelecidas pela legislação urbanística.

Resumindo, o mercado imobiliário nas áreas de ocupações irregulares assemelha-se ao mercado formal no que se refere à diferenciação interna, mas, comparativamente aos bairros populares próximos, os preços praticados nessas áreas são mais elevados. A razão estaria na ilegalidade fundiária, a qual, ao isentar o morador das obrigações impostas por outras leis urbanísticas, confere maior liberdade de construção; esta é incorporada ao preço do imóvel, elevando-o mais do que nos bairros vizinhos, onde as construções estão condicionadas pela legalidade.

Conforme Abramo, as características do mercado informal de terras apontam para a necessidade de estudos mais aprofundados sobre a relação entre a dinâmica desse mercado e a estruturação intra-urbana. Segundo o autor, o resultado das pesquisas realizadas até agora leva a interrogar-se se *uma política urbana universal cujo resultado promoveria uma redução generalizada nos preços do mercado imobiliário formal não teria um impacto mais positivo nas condições de vida da população favelada do que as políticas focalizadas, cujo público alvo se restringe a algumas favelas da cidade.*<sup>14</sup>

Recentes estudos sobre a ilegalidade fundiária<sup>15</sup> têm concluído que o simples reconhecimento do direito de propriedade não necessariamente garante a integração social. O que se verifica é que o título de propriedade tende a ser negociado e transformado em capital, mas, diante de condições de pobreza absoluta, esse capital acaba sendo utilizado no atendimento de necessidades imediatas, e não em opções de moradia ou trabalho. Ou seja, a população pobre vende seu imóvel para ter algum recurso financeiro e solucionar necessidades imediatas. Depois, novamente sem renda para acessar uma moradia legal, vai ocupar outra área, geralmente em piores condições do que a anterior, reiniciando a seqüência clássica de acesso à moradia em favelas.

Embora o mercado imobiliário informal seja um elemento importante na estruturação da cidade, a questão da integração socioespacial não pode ser resumida a uma questão de legalidade ou ilegalidade fundiária. Como coloca De Soto,<sup>16</sup> *nada puede tener más contenido social que la extralegalidade*. A ilegalidade fundiária, de fato, não é o problema; é a solução que a população pobre dá para suas necessidades de moradia. Nesse caso, Fernandes<sup>17</sup> esclarece que, mais do que providenciar o título da propriedade para alguns moradores, deve-se questionar a natureza do sistema legal que gerou essa ilegalidade. Isso implica na identificação clara das regras do mercado imobiliário e no reconhecimento da articulação entre a trajetória da pobreza urbana e a produção do ambiente construído nas cidades.

Portanto, ganham importância crescente os estudos sobre o mercado informal de terras urbanas; dada a sua expressividade no espaço urbano dos países em desenvolvimento, esse mercado não pode mais ser considerado como marginal ou como exceção às regras do mercado, formal, vigentes no restante da cidade.

### ***As ocupações irregulares e o mercado imobiliário informal em Curitiba***

Levantamento recente da Administração Municipal<sup>18</sup> em Curitiba contabiliza 57.333 domicílios localizados em

14 Ibid., p. 1581.

15 Ver FERNANDES, Edesio. Law and the production of urban illegality. In: *Landlines. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy*, v. 13, n. 3, maio 2001.

16 DE SOTO, Hernando. *El misterio del capital*. Lima, Peru: El Comercio, 2000. p. 117.

17 FERNANDES, op. cit.

18 INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (IPPUC). *Ocupações irregulares. Curitiba 1999/2000*. Curitiba: Ippuc, março 2001.

ocupações irregulares, correspondendo, aproximadamente, a 200.000 pessoas: mais de 10% da população de Curitiba.

No estudo, realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), foram delimitadas e quantificadas todas as áreas de ocupações irregulares existentes em Curitiba. Foram consideradas como ocupações irregulares *todos os assentamentos urbanos efetuados sobre áreas de propriedade de terceiros, sejam elas públicas ou privadas, bem como aqueles promovidos pelos legítimos proprietários das áreas sem a necessária observância dos parâmetros urbanísticos e procedimentos legais estabelecidos pela Lei de parcelamento nº 6.766/79 (federal) e nº 2.460/66 (municipal)*.<sup>19</sup> As ocupações foram organizadas segundo quatro categorias: em regularização; sem regularização; loteamentos clandestinos em regularização; e loteamentos clandestinos sem regularização.

As tabelas a seguir demonstram a situação das ocupações irregulares em Curitiba.

A análise da tabela 2 e da figura 1 permite verificar que os bairros que abrigam o maior número de ocupações irregulares são: Cajuru, divisa com o Município de Pinhais, região leste, e Cidade Industrial, a oeste. Na Administração Regional do Cajuru, 24,25% dos domicílios (13.906) estão localizados em ocupações irregulares, e na Regional do Portão, que abrange o bairro Cidade Industrial, 25,88% dos domicílios (14.839) ocupam áreas irregulares.

Quando se analisa a Tabela 3, que indica a localização das ocupações irregulares, por Regional Administrativa em Curitiba, de acordo com a situação de risco de cada uma delas, verifica-se que existem 29.177 domicílios em áreas sujeitas a inundação, muitas delas faixas de drena-

gem fluvial. Na verdade, essas áreas são aquelas pelas quais o mercado imobiliário não tem interesse, uma vez que não são edificáveis. Uma outra parcela significativa das ocupações, correspondendo a 9.805 domicílios, localiza-se em áreas de preservação, definidas por legislação específica. Nesse caso, o raciocínio é o mesmo: a incidência de parâmetros extremamente restritivos para edificação, ou mesmo sua proibição, faz com que essas áreas tenham pouco valor no mercado imobiliário, e por isso permaneçam vazias, disponíveis para ocupação por famílias cuja renda não permite sua inserção no mercado formal. É nessa situação que a pobreza urbana tende a converter-se em degradação ambiental.

Por outro lado, quando se efetua o cruzamento da situação dos valores imobiliários, ocupações irregulares e taxa de crescimento populacional de Curitiba, pode-se concluir que a expansão da cidade (predominantemente em direção ao sul/sudoeste), além de ocorrer nas terras de menor valor e ser comandada pela população de baixa renda, ocorre de forma irregular, ou ilegal.

A análise dos dados disponíveis para a cidade indica uma polarização em relação aos padrões de ocupação do solo. Na região norte/nordeste estão concentrados: população de maior renda, melhores condições sociais e maiores valores imobiliários. A região sul/sudoeste caracteriza-se pelo oposto: menor renda, pior condição social, menores valores imobiliários e, significativamente, maiores taxas de crescimento populacional e maior número de ocupações irregulares.

Pode-se afirmar, portanto, que a produção de moradias mediante ocupações irregulares vem exercendo papel

TABELA 1 - ÁREAS E DOMICÍLIOS EM OCUPAÇÕES IRREGULARES POR CATEGORIA - CURITIBA - 1999/2000. *AREAS AND DOMICILES IN IRREGULAR OCCUPATION CATEGORY - CURITIBA - 1999-2000.*

CATEGORIAS DAS ÁREAS	Áreas		Domicílios	
	Nº	%	Nº	%
Assentamentos em regularização	78	25,91	19.199	33,49
Assentamentos sem regularização	184	61,13	34.334	59,89
Loteamento clandestino em regularização	3	1,00	513	0,89
Loteamento clandestino sem regularização	36	11,96	3.287	5,73
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>100,00</b>	<b>57.333</b>	<b>100,00</b>

FONTE: IPPUC – BANCO DE DADOS (PESQUISA DE CAMPO<sup>1</sup>); COHAB – CT

NOTA: <sup>1</sup> PESQUISA DE CAMPO REALIZADA NO PERÍODO DE NOV/99 A ABR/2000

19 Ibid., p. 1.

TABELA 2 - ÁREAS E DOMICÍLIOS EM OCUPAÇÕES IRREGULARES POR CATEGORIA SEGUNDO AS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS - CURITIBA - 1999/2000. *AREAS AND DOMICILES IN IRREGULAR OCCUPATION ACCORDING TO REGIONAL MANAGEMENT - CURITIBA - 1999/2000.*

Regionais	Assentamentos			
	Em Regularização		Sem Regularização	
	Áreas	Domicílios	Áreas	Domicílios
Bairro Novo	5	3.845	15	3.504
Boa Vista	3	123	37	2.988
Boqueirão	8	688	19	2.733
Cajuru	6	1.841	32	12.065
Matriz	-	-	1	200
Pinheirinho	20	3.448	25	2.975
Portão	31	7.578	28	7.239
Santa Felicidade	5	1.676	27	2.630
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>19.199</b>	<b>184</b>	<b>34.334</b>
Regionais	Loteamentos Clandestinos			
	Em Regularização		Sem Regularização	
	Áreas	Domicílios	Áreas	Domicílios
Bairro Novo	1	127	9	1.104
Boa Vista	-	-	17	1.010
Boqueirão	-	-	1	43
Cajuru	-	-	-	-
Matriz	-	-	-	-
Pinheirinho	2	386	1	63
Portão	-	-	1	22
Santa Felicidade	-	-	7	1.045
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>513</b>	<b>36</b>	<b>3.287</b>
Regionais	Total de Ocupações Irregulares			
	Áreas	Porcentagem	Domicílios	Porcentagem
Bairro Novo	30	9,97	8.580	14,97
Boa Vista	57	18,94	4.121	7,19
Boqueirão	28	9,30	3.464	6,04
Cajuru	38	12,62	13.906	24,25
Matriz	1	0,33	200	0,35
Pinheirinho	48	15,95	6.872	11,99
Portão	60	19,93	14.839	25,88
Santa Felicidade	39	12,96	5.351	9,33
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>100,00</b>	<b>57.333</b>	<b>100,00</b>

FONTE: IPPUC – BANCO DE DADOS (PESQUISA DE CAMPO<sup>1</sup>); COHAB – CT.

NOTA: <sup>1</sup>PESQUISA DE CAMPO REALIZADA NO PERÍODO DE NOV/99 A ABR/2000.



TABELA 3 - NÚMERO DE DOMICÍLIOS EM OCUPAÇÕES IRREGULARES DE ACORDO COM SITUAÇÃO DE RISCO – INUNDAÇÃO E PRESERVAÇÃO - CURITIBA - 1999/2000. *NUMBER OF DOMICILES UNDER IRREGULAR OCCUPATION ACCORDING TO RISK SITUATION – INUNDATION AND PRESERVATION - CURITIBA – 1999/2000.*

Regulares	Número de Domicílios		
	Com Inundação	Sem Inundação	Área Preservação
Ponteirinho	3511	3361	63
Cajuru	5871	8035	7389
Santa Felicidade	3269	2082	805
Doqueirão	1314	2150	750
Bairro Novo	5851	4729	474
Bna Vista	1462	2659	-
Portão	9899	4940	324
Matriz	-	200	-
<b>Total</b>	<b>29177</b>	<b>28156</b>	<b>9805</b>

FONTE: IPPUC – SITUAÇÃO DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES EM CURITIBA. CURITIBA: IPPUC, 2000.

fundamental na estruturação da cidade de Curitiba, confirmando o processo de associação entre pobreza e segregação socioespacial.

Por outro lado, como demonstrou Abramo<sup>20</sup> em suas pesquisas, a comercialização de imóveis nas áreas ocupadas irregularmente tende a se consolidar como prática corrente, seguindo as mesmas regras de diferenciação de preços do mercado formal.

Essa comercialização irá expulsar a população mais pobre desses lugares, em geral também ocupados por população de baixa renda. Como consequência, tem-se uma interminável expansão espacial da localização da pobreza, caracterizada pelo processo seqüencial ocupação/comercialização/expulsão, que reafirma e reproduz o padrão de segregação socioespacial da cidade brasileira e que se manifesta claramente em Curitiba.

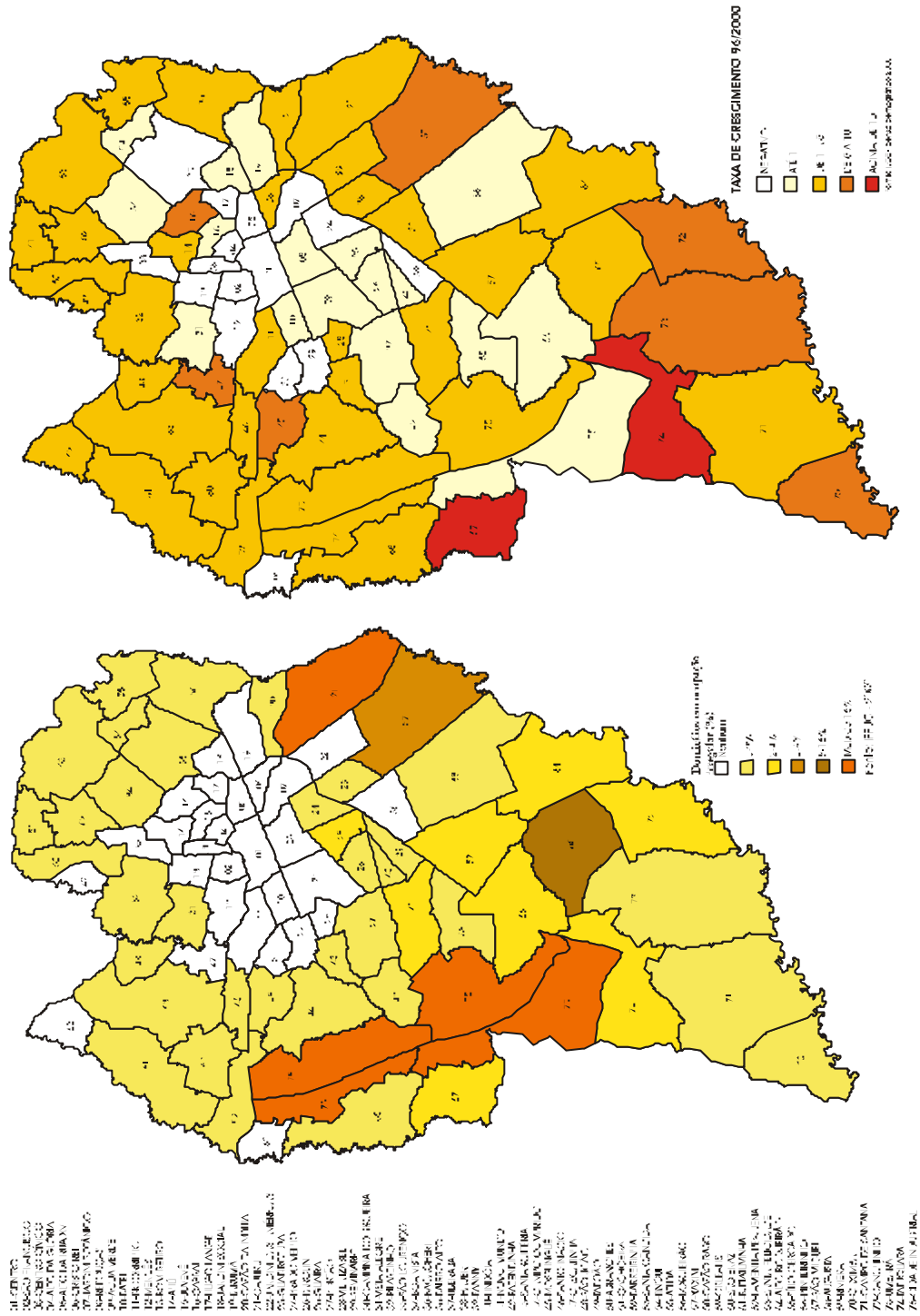
De fato, nas ocupações irregulares em Curitiba ocorre também a prática de comercialização dos lotes, mesmo que o morador não tenha o título de propriedade destes. O quadro a seguir demonstra o padrão de comercialização de lotes no mercado informal, apresentando informações obtidas em levantamento junto às Administrações Regionais do Bairro Portão e Santa Felicidade, bem como junto a Associações de Moradores de algumas das áreas indicadas.

Embora, em termos de amostragem, o quadro não abarque toda a realidade de Curitiba, as informações levantadas confirmam que o mercado imobiliário nas áreas de ocupações irregulares segue o mesmo padrão do mercado formal. Há uma diferenciação interna dos preços dos lotes, como no Jardim Progresso, onde o preço do imóvel varia entre R\$ 12.000,00 e R\$ 15.000,00, ou na Vila Sandra onde esta diferença é ainda maior, variando entre R\$ 12.000,00 e R\$ 25.000,00. Os preços maiores têm relação com a acessibilidade aos equipamentos e serviços dos bairros vizinhos, bem como às qualidades construtivas da edificação existente no lote. Além disso, outro fator que eleva o preço dos lotes é o enquadramento da ocupação em planos de regularização a serem executados pelo Poder Público. Esse é o caso das Vilas Rose e Estrela, que estão em processo adiantado de regularização, inseridas em programa desenvolvido pela Prefeitura Municipal em conjunto com a Companhia de Habitação de Curitiba (Cohab CT).

O menor preço encontrado nas áreas pesquisadas está na vila Osternack e é justificado pelo fato de o imóvel à venda estar localizado em fundo de vale, sujeito a inundações freqüentes. Nesse caso, verifica-se que as restrições ambientais funcionam como redutor de preços tanto para o mercado formal quanto para o informal. De fato, as áreas com fragilidade ambiental, não edificáveis segundo a le-

20 ABRAMO, op. cit.

FIGURA 1 - OCUPAÇÕES IRREGULARES E TAXA DE CRESCIMENTO POPACIONAL - CURITIBA  
 IRREGULAR OCCUPATIONS AND POPULATION GROWTH TX - CURITIBA.



QUADRO 1- PREÇO DA MORADIA EM OCUPAÇÕES IRREGULARES - CURITIBA - 2001. *DOMICILE PRICE IN IRREGULAR OCCUPATION - CURITIBA - 2001.*

NOME DA ÁREA	BAIRRO	TAMANHO médio do terreno com casa (m)	PREÇO médio R\$	PREÇO médio R\$ / m <sup>2</sup>	PREÇO médio terreno regular no bairro ou proximidades <sup>a</sup> R\$/m <sup>2</sup>
Alto Barigüi	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Angra	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Bela Vista I e II	São Miguel	10 X 20	10.000,00	50	80,81
Campo Cercado	Sítio Cercado	8 X 20	8.000,00 a 15.000,00	40 a 75	93,21
Concórdia	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Esperança	São Miguel	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	80,81
Jardim Progresso	Campo Comarido	10 X 20	12.000,00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Luzna	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Moradias 23 de agosto	Ganchinho	8 X 20	8.000,00 a 15.000,00	40 a 75	93,21
Nápolis II	Campo Comarido	10 X 20	12.000,00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Nova Conquista	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Nova República	Campo Comarido	10 X 20	12.000,00 a 15.000,00	60 a 75	80,81
Ostermack	Sítio Cercado	Só a casa	200,00 a 500,00	10	93,21
Rose I e Rose II	Cidade Industrial	8 X 18	15.000,00 a 25.000,00	104 a 173	87,89
Vila Estrela	Fazendinha	10 X 20	25.000,00	125	92,30
Vila Nina	Fazendinha	5 X 6	6.000,00	200	92,30
Vila Rigone	Fazendinha	10 X 20	20.000,00	100	92,30
Vila Rose	Cidade Industrial	10 X 20	20.000,00	100	87,89
Vila Sandra	Cidade Industrial	10 X 20	12.000,00 a 25.000,00	60 a 125	87,89

FONTE: LEVANTAMENTO DE CAMPO – ASSOCIAÇÕES DE MORADORES – DEZEMBRO 2001/JANEIRO 2002.

NOTA: \*OS PREÇOS MÉDIOS DO TERRENO REGULAR NO BAIRRO SÃOQUELES FORNECIDOS PELO INPESPAR, TENDO POR BASE A MÉDIA DE 2001.

gislação urbanística, não interessam ao mercado imobiliário formal. Por sua vez, mesmo sem considerar a legislação, dada a sua irregularidade intrínseca, o mercado informal incorpora a desvalorização, tendo em vista os riscos permanentes a que os moradores estarão sujeitos ao ocupar essas áreas.

A comparação entre os preços praticados nas áreas irregulares com aqueles dos bairros populares vizinhos indica que não ocorre uma disparidade exagerada de valores entre eles, o que pode ser justificado pelo fato de os preços nas ocupações irregulares referirem-se ao terreno mais a casa existente. No levantamento efetuado, verifica-se que a casa corresponde a cerca de um terço do valor total do imóvel, dependendo das condições da construção e da localização. Entretanto, relativamente, os preços dos imóveis nas ocupações podem ser considerados elevados, uma vez que não oferecem ao morador as mesmas condições de acesso aos benefícios da urbanização a que têm direito os moradores de bairros regulares da cidade.

Para explicar essa conformação dos preços, Abramo esclarece que a irregularidade é o principal motivo dos preços elevados nas favelas, porque isenta o morador das limitações impostas pela legislação urbanística e flexibiliza a utilização do imóvel, o que é especialmente valorizado pelas famílias com renda baixa, que têm nesse imóvel o único patrimônio. Essa flexibilidade é incorporada ao preço, tornando o lote irregular comparativamente mais caro do que outros nos bairros vizinhos, sujeitos à imposição da lei.

A vigência, no mercado formal e informal, das mesmas regras determinantes do preço dos imóveis reforça a hipótese de que ações/políticas que provocassem uma redução geral nos preços dos imóveis urbanos teriam possibilidade de gerar impactos positivos para a população de baixa renda de forma generalizada, e não apenas para uma população alvo. Uma vez que os dois mercados, formal e informal, estruturam-se da mesma maneira, e atuam no mesmo espaço urbano, a eventual redução de preços no primeiro certamente teria rebatimento sobre o segundo.

A questão parece estar centrada, portanto, nas possibilidades e limites de uma ação/intervenção sobre as regras de funcionamento desse mercado, que nada mais são do que as regras da produção capitalista da cidade. Outra questão derivada da existência desse mercado imobiliário informal em Curitiba refere-se à efetividade de programas de regularização fundiária que não estejam acompanhados de uma política de controle da venda do lote pelo morador logo após sua regularização. Evidentemente, considera-se

que esses programas têm grande alcance social, na medida em que estendem à população das ocupações o acesso aos benefícios da cidade legal. Entretanto, a prática corrente da comercialização dos lotes recém-regularizados e a expulsão da população alvo, que irá iniciar o processo de irregularidade em outro local da cidade, exige uma discussão mais aprofundada sobre a essência desse círculo vicioso, a qual não deve limitar-se à questão da regularização ou não de uma área.

### ***O Estatuto da Cidade e as perspectivas de ação sobre o mercado de terras***

A Lei Federal nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, é considerada bastante inovadora, uma vez que contempla aspectos da gestão urbana dos quais nenhuma legislação anterior sequer se aproximava.

Embora seja evidente que a lei, sozinha, não pode resolver todos os problemas urbanos, o Estatuto abre possibilidades de intervenção concreta sobre o quadro de exclusão social que caracteriza as cidades brasileiras, oferecendo aos municípios um conjunto de instrumentos, além de uma concepção de planejamento e gestão urbana participativos, que viabilizam a operacionalização do princípio constitucional da função social da propriedade urbana.

Essa perspectiva inovadora trazida pelo Estatuto da Cidade está relacionada ao fato de que, até agora, o arcabouço legal utilizado para fins de planejamento urbano não tem interferido na questão da propriedade da terra e, por não entrar nessa questão, apresenta efeitos restritos. O Estatuto, por sua vez, atuando como *instrumento da política urbana*, estabelece limites para a propriedade do solo. A lei detalha e especifica as condições para o cumprimento da função social da propriedade, conforme determinado pela Constituição Federal, estabelecendo penalidades no caso de descumprimento dessa determinação. Com isso, o princípio da função social da propriedade ganha legalidade operativa.

Essa é a novidade do Estatuto da Cidade: os instrumentos nele contidos, isoladamente ou em conjunto, devem garantir o cumprimento da função social da propriedade; se for utilizado algum instrumento sem essa função, ele não está cumprindo o que o Estatuto prevê. Dessa forma, a nova lei passa a interferir nas causas dos problemas urbanos e não somente sobre as consequências, que é o que a legislação urbana tem feito até agora.

De fato, embora seja comum a prática da elaboração do Plano Diretor, da lei de zoneamento de uso do solo, ou mesmo a utilização de alguns instrumentos urbanísticos contidos no Estatuto, não se tem atuado de modo eficaz no controle da renda fundiária, base da especulação imobiliária. Com isso, a utilização desses instrumentos não tem efeito redistributivo, que é o objetivo estabelecido para eles pela Constituição e pelo Estatuto, tendo em vista a garantia da função social da cidade. Por isso, a implementação do Estatuto é de grande impacto: com ele, torna-se possível atuar sobre as regras do mercado de terras urbanas, controlando as possibilidades da especulação.

A implementação dos instrumentos contidos no Estatuto deve fazer parte de uma política urbana coordenada, com objetivos claros e um horizonte de tempo definido, evitando-se ações isoladas, que garantem melhorias apenas para parcelas do território da cidade.

Cymbalista<sup>21</sup> resume os principais resultados da aplicação do Estatuto da Cidade de forma bastante clara:

democratização do mercado de terras; adensamento das áreas mais centrais e mais bem infra-estruturadas, reduzindo também a pressão pela ocupação das áreas mais longínquas e ambientalmente mais frágeis; regularização dos imensos territórios ilegais. Do ponto de vista político, os setores populares ganham muito, à medida que a urbanização adequada e legalizada dos assentamentos mais pobres passa a ser vista como um direito, e deixa de ser objeto de barganha política com vereadores e o poder Executivo.

Na verdade, se a efetivação de alguns desses resultados já seria suficiente para gerar transformações substantivas na realidade das cidades brasileiras, o conjunto dos resultados reforça a possibilidade de essa nova prática de gestão urbana conduzir a um desenvolvimento urbano mais equilibrado.

Utilizando a experiência de Curitiba, este texto demonstrou como se processa a exclusão urbana daquela parcela da população cuja renda não permite o acesso ao mercado formal de terras. Sem opção de moradia, essa população vai ocupar áreas periféricas, no sentido não somente

de distância física ao centro da cidade, mas especialmente de desigualdade quanto à disponibilidade de serviços e equipamentos urbanos. A ausência de controle quanto ao uso da propriedade urbana para benefício individual torna o mercado imobiliário o grande agente estruturador da cidade e, como este tem por meta a obtenção dos maiores lucros no menor prazo, a população sem acesso à propriedade não é inserida nesse processo. Entretanto, embora essa população, de baixa renda, não participe de maneira formal, legal, desse processo de produção do espaço, sua necessidade de moradia gera soluções informais – as favelas, invasões ou ocupações irregulares.

As cidades brasileiras, e Curitiba comprova isso, expandem-se mediante a ilegalidade fundiária. Essa ilegalidade deve ser entendida não somente em termos da dinâmica política e do mercado imobiliário, mas também a partir da natureza do marco legal vigente, especialmente aquele que define questões de propriedade e uso do solo nas cidades. Embora essa seja a realidade, as práticas de gestão do espaço continuam a utilizar-se de instrumentos como o zoneamento, desconsiderando que ele somente pode ser aplicado sobre a cidade legal, o que significa trabalhar com a menor parte da cidade. E para o resto, não há nada a fazer? Os processos de regularização das favelas continuam sendo a principal, e não menos importante, solução, embora tenham como contrapartida o risco de expulsão da população alvo e o deslocamento desta para outras periferias, reiniciando o processo, num círculo vicioso.

Assim como a urbanização, a pobreza urbana também é ascendente. E em uma cidade que se estrutura tendo por base as leis do mercado, aqueles que não têm renda para se inserir nesse mercado não são cidadãos. Essa é a realidade urbana contemporânea, da qual Curitiba não escapa: a cidade onde predominam os não cidadãos. As consequências desse processo podem ser traduzidas no cotidiano em três aspectos, como demonstra o Relatório da ONU<sup>22</sup> sobre desenvolvimento humano: 1) as políticas públicas tendem a ser direcionadas àquela população capaz de retornar os investimentos realizados – o que acentua a desigualdade; 2) a organização social está ameaçada diante do incremento da violência e criminalidade – o que generaliza a insegurança; e 3) este aspecto talvez seja o mais cruel – a pobreza é tão dominante que provoca uma

21 CYMBALISTA, Renato. Estatuto da Cidade. In: *Dicas – Desenvolvimento Urbano*. n.º 181. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/>> Acesso em 04 dez. 2001.

22 UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME - UNDP. *Human Development Reports - 2001*. Disponível em: <<http://www.undp.org/>> Acesso em: out. 2001.

tolerância à sua existência – o que faz com que a minoria cidadã considere a pobreza como resultado lamentável, mas “natural”, do desenvolvimento urbano.

Diante desse quadro, faz-se necessária a busca de caminhos alternativos para o desenvolvimento das cidades, que levem à superação da degradação ambiental e segregação socioespacial dominantes. Mas reverter esse rumo dominante, *buscando desenvolver uma gestão urbana que diminua a desigualdade e amplie a cidadania, não é tarefa simples nem de curto prazo e nem pode ser empreendida apenas em nível local, por maior que seja a vontade.*<sup>23</sup> Isso porque se trata de interferir nas regras de funcionamento do mercado imobiliário, o que implica em uma ação política, dirigida à recuperação da justiça social e resgate da cidadania. Conforme coloca Souza:

uma coisa, contudo, é importante: o problema urbano e a urbanização devem ser colocados como tema central de preocupação da sociedade nos partidos políticos, nos sindicatos, nas universidades, nas associações de todo gênero, pois a colocação correta da questão urbana po-

derá evitar que os problemas urbanos não coloquem em questão toda a sociedade.<sup>24</sup>

A cidade, como expressão da exclusão social e degradação ambiental, pode vir a se constituir no lugar privilegiado para a discussão da inclusão e do exercício da cidadania. O cotidiano urbano deve ser entendido como a manifestação de relações sociais e, portanto, de conflitos; a gestão desses conflitos requer a democratização do processo de decisões que afetam esse cotidiano.

O momento atual, marcado pela perplexidade diante da generalização dos riscos à vida, apresenta-se como favorável ao debate de novos rumos para a cidade, que, afinal é (ou deveria ser) expressão de civilidade. Por isso, há que se reconhecer a possibilidade de o Estatuto da Cidade, apesar de ser apenas mais uma lei, transformar-se em um veículo para a discussão de novos patamares de gestão da cidade no Brasil, democratizando a tomada de decisões sobre os rumos do desenvolvimento e articulando um compromisso coletivo de resgate do direito à cidade como uma extensão do direito à vida.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro *Anais...* Rio de Janeiro: Anpur, 2001.

ALFONSIN, Betania M. Adicionando complexidades ao problema da segregação sócio-espacial. In: ENCONTRO DA ANPUR, 8., 1999, Porto Alegre, *Anais...* Porto Alegre: Anpur, 1999.

ARANTES, Otilia et al. *A cidade do pensamento único*: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

ARAÚJO, Suely M. V.; RIBEIRO, Vera L. S. Interference of urban and environmental norms in urban spatial segregation: the case of Brazilian federal legislation. In: SEMINAR SEGREGATION IN THE CITY. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2001.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO PARANÁ- ADEMI. *Perfil imobiliário de uma metrópole*. Curitiba: Ademi, 1987-2001.

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

\_\_\_\_\_. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 1997.

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CENECORTA, Alfonso; SMOLKA, Martim. O paradoxo da regularização fundiária: acesso à terra servida e pobreza urbana no México. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, ano 14, n 1, jan./jul. 2000.

DE SOTO, Hernando. *El misterio del capital*. Lima, Peru: El Comercio, 2000.

FOLADORI, G. *La renta del suelo urbano*. Depto. Sociologia Facultad Ciencias Sociales, Universidad de la República. DT/nº2, 1995 Montevideo.

23 MARICATO. op. cit. p. 178.

24 SOUZA, Maria Adélia. *Governo urbano*. São Paulo: Nobel, 1988. p. 11.

- FOLIN, Marino. *La ciudad del capital y otros escritos*. Barcelona: Gustavo Gili, 1976.
- FERNANDES, Edesio. Law and the production of urban illegality. *Landlines. Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy*, v. 13, n. 3, maio 2001.
- GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.
- HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- \_\_\_\_\_. *A condição pós-moderna*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1999.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. *Curitiba em dados*. Curitiba: Ippuc, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Ocupações irregulares*. Curitiba 1999/2000. Curitiba: Ippuc, mar. 2001.
- INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL (INPESPAR). *Pesquisa imobiliária*. Curitiba: Inpespar, jun. 2001.
- IPARDES/INSTITUTO POLIS. *Avaliação de experiências em planejamento estratégico de cidades*. Curitiba, 1998. (Mimeografado)
- JORNAL GAZETA DO POVO. Curitiba, 04 de julho de 2001.
- LAGO, Luciana Corrêa do. O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz (Org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.
- LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Massachusetts: Blackwell, 2000.
- LIMA, Caio C. Controlar o crescimento será difícil. *Gazeta do Povo*, Curitiba, 05 dez.
- LIPIETZ, Alain. *O capital e seu espaço*. São Paulo: Nobel, 1988.
- LUNGO, Mario; BAIRES, Sonia. Socio-espacial segregation and urban regulation in Latin American cities. In: SEMINAR SEGREGATION IN THE CITY. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2001.
- MARCUSE, Peter. Enclaves Yes, Ghettos, no: segregation an the state. In: SEMINAR SEGREGATION IN THE CITY. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2001.
- MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo; ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- \_\_\_\_\_. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otília et al. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.
- MARTÍN, Antonio Zárate. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Síntesis, 1991.
- MUELLER, Charles C. Problemas ambientais de um estilo de desenvolvimento: a degradação da pobreza no Brasil. *Revista Ambiente & Sociedade*. Campinas, ano 1, n. 1, 2º semestre 1997.
- PEREIRA, Gislene. *Produção da cidade e degradação do ambiente: a realidade da urbanização desigual*. Curitiba, 2002. Tese (Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento) - Universidade Federal do Paraná.
- QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar. Notas sobre a renda da terra urbana. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, n. 1, jan./abr. 1986.
- \_\_\_\_\_. (Org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. *Produção e consumo do e no espaço: problemática ambiental urbana*. São Paulo: Hucitec, 1998.
- ROLNIK, Raquel. *Sustentabilidade e Gestão Urbana*. Conferência. In: CIDADES SUSTENTÁVEIS, 1997, São Paulo. *Memória do encontro preparatório*. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo/Secretaria do Meio Ambiente, 1997.
- \_\_\_\_\_. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp, 1997.
- \_\_\_\_\_. (Org.). *Regulação urbanística e exclusão territorial*. São Paulo: Polis, 1999.
- SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SINGER, Paul. O uso do solo na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.
- SMOLKA, M. Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, n. 1, abr. 1994.
- \_\_\_\_\_. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, n. 1, jan./abr. 1987.

PEREIRA, G. *Novas perspectivas para gestão das cidades: Estatuto da Cidade...*

SOUZA, Maria Adélia. *Governo urbano*. São Paulo: Nobel, 1988.

TOPALOV, C. *Ganancias y rentas urbanas*. Elementos teóricos. Madrid: Siglo XXI de España, 1984.

UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME. *Human Development Reports - 2001*. Disponível em: <<http://www.undp.org>> Acesso em: out. 2001.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ/INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL/INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA. *Mapa da pobreza de Curitiba*. Curitiba: UFPR, 1997.

VILLAÇA, Flavio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp; Lincoln Institute, 1998.

\_\_\_\_\_. Segregation in the Brazilian metropolis. In: SEMINAR SEGREGATION IN THE CITY. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2001.

WASSMER, Robert W. The economics of the causes and benefits/costs of urban spatial segregation. In: SEMINAR SEGREGATION IN THE CITY. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, jul. 2001.