

Ricardo Carvalho Leme

**EXPANSÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO:
O MERCADO IMOBILIÁRIO DE FRANCISCO BELTRÃO/PR
(1998 A 2012)**

Tese submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Doutor em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. José Messias Bastos.

Coorientador: Prof. Dr. Fernando dos Santos Sampaio.

Área de Concentração:
Desenvolvimento Regional e Urbano

Florianópolis
2015

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Leme, Ricardo Carvalho
Expansão Urbana e Verticalização : O Mercado Imobiliário
de Francisco Beltrão/PR (1998 A 2012) / Ricardo Carvalho
Leme ; orientador, José Messias Bastos ; coorientador,
Fernando dos Santos Sampaio. - Florianópolis, SC, 2015.
364 p.

Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Programa
de Pós-Graduação em Geografia.

Inclui referências

1. Geografia. 2. Expansão Urbana. 3. Verticalização. 4.
Mercado Imobiliário. 5. Francisco Beltrão. I. Bastos, José
Messias. II. Sampaio, Fernando dos Santos. III.
Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-
Graduação em Geografia. IV. Título.

Ricardo Carvalho Leme

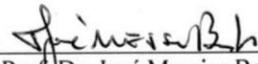
**EXPANSÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO: O
MERCADO IMOBILIÁRIO DE FRANCISCO
BELTÃO/PR (1998 A 2012)**

Esta Tese foi julgada adequada para obtenção do
Título de “Doutor em Geografia”, e aprovada em sua forma
final pelo Programa de Pós-graduação em Geografia.

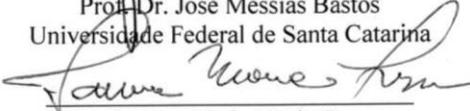
Florianópolis, 24 de abril de 2015.

Prof. Dr. Márcio Rogério Silveira
Coordenador do PPGG/UFSC

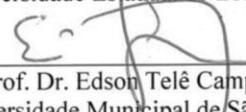
Banca Examinadora:



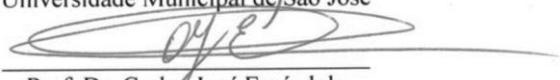
Prof. Dr. José Messias Bastos
Universidade Federal de Santa Catarina



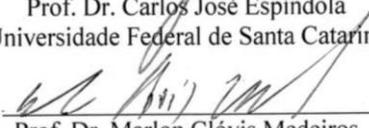
Prof. Dra. Tânia Maria Fresca
Universidade Estadual de Londrina



Prof. Dr. Edson Telê Campos
Universidade Municipal de São José



Prof. Dr. Carlos José Espíndola
Universidade Federal de Santa Catarina



Prof. Dr. Marlon Clóvis Medeiros
Universidade Estadual do Oeste do Paraná



Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo
Universidade Estadual Paulista

Este trabalho é dedicado a minha querida esposa Rosana Biral, incansável e amada companheira.

Aos meus filhos Miguel e Gabriel, minhas principais razões para persistir e prosseguir, que me encheram de carinho e que apesar da pouca idade tiveram a compreensão dos momentos de ausência.

Ao meu pai João e minha mãe Maria Eunice, que um dia sonharam e hoje compartilham este importante momento comigo.

Ao meu sogro Walter e minha sogra Maria Aparecida, pelo apoio com os meninos e com as coisas da casa, e pelo carinho.

AGRADECIMENTOS

A DEUS;

A Universidade Federal de Santa Catarina;

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC;

Ao Prof. Dr. José Messias Bastos (orientador) pelos conselhos e por me dar total liberdade para desenvolver este trabalho;

Ao Prof. Dr. Fernando dos Santos Sampaio (coorientador), pelas discussões, contribuições e pela amizade;

Aos Professores Dr. José Messias Bastos, Dr. Carlos José Espíndola, Marlon Clóvis Medeiros e Édson Telê Campos, pelas valiosas contribuições na banca de qualificação;

A Universidade Estadual do Oeste do Paraná;

Aos colegas do Colegiado de Geografia da Universidade Estadual do Oeste do Paraná, campus de Francisco Beltrão;

Aos meus ex-alunos e orientandos da graduação e da iniciação científica, em especial a Gerson Vanz, Carlos Casemiro Casaril, Dalva Maria Oliveira da Silva Sganzerla e Sandra Mara Brazil;

Aos colegas do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC, turma de 2010, Joel José de Souza, Rachel Aparecida de Oliveira Rueckert, Vinicius de Lucca Filho e Murad Jorge Mussi Vaz;

Aos Professores Marcos Aurélio da Silva e Elson Manoel Pereira do programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC;

A colega e amiga Benedita de Almeida (Benê) pelo apoio e colaboração na fase do projeto do doutorado;

A minha esposa Rosana Biral, colega e grande apoiadora e colaboradora deste trabalho;

A Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR na pessoa do Prefeito Municipal, Antônio Cantelmo Neto;

A Equipe da Secretária de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, em especial a Silvia Lorenzetti e Claudiomar Loss (Cláudio);

A Equipe do Departamento de Administração Tributária da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, em especial a Jair Casanova e Salete Turmina;

Ao Jornal de Beltrão, na pessoa de Ivo Pegoraro;

Aos entrevistados desta pesquisa Jair Casanova, Wilmar Reichembach, Vilmar Cordasso, Norberto Citon, Romeu Werlang, Jorge Casaril, Odair Serraglio, Ivo Sendeski, Dalcly Salvatti, Aryzone Mendes de Araújo, Alberto Giaretta, Adir Seleski, Luiz Alberto Tomazoni, Sabrina Fabris, Celso Mezzomo, Antônio Cantelmo Neto, Sérgio

Galvão e Ivo Pegoraro, que contribuíram significativamente para o entendimento do objeto deste trabalho;

Aos membros da banca examinadora desta tese Prof. José
is Bastos, Prof. Edson Telê Campos, Prof. Carlos José Espíndola,
Tânia Maria Fresca, Prof. Marlon Clóvis Medeiros e Prof.
Everaldo dos Santos Melazzo;

A minha família, por me incentivar e apoiar nos momentos mais difíceis dessa jornada.

Tempo e espaço conhecem um movimento que é, ao mesmo tempo, contínuo, descontínuo e irreversível. Tomado isoladamente, tempo é sucessão, enquanto o espaço é acumulação, justamente uma acumulação de tempos.

(Milton Santos, 2008)

RESUMO

O objetivo desta Tese foi compreender como ocorre o processo de expansão horizontal e vertical da cidade de Francisco Beltrão entre os anos de 1998 e 2012, e como esse crescimento aliado a fatores econômicos, políticos e sociais, tanto em âmbito nacional quanto em âmbito local interferem na supervalorização dos imóveis urbanos. Optou-se por trabalhar apenas com os tipos de imóveis que fornecessem uma visão mais completa do mercado imobiliário da cidade. Nesse sentido trabalhou-se apenas com os lotes vazios (loteamentos) e os apartamentos (edifícios). Várias fontes de dados foram utilizadas: os classificados do principal jornal impresso da cidade, as guias do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos (ITBI) e os dados da prefeitura municipal sobre os loteamentos e edifícios lançados na cidade. Realizou-se entrevistas com diversas lideranças locais que tem atuado direta e/ou indiretamente no mercado imobiliário da cidade, como corretores, incorporadores, dirigente de cooperativa, construtores, prefeito e ex-prefeitos, entre outros entrevistados. Identificou-se que os promotores imobiliários locais tiveram participação importante na abertura de loteamentos e construção de edifícios na cidade. Destacou-se que no âmbito nacional as principais contribuições partiram de um cenário extremamente favorável ao setor imobiliário, reflexo da política nacional de habitação. Entre os fatores que explicam o “boom” do mercado imobiliário nas cidades brasileiras sobressai, certamente, o aumento da oferta de crédito imobiliário, a queda da taxa de juros e a ampliação dos prazos de financiamento. Destaca também a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinado às famílias de baixa renda. No município de Francisco Beltrão outros elementos são fundamentais para a compreensão dessa dinâmica, como a concentração de terras nas mãos dos pioneiros (famílias), o surgimento e a expansão do ensino superior (público e privado), os investimentos públicos em infraestrutura de segurança, de saúde e viária. O mercado de imóveis além de atender aos consumidores de moradia, tem se destacado como uma das principais alternativas de investimento, sendo que o perfil do investidor no mercado imobiliário é majoritariamente local, mas também do Sudoeste Paranaense, de outras regiões do país e até do exterior. A maior parte dos investidores são profissionais liberais, médicos, advogados, dentistas entre outros. Evidenciou-se o surgimento das cooperativas habitacionais criadas para atender a um perfil de consumidor, que a princípio, pela acentuada elevação dos preços do solo urbano, estaria fora do mercado imobiliário. Como perspectiva teórica

aliou a geografia e a economia política e utilizou como categoria de análise a formação socioespacial proposta por Milton Santos (1977), e a categoria da Quarta Renda proposta por Ignácio Rangel (2000), que teoriza sobre a formação dos preços da terra pelo princípio da especulação imobiliária. O mercado imobiliário da cidade é, portanto, altamente concentrado e muito bem organizado e a propriedade privada do solo urbano representa, em termos de síntese, a burguesia patrimonialista por origem histórica, que conjuga poder político e econômico no mesmo elemento.

Palavras-chave: Expansão Urbana. Verticalização. Mercado Imobiliário. Francisco Beltrão.

ABSTRACT

The objective of this thesis was to understand how is the process of horizontal and vertical expansion of the city of Francisco Beltrão between 1998 and 2012, and how this growth combined with economic, political and social factors, both nationally and locally interfere the overvaluation of urban real estate. We chose to work only with the types of properties that provide a more complete picture of the real estate market of the city. In this sense worked only with empty lots (lots) and apartments (buildings). Several data sources were used: classified the main printed newspaper in the city, the tax guides on donor Property Transfer (ITBI) and the data of the municipal government on the lots and buildings launched in the city. We conducted interviews with several local leaders who have worked directly and / or indirectly in real estate in the city, as brokers, developers, cooperative leader, builders, mayor and former mayors and others interviewed. It was identified that local property developers played an important part in the opening of subdivisions and construction of buildings in the city. It was stressed that at the national level the main contributions started from a very favorable scenario to real estate, reflecting the national housing policy. Among the factors that explain the "boom" of the property market in Brazilian cities stands, of course, the increased supply of mortgage loans, the fall in interest rates and the expansion of financing terms. It also highlights the implementation of the program "My Home, My Life" for low-income families. Locally other elements are key to understanding this dynamic, as the concentration of land in the hands of the pioneers (families), the emergence and expansion of higher education (public and private), public investments in security infrastructure, health and road. The real estate market as well as meet housing consumers, has emerged as one of the main investment alternatives, and the investor profile in real estate is mostly local but also the Southwest of Paraná, other regions of the country and even abroad. Most investors are professionals, doctors, lawyers, dentists and others. Showed the emergence of housing cooperatives created to meet a consumer profile, which at first by the sharp increase in urban land prices, would be out of the housing market. As a theoretical perspective allied geography and political economy and used as an analytical category to socio-spatial formation proposed by Milton Santos (1977), and the category of the Fourth Rent proposed by Ignacio Rangel (2000), which theorizes about the formation of land prices the principle of land speculation. The real estate market of the city is therefore highly

concentrated and very well organized and private ownership of urban land is, in terms of synthesis, the patrimonial bourgeoisie by historical origin that combines political and economic power in the same element.

Keywords: Urban Expansion. Verticalization. Real Estate Market. Francisco Beltrão.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Município de Palmas – instalado em 1879_____	71
Figura 02	Município de Clevelândia – instalado em 1892_____	72
Figura 03	Município de Mangueirinha – instalado em 1947__	81
Figura 04	Primeiras Ocupações – Núcleos Originais – Francisco Beltrão_____	83
Figura 05	Localização, no mapa atual, das propriedades pertencentes à Júlio Assis Cavalheiro e a Antônio Luiz Faedo – Francisco Beltrão_____	84
Figura 06	Municípios de Barracão, Capanema, Francisco Beltrão, Pato Branco e Santo Antônio – instalados em 1952_____	90
Figura 07	Municípios de Ampére, Dois Vizinhos, General Carneiro, Mariópolis, Marmeleiro, Pérola D’Oeste, Renascença, São João e Vitorino – instalados em 1961_____	102
Figura 08	1º Título de Propriedade Rural – Fiorindo Tesser – GETSOP_____	105
Figura 09	Municípios de Enéas Marques, Itapejara D’Oeste, Salgado Filho, Salto do Lontra e Santa Izabel do Oeste – instalados em 1964_____	107
Figura 10	Municípios de Boa Esperança do Iguaçu, Bom Sucesso do Sul, Cruzeiro do Iguaçu, Flor da Serra do Sul, Honório Serpa, Nova Esperança do Sudoeste, Pinhal de São Bento e Saudade do Iguaçu – instalados em 1993_____	126
Figura 11	Municípios de Bom Jesus do Sul, Bela Vista da Caroba, Coronel Domingos Soares e Manfrinópolis – instalados em 1997_____	128
Figura 12	Encarte publicitário do Loteamento Primavera (Jardim Floresta) – Imobiliária Mauá_____	156
Figura 13	Encarte publicitário do Loteamento Bom Pastor (Bairro Aeroporto) – Imobiliária Tomazoni_____	159
Figura 14	Encarte publicitário dos Loteamentos Sul e Sul II (Bairro São Cristóvão) – SL Imóveis_____	161
Figura 15	Encarte publicitário do Edifício COOHABEL – Centro – Cooperativa de Habitação COOHABEL__	171
Figura 16	Edifício Royale – Av. Júlio Assis Cavalheiro – Centro – 24 Pavimentos_____	236

Figura 17	Planta Baixa da Cobertura – Edifício Royale – Av. Júlio Assis Cavaleiro – Centro – 24 Pavimentos__	239
Figura 18	Conjunto Residencial Campo Alegre – B. Luther King – 14 Blocos – 224 Apartamentos_____	248
Figura 19	Gran Milano Residence – Vila Nova / Bairro Miniguaçu – 10 Pavimentos_____	249

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Foto 01	Vista parcial da cidade de Francisco Beltrão em 1955_____	92
Foto 02	Francisco Beltrão (1975) – Av. Júlio Assis Cavalheiro – Centro_____	114
Foto 03	Loteamento Marchiori (Bairro Sadia) – Incorporadora Patslaff (Ampére) – 2013_____	153
Foto 04	Loteamento Primavera (Jardim Floresta) – Imobiliária Mauá – Primeira tomada aérea do loteamento – Março de 2010_____	155
Foto 05	Loteamento Primavera (Jardim Floresta) – Imobiliária Mauá – Quinta tomada aérea do loteamento – Junho de 2013_____	159
Foto 06	Edifício Rosseto – Av. Júlio Assis Cavalheiro com Rua Curitiba – Centro – 05 Pavimentos_____	221
Foto 07	Edifício Maria Adriana – Av. Júlio Assis Cavalheiro com Rua Palmas – Centro – 13 Pavimentos_____	224
Foto 08	Edifício Araucária – Rua São Paulo com Rua Palmas – Centro – 18 Pavimentos_____	227
Foto 09	Residencial Vila Nova – Rua Clevelândia – Próximo à UNIOESTE – 04 Blocos de 04 Pavimentos_____	229
Foto 10	Edifício Real Center – Rua Antônio de Paiva Cantelmo – Centro – 22 Pavimentos_____	231
Foto 11	Edifício Millenium – Av. Júlio Assis Cavalheiro com Rua Curitiba – Centro – 23 Pavimentos_____	232
Foto 12	Vista da Avenida Júlio Assis Cavalheiro – Área Central de Francisco Beltrão – Verticalização na avenida e nas proximidades_____	262

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01	Histórico do Sistema de Financiamento da Habitação – Número anual de financiamentos habitacionais – SBPE e FGTS – Brasil (1974 – 2009)_____	57
Gráfico 02	Crédito Habitacional – % do PIB – Brasil – Dezembro de 2003 a dezembro de 2013_____	61
Gráfico 03	Número de unidades financiadas pelo FGTS e pelo SBPE – Em milhares de unidades – Brasil – 2003 a 2013_____	62
Gráfico 04	Taxa de Crescimento Demográfico da População Total (%) – Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2013_____	135
Gráfico 05	Área Acrescida em m ² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 1979 a 2012_	141
Gráfico 06	Área Acrescida em m ² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 1980 a 2012_	149
Gráfico 07	Participação em % do total da área acrescida e do nº de lotes Bairros de Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	183
Gráfico 08	Área Construída em m ² – Edifícios com 04 pavimentos ou mais – Francisco Beltrão – 1980 a 2012_____	252
Gráfico 09	Área Construída em m ² por períodos – Edifícios com 04 pavimentos ou mais – Francisco Beltrão_	254
Gráfico 10	Variação do índice dos preços médios do m ² dos terrenos vazios e dos preços médios do m ² dos apartamentos com atualização monetária (IGP–M) – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012 – Índice = 100_____	300

LISTA DE MAPAS

Mapa 01	Localização da Área de Estudo – Francisco Beltrão/PR_____	66
Mapa 02	Municípios, Vilas, Povoados e Vias de Acesso no Sudoeste Paranaense – 1938_____	76
Mapa 03	Divisão de Bairros em 1973 – Francisco Beltrão – GETSOP_____	112
Mapa 04	Localização da Camilotti/Camidoor – Madeireira em Francisco Beltrão – 2013_____	121
Mapa 05	Expansão Urbana de Francisco Beltrão – 1973 a 1998_____	144
Mapa 06	Loteamento Rota do Sol I (Bairro Luther King) – COOHABEL – 2011_____	168
Mapa 07	Os maiores loteamentos (área total) lançados em Francisco Beltrão no período compreendido entre 1998 e 2012 – Critério de Corte – (Loteamentos com área total superior a 100 mil m ²)_____	179
Mapa 08	Classificação por total de lotes acrescidos por bairro – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	185
Mapa 09	Classificação por área total construída de edifícios por bairros de Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	258
Mapa 10	Localização dos Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais construídos e em construção com 10 ou mais Pavimentos – Francisco Beltrão – 1980 a 2012_____	261

LISTA DE QUADROS

- Quadro 01** Classificação do valor de venda do m² dos terrenos vazios anunciados no Jornal de Beltrão por bairro – Francisco Beltrão – 2012_____ 286
- Quadro 02** Classificação do valor de venda do m² dos apartamentos anunciados no Jornal de Beltrão por bairro – Francisco Beltrão – 2012_____ 297

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Variação do Índice FipeZap Venda e Aluguel (Imóveis Anunciados – Apartamentos – nº de quartos indiferente) da cidade de São Paulo e Índice Geral de Preços – Mercado (IGP – M) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) – Janeiro de 2008 a Julho de 2014	52
Tabela 02	População Cadastrada pela CANGO no Sudoeste Paranaense – 1948	78
Tabela 03	Estrutura Fundiária do município de Francisco Beltrão – 1968	110
Tabela 04	Conjuntos Habitacionais implantados nos anos 1980 – Francisco Beltrão	122
Tabela 05	Conjuntos Habitacionais implantados nos anos 1990 – Francisco Beltrão	125
Tabela 06	População Total – Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2013	134
Tabela 07	Taxa de Urbanização (%) – Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2010	135
Tabela 08	População Urbana e taxa de crescimento (%) – Francisco Beltrão – 1970 a 2010	136
Tabela 09	População residente por lugar de nascimento – Francisco Beltrão – 2000 e 2010	137
Tabela 10	Frota de Veículo – Francisco Beltrão – 1990 a 2012	138
Tabela 11	Nº de Estabelecimentos e de Empregos conforme a Atividade Econômica (RAIS) – Francisco Beltrão – 2012	139
Tabela 12	Expansão Territorial Urbana – Francisco Beltrão – 1973 a 2012	146
Tabela 13	Área Acrescida em m ² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 2010 a 2012	151
Tabela 14	Área Acrescida em m ² , Quantidades de Lotes e de Loteamentos por tipo de Empreendedor – Francisco Beltrão – 1998 a 2012	176
Tabela 15	Domicílios particulares permanentes urbanos por tipo de domicílio – Francisco Beltrão – 2000 e 2010	180
Tabela 16	Área Acrescida em m ² e número de lotes – Bairros de Francisco Beltrão – 1998 a 2012	182

Tabela 17	População Residente Urbana – Bairros de Francisco Beltrão – 2000 e 2010_____	186
Tabela 18	Número de Cursos e de Matrículas no Ensino Superior de Graduação – Francisco Beltrão – 1991 a 2012_____	196
Tabela 19	Área Construída em m ² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1970 a 1979_____	222
Tabela 20	Área Construída em m ² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1980 a 1989_____	228
Tabela 21	Área Construída em m ² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1990 a 1999_____	230
Tabela 22	Área Construída em m ² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 2000 a 2009_____	234
Tabela 23	Área Construída em m ² e número de edifícios construídos – Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1970 a 2012_____	240
Tabela 24	Área Construída em m ² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 2010 a 2012_____	242
Tabela 25	Área Construída em m ² e número de unidades construídas por tipo de construção – Francisco Beltrão – 2011 e 2012 – SINDUSCON/SEBRAE_____	242
Tabela 26	Arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e Variação da Arrecadação do IPTU e do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	243
Tabela 27	Valor total atribuído da venda de imóveis (Apartamentos) e valor da participação do financiamento bancário, segundo as guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	244
Tabela 28	Valor dos Financiamentos (R\$) – Apartamentos e Terrenos – Francisco Beltrão – 2008 a 2012_____	245
Tabela 29	Unidades Financiadas – Operações Contratadas com recursos da Poupança – SBPE – Construção (Reforma e Material para Construção) e Aquisição – Brasil – 2002 a 2013_____	246

Tabela 30	Área Construída em m ² por período e por bairro – Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais – Francisco Beltrão_____	257
Tabela 31	Número de Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais por período e por número de Pavimentos – Francisco Beltrão_____	260
Tabela 32	Número total de lotes vazios e de apartamentos lançados em Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	263
Tabela 33	Total de anúncios dos terrenos vazios por agente responsável pela comercialização – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	283
Tabela 34	Preço médio do m ² dos terrenos vazios, atualização monetária (IGP–M) e índice de variação – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	284
Tabela 35	Preço médio do m ² registrado dos terrenos vazios em 1998, sua atualização monetária para 2012, preço médio do m ² registrado em 2012 e variação entre o valor atualizado em 2012 e o registrado em 2012 – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão_____	285
Tabela 36	Preço médio do m ² dos terrenos vazios – Guias do ITBI e Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 2012_____	291
Tabela 37	Total de anúncios dos apartamentos por agente responsável pela comercialização – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	293
Tabela 38	Preço médio do m ² dos apartamentos, atualização monetária (IGP–M) e índice de variação – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012_____	294
Tabela 39	Preço médio do m ² dos apartamentos em 1998, sua atualização monetária para 2012, preço médio do m ² registrado em 2012 e variação entre o valor atualizado em 2012 e o registrado em 2012 – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão_____	295

Tabela 40	Preço médio do m ² dos apartamentos – Guias do ITBI e Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 2012	298
Tabela 41	Quantidade de Apartamentos Vendidos (Guias do ITBI) e Quantidade de Anúncios coletados de Apartamentos (Jornal de Beltrão) – Francisco Beltrão – 1998 a 2012	299
Tabela 42	Variação do Índice FipeZap (Preços de Imóveis Anunciados – Apartamentos) das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, Variação dos Índices de Preços de Apartamentos da cidade de Francisco Beltrão (Classificados do Jornal de Beltrão e Guias do ITBI) e Índice de Preços ao Consumidor (IPC – BR) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) – 2007 a 2012_____	301

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
ACEFB	Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão
AMSOP	Associação dos Municípios do Sudoeste do Paraná
APAE	Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais
APUCARANA	Companhia Colonizadora Apucarana Ltda.
ARSS	Associação Regional de Saúde do Sudoeste
ASSESOAR	Associação de Estudos, Orientação e Assistência Rural
BCB	Banco Central do Brasil
BDE/IPARDES	Base de Dados do Estado – IPARDES
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
BRICS	Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul
C. H.	Conjunto Habitacional
CACB	Confederação das Associações Comerciais e Empresariais do Brasil
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CANGO	Colônia Agrícola Nacional General Osório
CDL	Câmara dos Dirigentes Lojistas
CDRFB	Centro de Detenção e Ressocialização de Francisco Beltrão
CEF	Caixa Econômica Federal
CEFSPRG	Companhia de Estrada de Ferro São Paulo – Rio Grande
CESUL	Centro Sulamericano de Ensino Superior
CIBRAZEM	Companhia Brasileira de Armazenamento
CITLA	Clevelândia Industrial e Territorial Ltda.
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
COHABS	Companhias Habitacionais
COHAPAR	Companhia de Habitação do Paraná
COMERCIAL	Companhia Comercial e Agrícola Paraná Ltda.
COOHABEL	Cooperativa Habitacional Beltronense

COOHABTTRAN	Cooperativa de Habitação dos Trabalhadores em Transportes
COPEL	Companhia Paranaense de Energia
COPIIS/IBGE	Coordenação de População e Indicadores Sociais – IBGE
CRE	Centro Regional de Especialidades
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CUB	Custo Unitário Básico da Construção Civil
DETRAN	Departamento Estadual de Trânsito
DPE/IBGE	Diretoria de Pesquisas – IBGE
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EMPRETEC	Empreendimentos Técnica e Construções Ltda.
EUA	Estados Unidos da América
F.E.S.	Formação Econômica e Social
F.E.S.E.	Formação Econômica, Social e Espacial
FACIBEL	Fundação Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão
FEFB/UNISEP	Faculdade Educacional de Francisco Beltrão
FGHAB	Fundo Garantidor da Habitação Popular
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FHC	Fernando Henrique Cardoso
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FIPEZAP	Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GETSOP	Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná
HABITABEM	Programa Municipal de Regularização Fundiária
HRS	Hospital Regional do Sudoeste
IAP	Instituto Ambiental do Paraná
IAPAR	Instituto Agrônomo do Paraná
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INIC	Instituto Nacional de Imigração e Colonização
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPC-BR	Índice de Preços ao Consumidor – Brasil
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPI	Imposto sobre Produção Industrial
IPPUB	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Francisco Beltrão
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPVA	Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Prestação de Serviço
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos
ITCD	Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos
ITCG	Instituto de Terras, Cartografia e Geociências
JB	Jornal de Beltrão
JK	Juscelino Kubitschek
LULA	Luiz Inácio Lula da Silva
MLB	Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
NAICS	Sistema de Classificação da Indústria Norte-Americana
NIFB	Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDDUFB	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Francisco Beltrão
PDM	Plano Diretor Municipal
PFB	Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão
PIB	Produto Interno Bruto

PIS	Programa de Integração Social
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMFB	Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PPGG/UFSC	Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina
PSD	Partido Social Democrata
PSDB	Partido da Social Democracia Brasileira
PSH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
PT	Partido dos Trabalhadores
PTB	Partido Trabalhista Brasileiro
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
RECIME	Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
REDBCM	Rede Brasileira de Estudos sobre Cidades Médias
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
ROTARY	Clube de Serviço
SA	Setor Aeroviário
SADIA	Sociedade Anônima Concórdia
SAE	Secretaria de Assuntos Estratégicos
SANEPAR	Companhia de Saneamento do Paraná
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SEIPN	Superintendência das Empresas Incorporadas ao Patrimônio Nacional
SEMA	Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SIDRA/IBGE	Sistema IBGE de Recuperação Automática
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SISTN	Sistema de Coleta de Dados Contábeis de Estados e Municípios
SITROFAB	Sindicato dos Trabalhadores em Transportes Rodoviários de Francisco Beltrão

SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPQ	Setor de Parque
SUDENGE	Associação dos Engenheiros e Arquitetos do Sudoeste do Paraná
UFFS	Universidade Federal da Fronteira Sul
UFPR	Universidade Federal do Paraná
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina
UNIBEL	União das Associações de Bairro de Francisco Beltrão
UNICENTRO	Universidade Estadual do Centro-Oeste
UNIMED	Cooperativa Médica de Francisco Beltrão
UNIOESTE	Universidade Estadual do Oeste do Paraná
UNIPAR	Universidade Paranaense
UNISEP	União de Ensino Superior do Sudoeste do Paraná
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná
ZC	Zona Central
ZCS	Zona de Comércio e Serviços
ZPA	Zona do Parque do Aeroporto
ZPAV	Zona de Proteção de Áreas Verdes
ZPP	Zona de Preservação Permanente
ZRO	Zona de Restrição da Ocupação
ZUM	Zona de Uso Misto

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	27
1 – A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO	37
1.1 – A questão urbana e a Política Nacional de Habitação – PNH (2004)	41
1.2 – Um novo cenário para a classe média	48
1.3 – Programa Minha Casa, Minha Vida e a moradia para as famílias de baixa renda	54
1.4 – Conclusões do Capítulo	62
2 – A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO SUDOESTE PARANAENSE E O MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO	65
2.1 – Início do Processo de Ocupação do Sudoeste Paranaense	70
2.2 – Início da Colonização do Sudoeste Paranaense	77
2.3 – O Processo de Colonização	79
2.3.1 – A Colonização realizada pela CANGO	79
2.3.2 – A origem da cidade de Francisco Beltrão	82
2.3.3 – A presença da Clevelândia Industrial e Territorial – CITLA (1950 a 1957)	86
2.3.3.1 – A Revolta dos Posseiros no Sudoeste Paranaense	98
2.3.4 – A criação do GETSOP e a titulação de terras no Sudoeste Paranaense	100
2.4 – O Desenvolvimento Urbano da cidade de Francisco Beltrão nos anos 1970 e 1980	109
2.5 – O Desenvolvimento Urbano da cidade de Francisco Beltrão nos anos 1990 e o advento do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano	124
2.6 – Conclusões do Capítulo	129
3 – A EXPANSÃO HORIZONTAL DA CIDADE DE FRANCISCO BELTRÃO: A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS E DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	133
3.1 – A Expansão Horizontal entre os anos de 1979 a 1989	140
3.2 – A Expansão Horizontal entre os anos de 1990 a 1999	143
3.3 – A Expansão Horizontal entre os anos de 2000 a 2009	145
3.4 – A Expansão Horizontal entre os anos de 2010 a 2012	148

3.4.1 – Imobiliária Mauá, a promotora do “maior loteamento de todos os tempos” – Loteamento Primavera_____	152
3.4.2 – A Imobiliária Tomazoni e o Loteamento Bom Pastor_____	157
3.4.3 – A SL Imóveis, a maior loteadora de Francisco Beltrão_____	160
3.4.4 – As Cooperativas Habitacionais de Francisco Beltrão – COOHABTRAN e COOHABEL_____	163
3.5 – A Expansão Horizontal por bairros_____	180
3.5.1 – O papel do poder público municipal na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão_____	189
3.5.2 – O papel dos bancos públicos e do Programa Minha Casa, Minha Vida na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão_____	191
3.5.3 – O papel das imobiliárias e dos pioneiros na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão_____	192
3.6 – Razões para a expansão urbana de Francisco Beltrão__	193
3.6.1 – O Ensino Superior_____	194
3.6.2 – O Setor de Segurança Pública_____	197
3.6.3 – Obras de Infraestrutura Viária_____	197
3.6.4 – O Setor de Saúde Pública_____	199
3.7 – A atração de empreendimentos e os investidores no mercado imobiliário de Francisco Beltrão_____	202
3.8 – Conclusões do Capítulo_____	206

4 – O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM FRANCISCO BELTRÃO_____ 211

4.1 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1970 a 1979_____	220
4.2 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1980 a 1989_____	222
4.3 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1990 a 1999_____	229
4.4 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 2000 a 2009_____	233
4.5 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 2010 a 2012_____	241
4.6 – O Processo de Verticalização Urbana por bairros_____	254
4.7 – Conclusões do Capítulo_____	266

5 – A EVOLUÇÃO DO PREÇO DOS TERRENOS VAZIOS E DOS APARTAMENTOS EM FRANCISCO BELTRÃO	269
5.1 – A Categoria Econômica Renda da Terra e a Quarta Renda de Ignácio Rangel	271
5.1.1 – A Renda Fundiária Urbana	277
5.1.2 – Ignácio Rangel e a Quarta Renda da Terra	279
5.2 – A evolução do preço dos terrenos vazios em Francisco Beltrão – 1998 a 2012	282
5.3 – A evolução do preço dos apartamentos em Francisco Beltrão – 1998 a 2012	292
5.4 – Conclusões do Capítulo	305
CONSIDERAÇÕES FINAIS	311
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	319
APÊNDICE A – Relação de Loteamentos – Francisco Beltrão – 1996 a 2012	341
APÊNDICE B – Relação de Edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1970 a 2012	343
APÊNDICE C – Preço médio anual do m² dos apartamentos conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 a 2012	349
APÊNDICE D – Roteiro da Entrevista	363

INTRODUÇÃO

Nos últimos 15 anos o Brasil passou por importantes mudanças no desenvolvimento das cidades. A maioria das cidades brasileiras cresceu de forma significativa, tanto do ponto de vista populacional, quanto do ponto de vista territorial. Com o estancamento da abertura de novas cidades, coube às cidades existentes o papel de crescer e se desenvolver.

A existência de cidades polos regionais, mesmo que de pequeno porte, ou de porte médio, acabaram chamando a atenção dos empresários do setor imobiliário, que a partir de um conjunto de fatores, acabaram por impulsionar o processo de desenvolvimento urbano em vigor.

O problema em si não era crescer, mas sim, como crescer, ou seja, a que custo. Quem pagaria a conta desse processo vigoroso de expansão territorial e vertical das cidades brasileiras. Muitas cidades brasileiras cresceram de forma acentuada neste período, loteamentos foram incorporados à cidade, novos edifícios foram erguidos e, muitos conjuntos habitacionais foram entregues a população de baixa renda.

Apesar de todo esse processo de urbanização, de construção de moradias, ainda existe uma demanda razoável por elas, afinal, o déficit habitacional brasileiro, ainda é significativo e ficou por muito tempo represado pela falta de políticas públicas no setor habitacional, tanto para as famílias de baixa renda, quanto para a classe média.

No caso específico do município de Francisco Beltrão¹, o que despertou o interesse em realizar o estudo, foi o fenômeno da extrema valorização imobiliária, principalmente dos lotes urbanos. Segundo estimativas da população feita pelo IBGE para o ano de 2012, a cidade possuía população em torno de 85.000 (oitenta e cinco mil) habitantes.

O ritmo imposto pela expansão territorial e vertical urbana nos últimos 15 anos foi muito acentuado. Os empreendedores locais foram responsáveis pela abertura de muitos loteamentos e pela construção de inúmeros edifícios na cidade. É notória, portanto, a presença cada vez mais significativa de vários agentes, responsáveis pela incorporação imobiliária na cidade, sejam eles locais ou regionais.

Este movimento ascendente trouxe consigo a elevação significativa dos preços do solo urbano da cidade. Antes, terrenos

¹ O município de Francisco Beltrão faz parte da região Sudoeste do Paraná, região esta de colonização recente. O município foi emancipado em 14 de dezembro de 1952 e tem 62 anos de existência.

adquiridos facilmente com pouco recurso, passaram a ficar inacessíveis, devido a sua extrema valorização.

Mas, o que estaria por trás deste fenômeno? Existiriam fatores locais responsáveis por esse processo de expansão e de valorização imobiliária? Existiriam outros elementos externos que estariam contribuindo para esse processo? Nesse sentido, nasceu o desejo de compreender o que se passava com o espaço urbano de Francisco Beltrão, principalmente no período compreendido entre os anos de 1998 a 2012.

O objetivo principal deste trabalho foi compreender como ocorre o processo de expansão territorial e vertical da cidade de Francisco Beltrão, e como esse crescimento aliado a outros fatores, tanto locais, quanto nacionais, interferiram na formação dos preços imobiliários, principalmente dos lotes (terrenos) vazios e dos apartamentos.

Para compreender como elementos externos, como a Política Nacional de Habitação interferiam no desenvolvimento do mercado imobiliário beltronense, buscou-se dados da evolução da participação dos financiamentos habitacionais na cidade de Francisco Beltrão e no Brasil.

A hipótese deste trabalho é de que a extrema valorização imobiliária que ocorreu na cidade nos últimos 15 anos foi causada por várias dinâmicas. Na escala nacional, pela grande quantidade de recursos disponíveis para o financiamento habitacional e pela redução da taxa de juros, e na escala local, pela concentração de terras rurais e urbanas pelos pioneiros da cidade.

Para compreender, portanto, o peso dos pioneiros neste processo, foi necessário identificar os principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano de Francisco Beltrão e compreender de que forma eles agiam e quais eram as estratégias utilizadas.

Outra opção feita pelo autor deste trabalho foi quanto a que tipo de imóveis poderia nos dar uma visão mais completa do mercado imobiliário. Nesse sentido optou-se por trabalhar com os dados dos terrenos vazios (loteamentos) e dos apartamentos (edifícios).

Quando se trabalha com os terrenos, existem características endógenas que poderiam criar diferenças no preço de venda do lote. Pode-se destacar a declividade, a testada², o entorno, a taxa de ocupação

² A testada do imóvel é a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem). Se o seu imóvel fica numa esquina, deve-se somar a testada da frente (principal) e a testada lateral (secundária).

do loteamento, a posição do lote. Acredita-se que neste caso, esses fatores interferem na formação dos preços dos lotes urbanos.

Quando se trabalha com o preço do m² dos apartamentos, identificam-se variações menores nos preços de um mesmo condomínio do que em casas localizadas em um mesmo bairro, geralmente estão relacionadas com as diferenças nos padrões de acabamento. Como está se trabalhando com o preço do metro quadrado dos apartamentos, essas diferenciações acabam dissolvidas pela média do preço ofertado.

As bases teóricas para a realização deste trabalho são fornecidas pela adoção da categoria de Formação Socioespacial, proposta por Milton Santos (1977), mesmo porque, entende-se que esta categoria, permite lidar com uma grande quantidade de variáveis e é perfeitamente articulada com a lógica da produção e reprodução do espaço urbano.

O estudo da urbanização, bem como da habitação, tem como essência cada período histórico e fase econômica transcorrida, e se destaca pelas diferenciações existentes na questão habitacional feita pela sociedade e pelo Estado.

Este trabalho se realiza a partir de três enfoques importantes e reciprocamente complementares: o histórico, o geográfico e o econômico.

O enfoque histórico possibilita compreender os modelos e/ou esquemas existentes que obedecem à lógica do funcionamento da Formação Socioespacial da região Sudoeste Paranaense, região onde se encontra localizada a cidade de Francisco Beltrão.

O segundo enfoque, que é geográfico, foi desenvolvido nos capítulos destinados a caracterizar a forma como a cidade se expandiu horizontal e verticalmente ao longo dos anos.

O terceiro enfoque, o econômico, discute a evolução dos preços dos imóveis urbanos sob o efeito do intenso crescimento territorial e vertical pela qual a cidade de Francisco Beltrão vem passando e da atual política nacional de habitação.

Nas análises realizadas a partir das perspectivas histórica, geográfica e econômica verifica-se a plena inserção do município de Francisco Beltrão em um contexto nacional, fomentado pela política econômica e habitacional aplicada pelos governos brasileiros (FHC, Lula e Dilma).

Para a compreensão do mercado imobiliário de Francisco Beltrão realizou-se entrevistas com diversos representantes da sociedade local (agentes) que tem atuado direta ou indiretamente nesse mercado. As entrevistas ocorreram entre os meses de novembro e dezembro de 2013.

Ao todo, foram realizadas 18 entrevistas com corretores imobiliários, incorporadores imobiliários, prefeito e ex-prefeitos de Francisco Beltrão, entre outros entrevistados. Um dos primeiros entrevistados foi o Sr. Jair Casanova³, que trabalha no Departamento de Administração Tributária do município de Francisco Beltrão e é o responsável pela emissão das guias do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI) e pela atribuição dos valores venais dos imóveis para efeito de cobrança do imposto.

Dentro do segmento político entrevistou-se o atual prefeito de Francisco Beltrão, o Sr. Antônio Cantelmo Neto⁴, que antes de assumir o executivo, atuava como corretor de imóveis, o ex-prefeito e comerciante do setor de livraria e papelaria, o Sr. Wilmar Reichembach⁵ e o ex-prefeito, Sr. Vilmar Cordasso⁶, que atualmente trabalha como corretor imobiliário na cidade, através da Alluvan Imóveis de sua propriedade.

³ Jair Casanova (54 anos) nasceu em Francisco Beltrão/PR, mudou-se para Medianeira/PR e posteriormente, retornou a cidade para trabalhar como concursado na função de técnico tributário da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão aos 20 anos de idade.

⁴ Antônio Cantelmo Neto (46 anos) nasceu em Francisco Beltrão/PR. Seus pais são pioneiros da cidade e vieram de Minas Gerais. Seu pai, Antônio de Paiva Cantelmo já foi vereador (1952 a 1956) e prefeito de Francisco Beltrão por duas vezes (1965-69 e 1973-77). Antônio Cantelmo Neto, que também já foi vereador (1993 e 1996), foi eleito prefeito de Francisco Beltrão para o mandato de 2013 a 2016 pelo PMDB.

⁵ Wilmar Reichembach (55 anos) nasceu em Nova Esperança do Sudoeste, atual Francisco Beltrão/PR, foi vereador por duas gestões (1993 a 2000), foi vice-prefeito durante a gestão do prefeito Vilmar Cordasso (2001 a 2008) e prefeito (2009 a 2012). Em 2014, foi eleito deputado estadual.

⁶ Vilmar Cordasso (63 anos) nasceu em Erechim/RS e mora em Francisco Beltrão há 45 anos. Foi vice-prefeito na gestão do Sr. João Batista de Arruda (1993 a 1996) e prefeito por dois mandatos consecutivos (2001 a 2008).

Outros representantes da sociedade local entrevistados foram os corretores imobiliários ligados à abertura de loteamentos. Neste grupo, entrevistou-se o Sr. Romeu Werlang⁷, sócio proprietário da Mauá Imóveis, o Dr. Aryzone Mendes de Araújo⁸, sócio proprietário da Karam Araújo – Empreendimentos Imobiliários, e o Sr. Luiz Alberto Tomazoni⁹, sócio proprietário da Tomazoni Imóveis.

Entrevistou-se também o Sr. Norberto Citon¹⁰, Diretor da Cooperativa Habitacional Beltronense (COOHABEL) e o Diretor de Redação do Jornal de Beltrão, o Sr. Ivo Pegoraro¹¹.

Outro segmento contemplado, foi o dos empresários ligados ao setor construção civil local, mais especificamente, dos responsáveis pela construção de edifícios na cidade de Francisco Beltrão, como o Sr. Odair Serraglio¹², sócio proprietário da Serraglio Engenharia de Obras, o Sr. Alberto Giaretta¹³, sócio proprietário da Anel Empreendimentos Imobiliários, a Srta. Sabrina Fabris¹⁴, sócia proprietária da SDC

⁷ Romeu Antônio Werlang (68 anos) nasceu em Sarandi/RS e mora em Francisco Beltrão há 43 anos. Foi contador por 43 anos e em 2007 criou a Mauá Imóveis. Atualmente só trabalha com corretagem e incorporação imobiliária.

⁸ Aryzone Mendes de Araújo (85 anos) nasceu em Palmas/PR e mora em Francisco Beltrão há 55 anos. Médico aposentado, ruralista, vereador (1969 a 1970), deputado estadual (1971 a 1974) e sócio proprietário da empresa Karam Araújo Ltda. – Empreendimentos Imobiliários, empresa criada a princípio para a administração dos bens da família.

⁹ Luiz Alberto Tomazoni (53 anos) nasceu em Francisco Beltrão/PR. Trabalha com corretagem há 25 anos.

¹⁰ Norberto Citon (41 anos) nasceu em Sananduva/RS e está há 08 anos em Francisco Beltrão. Trabalhou anteriormente junto a diversos movimentos sociais e no sistema cooperativista.

¹¹ Ivo Antônio Pegoraro (60 anos) nasceu em Lagoa Vermelha/RS e mora em Francisco Beltrão há 34 anos. É jornalista, escritor e diretor do Jornal de Beltrão.

¹² Odair Serraglio (58 anos) nasceu em Erechim/RS e mora em Francisco Beltrão há 33 anos. É engenheiro civil, empresário da construção civil e do ramo imobiliário.

¹³ Alberto José Giaretta (51 anos) nasceu em Palma Sola/SC e morou em Francisco Beltrão dos 15 aos 46 anos de idade. Atualmente reside em Curitiba, mas mantém escritório de advocacia em Francisco Beltrão. Foi corretor imobiliário e proprietário de imobiliária e atualmente, é advogado e empresário, atuando inclusive no setor imobiliário.

¹⁴ Sabrina Fabris (28 anos) nasceu em Renascença/PR e mora em Francisco Beltrão há 17 anos. É arquiteta e empresária.

Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Dalcy Salvatti¹⁵, sócio proprietário da ADS Arquitetura e Planejamento, o Sr. Celso Mezzomo¹⁶, sócio proprietário da KVM Engenharia e Empreendimentos, o Sr. Jorge Casaril¹⁷, sócio proprietário da Casaril Imobiliária e, o Sr. Sérgio Galvão¹⁸, corretor imobiliário e ex-secretário de Urbanismo na gestão Wilmar Cordasso.

Entrevistou-se também os corretores imobiliários, Adir Seleski¹⁹, sócio proprietário da Imobiliária Pioneira, e Ivo Sendeski²⁰, sócio proprietário da Imobiliária Sendeski.

Procurou-se compreender junto aos entrevistados a impressão ou opinião dos mesmos sobre várias questões sobre o mercado imobiliário de Francisco Beltrão, tais como: a opinião sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida; o financiamento e a influência dos bancos no setor habitacional; a influência das universidades no mercado imobiliário de Francisco Beltrão; qual o perfil do investidor no mercado imobiliário local; a participação ou interferência dos pioneiros no mercado de terras urbanas; entre outras questões.

A estrutura da Tese se encontra dividida em cinco capítulos que nos remete à reflexão teórica e empírica.

No primeiro capítulo deste trabalho, procurou-se contextualizar as transformações ocorridas no mercado imobiliário das cidades brasileiras. Para isso, apresentou-se a relação da política nacional de habitação com este mercado.

A chegada do Plano Real (1994) foi um importante passo dado neste processo para se estabelecer as Políticas de Desenvolvimento

¹⁵ Dalcy Salvatti (61 anos) nasceu em Joaçaba/SC. É arquiteto e empresário. Foi presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Francisco Beltrão (IPPUB) na gestão do prefeito Wilmar Reichembach.

¹⁶ Celso Mezzomo (60 anos) nasceu em São José do Cedro/SC. É engenheiro civil e empresário.

¹⁷ Jacir Jorge Casaril (60 anos) nasceu em Francisco Beltrão/PR. É corretor imobiliário e empresário do setor imobiliário desde o ano de 1981.

¹⁸ Sérgio Vitalino Galvão (61 anos) nasceu em Piratuba/SC e mora em Francisco Beltrão há 50 anos. É funcionário público municipal aposentado e atualmente trabalha com corretagem e como empresário do ramo imobiliário.

¹⁹ Adir Seleski (50 anos) nasceu em Pato Branco/PR e mora em Francisco Beltrão há 43 anos. É rádio difusor e corretor imobiliário. Atua também como empresário do setor imobiliário.

²⁰ Ivo Sendeski (48 anos) nasceu em Francisco Beltrão/PR. Já trabalhou como rádio difusor e atualmente é corretor imobiliário, empresário do ramo imobiliário e Presidente do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão (NIFB).

Econômico do Brasil. No entanto, a partir de 2004 o país acaba por iniciar um período de grande desenvolvimento do setor imobiliário. Entre os fatores que explicam o “boom” do mercado imobiliário sobressai-se, certamente, o aumento da oferta de crédito imobiliário e a queda da taxa de juros, que permitem às pessoas adquirirem um imóvel com maior número de prestações.

O papel do Estado é fundamental para a configuração tanto da oferta quanto da demanda de moradias através das políticas governamentais. Como resultado do aquecimento do mercado imobiliário constata-se a elevação dos preços dos imóveis residenciais.

Dentro do cenário que se apresenta uma questão premente ainda surge neste capítulo, a questão habitacional para a classe média e para as famílias de baixa renda. Nesse sentido, faz-se a discussão da importância do papel do Programa Minha Casa, Minha Vida, enquanto política social e econômica, para superar a crise econômica mundial iniciada em 2008.

O segundo capítulo versará sobre a formação socioespacial do Sudoeste Paranaense, e sobre o desenvolvimento urbano da cidade de Francisco Beltrão, desde o período de ocupação, passando pelo processo de colonização, e encerrando no final da década de 1990, com o advento da implantação do 1º Plano Diretor do município.

No terceiro capítulo, apresenta-se como ocorre a expansão urbana de Francisco Beltrão, a partir da criação de loteamentos e da construção de conjuntos habitacionais de interesse social. Para a construção deste capítulo, buscaram-se junto a prefeitura municipal, todos os dados referentes aos loteamentos implantados na cidade.

O cadastro permite compreender como a cidade se expande no tempo e no espaço, bem como identifica quais são os principais agentes responsáveis pela abertura de loteamentos na cidade. Neste capítulo, também ganha destaque a participação das cooperativas habitacionais Coohabel, fundada em 2007 e, Coohabtran, fundada em 2008, criadas para atender a um perfil de consumidor, que a princípio, pela acentuada elevação dos preços do solo urbano, estaria fora do mercado imobiliário.

É no terceiro capítulo que se vai tratar de questões importantes como o papel do poder público municipal, dos bancos públicos, do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), das imobiliárias e dos pioneiros na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão. Também se buscou neste capítulo, compreender quais foram as principais razões desse intenso processo de crescimento territorial, destacando a participação das universidades públicas e privadas, e dos investimentos públicos em segurança, saúde e infraestrutura viária.

Outras questões trabalhadas neste capítulo dizem respeito ao perfil dos investidores no mercado imobiliário de Francisco Beltrão, a questão da cidade se consolidar como polo regional e atrair uma série de empreendimentos públicos e privados.

O quarto capítulo retrata o processo de verticalização da cidade de Francisco Beltrão, ou seja, como esse processo evoluiu desde o seu início em 1970 até o ano de 2012. Para a construção deste capítulo se utilizou como ponto de partida, o trabalho realizado por Casaril (2004) e, a partir dele, coletou-se diversos dados junto a Secretaria de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão. Neste sentido, selecionaram-se todos os alvarás de construção dos edifícios com mais de três pavimentos para criar um cadastro de edifícios da cidade.

Neste capítulo, trabalhou-se também com os dados obtidos nas guias do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos, que permitiram identificar a totalidade dos apartamentos comercializados a partir de 1998, bem como, foi possível identificar a participação dos financiamentos bancários para a aquisição dos mesmos. Da mesma forma que fora feito no capítulo anterior, procurou-se demonstrar como a verticalização de Francisco Beltrão ocorreu no tempo e no espaço, dando destaque para os principais empreendimentos verticais da cidade, em especial, os realizados na região central da cidade.

No quinto e último capítulo apresenta-se a evolução dos preços do metro quadrado, tanto dos terrenos vazios, quanto dos apartamentos comercializados em Francisco Beltrão no período de 1998 a 2012. Para que fosse viável a compreensão das alterações nos preços imobiliários, buscaram-se duas fontes de dados, os classificados do principal jornal impresso da cidade de Francisco Beltrão, o “Jornal de Beltrão” e, os dados obtidos junto às guias do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos.

Optou-se pelo jornal por ser considerado uma das fontes mais confiáveis quanto a preço dos imóveis. É lógico, que podem existir variações, pois se trata do valor ofertado inicial, e o mesmo, através de negociação poderá ser reduzido. A outra fonte, o ITBI, serviu como base para coletar os dados sobre as transações imobiliárias com terrenos e apartamentos efetivamente realizadas em Francisco Beltrão, apesar de apresentarem preços muitas vezes subavaliados.

Em se tratando dos preços dos apartamentos esta fonte se mostrou também muito confiável, pois, trata de bens de alto valor, que necessariamente precisam de financiamento bancário, os valores registrados se aproximam bastante dos valores praticados pelo mercado imobiliário.

Outra discussão importante inserida no quarto capítulo é sobre a renda fundiária, uma vez que esclarecer como esta funciona e se aplica na cidade é crucial para compreender o problema da intensa valorização imobiliária. Para esta discussão, partiu-se da leitura de autores clássicos como David Ricardo e Marx.

Ainda em relação a este tema, discutiu-se a renda fundiária urbana, em suas diversas formas. Utilizou-se de vários autores, como Lipietz e o Tributo Fundiário e Ignácio Rangel e a Quarta Renda que procuram teorizar sobre como os preços da terra são formados. Estas teorias são importantes, pois ajudam a compreender como se formam os preços da terra no interior das cidades, e conseqüentemente dos demais imóveis (casas e apartamentos).

O quinto capítulo aponta para a questão de como os preços dos terrenos vazios e dos apartamentos comercializados em Francisco Beltrão evoluíram no tempo (1998 a 2012). Procurou-se trabalhar com os dados atualizados monetariamente, para corrigir possíveis distorções referentes a inflação. Ganha destaque no capítulo, a questão dos preços dos terrenos vazios na área central de Francisco Beltrão, justamente por se tratar de uma área, onde o esgotamento de lotes vazios impulsiona a sua extrema valorização. No caso dos valores médios dos apartamentos procurou-se contextualizar com a evolução registrada pelo índice FipeZap para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Mediante as colocações feitas anteriormente, é preciso que se busquem respostas para algumas perguntas. Quais são os indicativos para essa supervalorização da terra urbana na cidade? Qual o papel dos pioneiros neste processo? Seria a Formação Socioespacial da região Sudoeste Paranaense a resposta? Ou seriam as políticas públicas voltadas para a produção da habitação? Qual é a importância dos financiamentos habitacionais neste processo de produção do espaço urbano?

Pontuadas tais questões, fez-se necessário a busca de elementos que subsidiem a análise dos diversos agentes envolvidos na construção deste processo, uma vez que a análise fragmentada e linear não é suficiente para responder como Francisco Beltrão tem sido produzido ao longo de sua história mais recente.

Portanto, cercou-se de todos os dados e elementos que ajudassem na compreensão do fenômeno.

1 – A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

A observação feita sobre as profundas modificações do cenário habitacional brasileiro, mais especificamente sobre o mercado imobiliário das cidades brasileiras, tem chamado a atenção de vários pesquisadores, como a socióloga Lícia do Prado Valladares, os arquitetos Nabil Bonduki e Ermínia Maricato e os geógrafos Ana Fani Alessandri Carlos, Roberto Lobato Corrêa e Maria Encarnação Beltrão Sposito entre tantos outros. No que diz respeito à acentuada elevação dos preços dos imóveis urbanos, principalmente do solo urbano a arquiteta Mariana Fix tem se destacado nesta discussão.

Este problema, que aparentemente não tem nenhum reflexo mais direto na sociedade brasileira, afeta a todos os estratos de renda²¹ só que de forma diferenciada, impactando de forma mais expressiva àqueles com baixo poder aquisitivo. Apesar da elevação do poder aquisitivo da população brasileira em geral nos últimos anos, este segmento de menor renda, acaba enfrentando dificuldades no acesso a moradia, restando a este o atendimento do Estado através dos programas de Habitação de Interesse Social.

A partir de 2003 a questão da moradia ganha força no cenário nacional, com a eleição do Presidente Lula. Uma das metas do governo era reduzir a pobreza e fazer uma melhor distribuição de renda no país, através de programas sociais como “Bolsa Família” e “Fome Zero”.

²¹ Neste caso, optou-se por trabalhar com estratos de renda, que representam a classificação dos indivíduos a partir de suas condições sócio-econômicas. No Brasil, existem dois critérios de classificação da sociedade de acordo com as condições sócio-econômicas. O primeiro, do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), baseado no número de salários mínimos, que divide a população brasileira em apenas cinco estratos de renda: Classe A (mais de 20 salários mínimos); Classe B (10 a 20 salários mínimos), consideradas como a Classe Alta; Classe C ou Classe Média (04 a 10 salários mínimos), Classe D (02 a 04 salários mínimos) e, a Classe E (no máximo de 02 salários mínimos), consideradas como classe baixa. O segundo critério, da ABEP (Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa) que utiliza o levantamento de características domiciliares (presença e quantidade de alguns itens domiciliares de conforto e grau escolaridade do chefe de família) para diferenciar a população. De acordo com este critério a sociedade brasileira seria dividida em oito estratos de classificação econômica: A1 (Alta Classe Alta), A2 (Baixa Classe Alta), B1 (Alta Classe Média), B2 (Média Classe Média), C1 (Baixa Classe Média), C2 (Vulnerável), D (Pobres, mas não extremamente pobres) e, E (Extremamente pobres).

Em 2008 o governo federal optou por estimular o setor da construção civil com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, programa este que veio também suprir parte da demanda habitacional existente no país. Essas opções ajudaram o país a superar em parte a crise econômica mundial iniciada em 2007 e que vem se arrastando nos últimos anos.

Existe no Brasil um grande déficit habitacional principalmente dos estratos sociais de menor poder aquisitivo. Segundo Maricato (2005) é nas faixas de renda situadas abaixo dos cinco salários mínimos que se concentra 92% do déficit habitacional brasileiro.

No entanto, nos últimos anos (2003 a 2012) muitos brasileiros, que antes pertenciam a esses estratos de renda ascenderam socialmente, e passaram a ocupar o que muitos autores chamam de a “nova” classe média.

Esta nova classe média²² teve seu poder aquisitivo elevado, seja pelos aumentos ou reposições salariais, seja pela qualificação profissional ou pela possibilidade de obter financiamentos bancários (prazos maiores e juros menores). Esta elevação do poder aquisitivo possibilitou, portanto, a aquisição de bens e serviços antes de difícil acesso, como a mercadoria habitação.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2014) o déficit habitacional²³ em 2011, correspondia a 5,889 milhões de domicílios, o que representava 9,5% dos domicílios particulares permanentes e improvisados. Em 2012 esse número cai para 5,792 milhões, o equivalente a 9,1% de déficit relativo.

Para compreendermos a evolução do déficit habitacional urbano Brasileiro indicam-se as publicações do Centro de Estatística e

²² Para o economista Márcio Pochmann o resgate da condição de pobreza e o aumento do padrão de consumo, não tiram a maioria da população emergente da classe trabalhadora. Seria preciso a politização classista do fenômeno para aprofundar a transformação da estrutura social, sem a qual a massa popular em emergência ganha um caráter predominantemente mercadológico, individualista e conformista sobre a natureza e a dinâmica das mudanças socioeconômicas no Brasil. Não é objetivo deste trabalho aprofundar a discussão da existência ou não de uma nova classe média, para tanto, sugere-se a leitura dos livros de Márcio Pochmann: “Nova classe média? o trabalho na base da pirâmide social brasileira” e o “*O mito da grande classe média: capitalismo e estrutura social*”.

²³ Calculado como a soma de quatro componentes: a) domicílios precários; b) coabitação familiar; c) ônus excessivo com aluguel urbano; e d) adensamento excessivo dos domicílios.

Informações da Fundação João Pinheiro, que publica estudo anual sobre o setor habitacional no país e a evolução de seus indicadores, considerando a falta ou inadequação do estoque urbano de moradias por faixa de renda e por unidade da Federação e regiões metropolitanas. Este trabalho é desenvolvido desde o ano de 1995, em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

Além da questão do déficit habitacional, é importante ressaltar que autores como Villaça (1986), Bonduki (1998), Fix (2011) e Bonates (2009) para citar alguns exemplos, atribuem um papel destacado à “ideologia” da casa própria.

No Brasil, o sonho da casa própria faz parte de um ideário nacional. Sair do aluguel e adquirir a casa própria é ter a certeza de que, pelo menos uma das condições essenciais para a reprodução da família esteja garantida, ou seja, a moradia.

Evidentemente, que não se trata apenas de um fenômeno ideológico. A casa própria é percebida pelas camadas populares como verdadeira forma de sobrevivência familiar, ainda mais em tempos de crise e de instabilidade crescente no mundo do trabalho.

A casa própria²⁴ no Brasil representa a garantia de uma velhice “com teto”, que na ausência ou insuficiência da previdência social é vista como a única garantia de vida, com o mínimo de segurança e dignidade.

Para os jovens casais com filhos ou mães chefes-de-família, a casa própria é a garantia de uma estabilidade em vários níveis, em relação à escola dos filhos, aos laços de solidariedade do bairro e à segurança real e simbólica, de não serem ameaçados ou vitimados pelo despejo em caso de desemprego. Nesse sentido, a casa própria cumpre um papel de amortecedor diante da incompletude dos sistemas de proteção social e da ausência de uma industrialização com pleno emprego.

Para atender a essa demanda habitacional, muitos empreendimentos horizontais e verticais começaram a ser construídos nas periferias das grandes cidades brasileiras, das cidades médias e na fronteira entre o rural e o urbano.

²⁴ Seja por coerção, cooptação ou consentimento, a casa própria é inserida num contexto de apaziguamento das lutas sociais e de conformismo em relação às estruturas do sistema. A casa talvez seja o marco mais poderoso da chamada “integração” social. (ARANTES e FIX, 2009, p. 05).

Atender a esta demanda destaca o aspecto quantitativo desse momento de expansão do setor imobiliário. Afinal, são muitos os loteamentos, conjuntos habitacionais de interesse social e condomínios residenciais privados (horizontais e verticais) que estão sendo lançados no país.

Para Fix (2011, p. 12)

A indústria da construção interfere diretamente nos processos de urbanização, por meio de influências diretas nas políticas públicas e também por conta dos resultados concretos de sua produção. Interfere, ainda, na dimensão simbólica, por meio da imagem que a cidade e a moradia assumem, e de sua organização espacial.

Aos donos do capital imobiliário o que importa é obter uma boa margem de lucro, e exercer influência econômica e política na gestão do espaço urbano.

Para que se compreenda a forma urbana que as cidades têm tomado, é necessário compreender quais são as estratégias utilizadas pelos construtores, incorporadores, corretores e outros profissionais do setor.

Nos grandes centros urbanos os construtores e incorporadores comandam parcela significativa da força de trabalho do setor e procuram influenciar os governos para a ampliação de seu mercado com a realização de grandes obras públicas.

Atualmente no Brasil, além do volume extraordinário de dinheiro que tem sido colocado no mercado, através dos financiamentos, as exigências estão ficando mais brandas, facilitando o acesso ao crédito de famílias que até então estavam fora do mercado.

1.1 – A questão urbana e a Política Nacional de Habitação – PNH (2004)

Para discorrer sobre a Política Nacional de Habitação, inevitavelmente é preciso refletir sobre a questão urbana no Brasil. Nesse sentido, é necessário levar em conta o rumo que tomou o processo de urbanização brasileiro.

A evolução da população brasileira ao longo dos últimos 60 anos, demonstra que o país passou por um intenso ritmo de crescimento. A população do Brasil salta de aproximadamente 52 milhões de brasileiros em 1950 para mais de 190 milhões de habitantes em 2010.

Apesar do intenso ritmo de crescimento populacional do Brasil, o que mais chama a atenção é o crescimento da população urbana. No Censo de 1950, a população urbana era de 18 milhões de habitantes, e representava uma taxa de urbanização de 36,2%, já no Censo de 2000 a população urbana se aproximava dos 138 milhões de habitantes, e a taxa de urbanização daquele ano era de 81,35%. No Censo Demográfico do IBGE de 2010, a população urbana passou de 160 milhões de habitantes, e a taxa de urbanização aumentou para 84,36%. Estes dados revelam justamente a dimensão quantitativa desse processo.

O crescimento populacional ocorreu principalmente nas grandes cidades, nas metrópoles e regiões metropolitanas, que acabaram por receber grande contingente populacional advindo de outros centros urbanos menores e de áreas rurais.

O desafio passou a ser de se construir propostas urbanísticas que enfrentassem os problemas urbanos existentes, como: a violência, as tragédias (enchentes, desmoronamentos, incêndios e epidemias), a especulação imobiliária, a falta de moradia, a formação das favelas, o desrespeito ao meio ambiente, a ineficiência do sistema viário e do transporte público e, mais recentemente a escassez de água etc.

No tocante à questão habitacional:

O Brasil, nas décadas de sessenta e setenta, buscou a implantação de uma política habitacional de grande escala através do Banco Nacional de Habitação (BNH), das Companhias Habitacionais (COHABs) e de outros órgãos. No entanto, o número de habitações construídas ficou muito aquém do déficit que o país apresentava; além disso, o modelo econômico de exclusão social assumido pelos vários governos a partir dessas décadas e o crescimento populacional aumentaram

ainda mais a demanda por moradias (PEREIRA, 2008, p. 128-129).

A política econômica introduzida pelo regime militar (1964-1985) se deu paralelamente à expansão do acesso à moradia. A política habitacional foi um dos pilares da renovação da economia brasileira, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Segundo Dias (2009, p. 4) “esse aparelhamento institucional resultou num impulso nunca visto na habitação do país. O número de unidades financiadas passou de oito mil por ano, em 1964, para 627 mil, em 1980”.

No início dos anos oitenta, com a violenta crise econômica e fiscal que o governo brasileiro passava, o mesmo abandonou as políticas de habitação, as políticas sociais, de crédito rural, entre outras, implementando um “novo modelo de exclusão social”.

Porém, o sistema habitacional entrou em crise graças as intervenções governamentais casuísticas na correção de contratos. Em 1986, com sua situação atuarial (econômica) agravada pelas distorções do Plano Cruzado, o BNH foi extinto pelo governo Sarney e incorporado à Caixa Econômica Federal. A partir de então, houve uma desconstrução da capacidade administrativa da política habitacional.

Para Dias (2009, p. 04),

A simples incorporação das atividades do BNH pela Caixa fez com que a questão urbana e de moradia passasse a depender de uma instituição que não havia sido moldada para essa função. Mesmo sendo um banco estatal, a Caixa possui paradigmas institucionais de um banco comercial e isso implica uma escala de prioridades que não dialoga diretamente com a política pública. Após a incorporação, seguiu-se uma dispersão de responsabilidades para outros órgãos governamentais e a habitação foi relegada de vez a um plano secundário.

No que tange falar do papel da Caixa na atual política habitacional, cabe salientar que apesar de ser um banco comercial público, ele se adaptou a esta nova demanda.

O que vimos desde 1986 foi um período de desconstrução da política habitacional, que se traduziu em baixíssimos investimentos no setor de habitação.

E como resolver esse problema?

É preciso planejar o futuro das cidades brasileiras, e partir do princípio da continuidade administrativa. É necessário que se construa um pacto social em torno de uma proposta hegemônica, da “cidade que queremos”, principalmente, da “cidade que necessitamos”.

Cabe destacar que os problemas urbanos mais significativos se concentram nas metrópoles brasileiras, e que, até pouco tempo atrás, início dos anos 2000, não existia nenhuma política institucional específica para as regiões metropolitanas.

Em 2003, na gestão do Presidente Lula, o governo federal instituiu o Ministério das Cidades, que criou vários programas especiais para as regiões metropolitanas, como programas de Habitação de Interesse Social, Saneamento Básico, Transporte e Mobilidade, além de outros programas voltados para o Planejamento Urbano, a Regularização Fundiária, a Prevenção de Riscos, a Reabilitação de Áreas Urbanas e a Prevenção e Mediação de Conflitos.

Segundo Maricato (2009, p. 79) até o ano de 2003, quando da criação do Ministério das Cidades, faltava às metrópoles brasileiras:

Um programa habitacional e urbano específico da instância federal em consonância com os governos estaduais, que previsse a criação de estrutura institucional, formação de quadros técnicos e investimentos específicos, de modo a atenuar as características das grandes concentrações de pobreza e violência que aí se verificam, em especial nas áreas segregadas, ilegais e degradadas.

Com a criação do Ministério das Cidades, o Brasil passou a apresentar um desenho mais consistente de políticas sociais, como a política habitacional, o que não acontecia desde o fechamento do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1986. O maior reflexo da existência de uma política habitacional neste período foi o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Segundo Ermínia Maricato e Jorge Hereda, o Programa Minha Casa, Minha Vida faz parte de uma política anticíclica que tem por objetivo aumentar os investimentos no setor da construção civil e

garantir a geração de emprego e renda e, assim, mitigar os impactos da crise econômica mundial. (MARICATO et al, 2009).

E qual foi o marco inicial das mudanças na política habitacional?

Segundo Dias (2009, p. 4) era preciso algo a mais, e para ele “a precondição mais geral de estabelecimento de uma política habitacional efetiva é a estabilidade econômica, que possibilita um horizonte de previsibilidades para as famílias e maior confiança dos agentes na concessão de crédito”.

E a chegada do Plano Real, foi o primeiro passo dado para se consolidar as Políticas de Desenvolvimento Econômico do Brasil e principalmente para inovar a Política Nacional para a Habitação. No entanto, é preciso destacar que apenas o Plano Real não foi suficiente para promover essa reconstrução, fora preciso construir outras referências institucionais.

Um primeiro avanço institucional verificado foi a promulgação da lei federal nº 9.514 de 1997 que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Este sistema estabeleceu uma conexão direta entre o mercado de capitais e o negócio imobiliário. Foram criadas, a partir de então, as Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários, instituídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e introduzida a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, que conferiu mais rapidez nas execuções das garantias.

Em 2000 o Direito à Moradia foi inserido na Constituição Brasileira por meio da emenda nº 26, e na sequência em 2001, foi promulgada a lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamentou o capítulo de política urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal. O Estatuto da Cidade definiu o que seria a função social da cidade e da propriedade urbana e fomentou os municípios a realizarem seus Planos Diretores, oferecendo a estes, um conjunto de instrumentos urbanísticos de intervenção sobre seus territórios.

A criação do Ministério das Cidades em 2003 representou, portanto, um marco institucional na rearticulação da política habitacional e de infraestrutura urbana do país.

Santos Jr. (2007, p. 293) reforça essa afirmação dizendo que “no que tange à gestão urbana, a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, e a criação do Ministério das Cidades aprofundaram e fortaleceram o papel dos municípios no planejamento e na gestão das cidades”.

Outro importante passo foi a criação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), que foi regulamentado pela lei nº 10.998 de 2003 e pelo decreto nº 5.247 de 2004. Este programa passou a

utilizar recursos orçamentários para subsidiar operações de financiamento e parcelamento habitacionais de interesse social.

Em 2004, visando proteger o adquirente de imóveis em caso de insolvência ou negligência do incorporador, foi criado o Patrimônio de Afetação. O objetivo era evitar a perda dos recursos pagos no período da construção do imóvel. O Patrimônio de Afetação foi instituído pela lei nº 10.931 e consistia na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, que passaria a ter a sua própria contabilidade, separada das operações da incorporadora ou construtora. Essa medida conferiu segurança aos adquirentes quanto à destinação dos recursos aplicados na obra.

Essa ação talvez tenha sido fruto da falência da Encol S/A, empresa do setor da construção civil, que deixou mais de 700 torres inacabadas pelo país na década de noventa, causando danos irreparáveis a mais de 42 mil famílias de promitentes compradores e de 12 mil famílias de trabalhadores. Um prejuízo sem precedentes na história da indústria da construção civil do Brasil.

A lei nº 10.931 tratava também de outros assuntos. Com ela se possibilitou a continuidade de pagamento do valor incontroverso das obrigações decorrentes de operações imobiliárias. Antes da lei, ao questionar judicialmente o valor das prestações, o mutuário deixava de pagar ao credor o valor total da prestação, depositando-a integralmente em juízo. Depois da lei, o mutuário precisava discriminar na petição inicial, as parcelas das obrigações com as quais não concordava e as que não eram objeto de questionamento.

Em 2005 foram criados pela lei federal nº 11.124 o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O objetivo da criação do sistema e do fundo foi o de integrar todos os programas destinados à habitação de interesse social de todas as esferas de governo.

Os principais objetivos do SNHIS seriam:

- I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- II - implantar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
- III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que

desempenham funções no setor da habitação (PEREIRA, 2008, p. 134).

Para Pereira (2008, p. 128)

(...) tanto no sistema (*SNHIS*) como no fundo (*FNHIS*) criados, o município desempenha papel fundamental de execução (não de maneira exclusiva) das Políticas Públicas de Habitação, prevendo inclusive, a criação de Políticas e Conselhos Municipais de Habitação de Interesse Social.

Na sequência, no ano de 2008 foi consolidado o Plano Nacional da Habitação (PlanHab), que estabeleceu as diretrizes da política habitacional brasileira. Trata-se de um documento amplo, que aborda a integração com a política urbana e traz inovações com relação à política voltada às famílias de baixa renda.

Em 2009, por meio da medida provisória nº 459 de 25/03/2009 e do Decreto Lei nº 6.820 de 13/04/2009 foi instituído o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) que é um fundo de aval de natureza privada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Este fundo desde que foi instituído é administrado pela Caixa Econômica Federal, tem como objetivo fornecer garantia de crédito, de forma a mitigar o risco das operações dos agentes financeiros.

Segundo o Ministério das Cidades (2004) a trajetória da política habitacional²⁵ no país tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor que ainda não logrou êxito, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda.

Podemos dizer que a criação do Ministério das Cidades, em 2003, representou uma resposta a um

²⁵ Segundo Santos Jr. (2007, p. 296) “tomando como referência a política de habitação, convém registrar que, de 1985 a 2002, a gestão da política de habitação coube a diferentes ministérios: de 1985 a 1987, ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente; de 1987 a 1988, ao Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Urbano; de 1988 a 1990, ao Ministério do Bem-Estar Social; de 1990 a 1995, ao Ministério da Ação Social; de 1995 a 1999, à Secretaria de Política Urbana, vinculada ao Ministério do Planejamento; de 1999 a 2002, à Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, vinculada à Presidência da República”.

vazio institucional, à ausência de uma política nacional de desenvolvimento urbano consistente, capaz de construir um novo projeto de cidades sustentáveis e democráticas. Por isso, a criação desse Ministério, a nosso ver expressou o reconhecimento, pelo governo federal, da questão urbana como uma questão nacional a ser enfrentada por macropolíticas públicas.

O Plano Nacional de Habitação se inscreve dentro da concepção de desenvolvimento urbano integrado, no qual a habitação não se restringe a casa, incorpora o direito à infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir por completo o direito à cidade.

Segundo o Ministério das Cidades (2004, p. 29):

Coerente com a Constituição Federal, que considera a habitação um direito do cidadão, com o Estatuto da Cidade, que estabelece a função social da propriedade e com as diretrizes do atual governo (Lula), que preconiza a inclusão social, a gestão participativa e democrática, a Política Nacional de Habitação visa promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social.

Desta forma, a Política Nacional de Habitação implica em um novo desenho político institucional, a partir dos princípios da descentralização, territorialização, intersetorialidade, participação e desenvolvimento institucional, e na elaboração e implantação de um Plano Nacional de Habitação que considere as grandes disparidades sociais e regionais existentes no País.

O Plano é o instrumento de articulação entre diagnóstico, prioridades, metas, recursos compatíveis, ações, e um sistema de monitoramento e avaliação. Nele estão apresentadas as propostas de estratégias de enfrentamento do déficit habitacional brasileiro e da situação de precariedade e irregularidades das moradias.

O Plano Nacional de Habitação tem como objetivo articular e potencializar os programas e ações dos três níveis de governo e as capacidades existentes dos demais agentes sociais afetos ao setor habitacional.

No entanto, para que o Plano Nacional de Habitação cumpra sua função, é necessário que o Estado enfrente o problema da extrema valorização fundiária e imobiliária desencadeada, para daí sim, efetivar o direito à moradia com um princípio constitucional. Portanto, a política habitacional deve estar no centro das discussões da política urbana (MARICATO, 2001).

1.2 – Um novo cenário para a classe média

A análise da questão habitacional denota compreender quais são as reais condições que a classe média possui para adquirir a casa própria. Atualmente, é necessário entendermos novos elementos no Brasil. Afinal de conta, o país vivencia uma nova realidade econômica, que é a inserção ou elevação de uma fatia considerável de brasileiros a classe média, ou o que tem sido chamado de “nova” classe média.

Segundo o *site* “A média faz a diferença: origens e desafios da nova classe média brasileira”, elaborado pela Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE) do Ministério da Fazenda, a partir de dados do PNAD (1999 a 2009) na última década, o perfil socioeconômico do país mudou muito²⁶.

A principal novidade foi o fortalecimento da classe C ou classe média, composta por famílias que têm renda mensal domiciliar total (somando todas as fontes) entre R\$ 1.064,00 e R\$ 4.561,00.

O compêndio “Classe Média em Números” apresenta dados estatísticos bastante ampliados sobre a situação da classe média brasileira de 1999 a 2009. Visa mostrar as transformações da sociedade neste período em que ocorreu grande mobilidade social, quando cerca de 30 milhões de brasileiros que antes se situavam na linha de pobreza ascenderam à classe média, formando o que se conhece hoje como a “nova classe média” brasileira. A classe média em 1992 era composta por 35,0% da população. Em 2009 chegou a 50,5% (dados de 2010 apontam para cerca de 52,0%).

É importante destacar que o Plano Real em si mesmo, não é o único responsável por estes avanços a estabilidade econômica teve papel crucial no processo. No entanto, as medidas tomadas pelo governo Lula é que vão dar a garantia necessária ao desenvolvimento da habitação, e consequentemente do setor da construção civil.

²⁶ <http://sae.gov.br/novaclassemedia/numeros/>

Essa idéia é reforçada por Robusti (2008) que afirma que desde os tempos do “milagre econômico” e do “boom” do extinto BNH, a construção civil não se desenvolvia tanto no Brasil como nos anos de 2004 a 2007. Segundo o autor, o PIB do setor da construção neste período acumulou um crescimento de 22,4% e o nível de emprego no setor da construção civil aumentou 37%.

Para que isso acontecesse foi preciso que a Caixa Econômica Federal fosse mais ágil na análise de crédito e facilitasse a sua concessão. Outras ações ou políticas governamentais também contribuíram para o desenvolvimento do setor, como diversos materiais de construção que tiveram o IPI reduzido ou zerado e o lançamento pelo governo Lula em 2007 do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e em 2009 do PAC 2.

Segundo Robusti (2008) é notório que entre os anos de 2004 e 2007, o setor da construção civil evoluiu. E de acordo com levantamentos deste trabalho continua a evoluir nos anos de 2008 e 2009, apesar de acometidos pela crise econômica mundial deste período. Pode-se dizer que o setor cresceu até meados de 2013.

Não é pertinente minimizar os obstáculos à reprodução do capital no setor da construção, sendo os mais importantes a propriedade imobiliária e a necessidade de financiamento da produção e da venda do produto imobiliário, dado seu alto preço para o consumidor e o seu longo período de rotação, que imobiliza os recursos do produtor.

Esse alto custo representado pela mercadoria final do setor imobiliário representa um problema para a demanda, ou seja, é moderada a parcela da população com capacidade de consumir o produto e realizar a mais-valia produzida. A solução encontrada pelo setor para aumentar o poder de compra dos consumidores é o financiamento da venda do imóvel, por um capital muitas vezes autônomo, que também cobra juros dos consumidores, dificultando seu acesso ao produto imobiliário.

De acordo com Meirelles (2007) os setores da economia relacionados ao crédito imobiliário têm experimentado crescimento significativo em diversos países nos últimos anos. Tal crescimento é pautado em diversos fatores, dentre os quais se destacam a estabilidade financeira, o aumento da competição entre os participantes do mercado, a inovação de instrumentos financeiros e as medidas de liberalização adotadas em várias jurisdições.

A franca expansão dos setores da construção civil e do crédito imobiliário tem gerado impacto positivo na economia brasileira. A cadeia produtiva da construção civil, por exemplo, incluindo os setores

de materiais, serviços, construção propriamente dita e comercialização imobiliária, representava em 2006 aproximadamente 16% do PIB. Se levar em consideração apenas a construção de habitações, esta representa 6% do PIB, o equivalente a mais de cinco milhões de empregos diretos, que a caracteriza como a atividade econômica que mais emprega população economicamente ativa, especialmente aquela parcela com menor qualificação.

Para Pedrozo e García (2007) entre os fatores que explicam o *boom*, sobressai-se, certamente, o aumento da oferta de crédito imobiliário e a queda da taxa de juros, que permitem às pessoas adquirir um imóvel em maior número de prestações. Ademais, para os autores a queda da taxa básica de juros empurra para baixo a rentabilidade das aplicações financeiras mais conservadoras e torna os imóveis uma boa oportunidade de investimento.

O financiamento para o comprador também é um elemento crucial no mercado habitacional, já que poderia estender no tempo o pagamento através de prestações compatíveis com a renda dos compradores. Mas por envolver um elevado prazo para a recuperação do crédito concedido e altos riscos para as instituições financeiras, o financiamento do setor imobiliário para a aquisição de moradia muitas vezes encontra dificuldades, principalmente no que se refere a habitações para a população de menor poder aquisitivo.

Neste sentido, o papel do Estado é fundamental para a configuração tanto da oferta quanto da demanda de moradias através das políticas governamentais.

A maior facilidade das famílias para obter crédito para aquisição de um imóvel está diretamente relacionada às fontes cativas que o setor dispõe como a poupança e o FGTS, que nos últimos anos asseguraram uma expansão extraordinária do crédito imobiliário. O ingresso do Banco do Brasil nesse mercado veio contribuir para aumentar a disputa pelo comprador, que hoje dispõe de condições razoavelmente favoráveis de prazo e de taxas de juros.

Segundo Dias e Garcia (2009) a queda na taxa de juros e o crescimento da renda garantiram um ambiente de estabilidade econômica favorável à expansão do crédito e à tomada de recursos por parte das famílias. Outro fator de suma importância é que o setor da construção civil passou a ser identificado pelo governo como um dos motores de desenvolvimento econômico do país. Nesse sentido, medidas de política econômica de estímulo às atividades do setor industrial da construção civil têm sido fundamentais na criação de um ambiente favorável ao aumento do investimento.

O economista Nicolas Retsinas, diretor do Centro de Estudos sobre Habitação da Universidade de Harvard em matéria publicada na Revista Exame de junho de 2010, coloca que:

Talvez não haja em toda a economia um setor mais importante – para o bem ou para o mal – do que o imobiliário. Um mercado pujante tem o poder de catapultar os países a patamares inéditos de desenvolvimento. ‘Não há economia madura sem um mercado imobiliário sólido. Historicamente, a experiência dos países ricos mostra que há, primeiro, uma forte expansão do crédito. Depois, o desenvolvimento do setor de imóveis. Só então vem a fase da prosperidade’, Quando o sistema funciona, as pessoas consomem mais, já que o investimento na casa própria é financiado ao longo dos anos. Pela mesma lógica, também poupam mais (NAPOLITANO, 2010, p. 26).

Um fenômeno que tem sido observado por vários especialistas sobre mercado imobiliário é a elevação dos preços dos imóveis residenciais novos e usados, que segundo Napolitano (2010) subiram, em média, 22% nos últimos 12 meses.

Para que o setor imobiliário pudesse compreender o que realmente estava acontecendo, em 2008 foi criado no Brasil o Índice FipeZap²⁷ de Preços de Imóveis Anunciados, sendo este o 1º índice nacional de preços do setor imobiliário.

O exemplo da cidade de São Paulo é bem elucidativo. Segundo o índice FipeZap, se registrou para o período de janeiro de 2008 a julho de 2014, um aumento de 210,5% no preço de venda dos imóveis (apartamentos novos). Quanto aos valores dos aluguéis, os mesmo tiveram aumento na ordem de 97,9%. Ao comparar estes índices (venda e aluguel) com o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), utilizado para medir a inflação, observa-se que tanto os valores do aluguel, quanto os preços dos imóveis, tiveram ao longo do período, uma valorização muita acima da inflação brasileira (Tabela nº 01).

²⁷ O Índice FipeZap foi desenvolvido e calculado pela Fipe e acompanha o preço médio do m² em vários municípios brasileiros e no Distrito Federal com base nos anúncios de apartamentos prontos do site Zap Imóveis.

Tabela 01 – Variação do Índice FipeZap Venda e Aluguel (Imóveis Anunciados – Apartamentos – nº de quartos indiferente) da cidade de São Paulo e Índice Geral de Preços – Mercado (IGP – M) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) – Janeiro de 2008 a Julho de 2014

Índice/Período	FipeZap Venda (% acumulada)	FipeZap Aluguel (% acumulada)	IGP-M (% acumulada)
01/2008	0,0	0,0	0,0
07/2008	9,4	17,8	7,5
01/2009	18,7	19,3	8,2
07/2009	31,4	25,8	6,8
01/2010	44,6	25,7	7,4
07/2010	59,3	39,8	13,0
01/2011	79,2	47,0	19,8
07/2011	105,5	60,6	22,4
01/2012	126,5	66,5	25,2
07/2012	144,1	76,5	30,6
01/2013	161,4	83,5	35,1
07/2013	178,0	88,9	37,4
01/2014	197,4	95,9	42,8
07/2014	210,5	97,9	44,7

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIFE
<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/> – (Organizado pelo autor)

Para Retsinas (2010) tudo indicava que o Brasil caminharia para uma expansão sustentável do setor imobiliário. Segundo o autor, o otimismo se devia, em larga medida, a inédita disponibilidade de financiamento.

Atualmente, depois de anos de estabilidade, as pessoas e os bancos se sentiram novamente mais confortáveis para tomar emprestado e emprestar por prazos tão longos.

Por afetar milhões de pessoas, a valorização dos imóveis residenciais talvez seja a ponta mais visível da efervescência do mercado imobiliário das cidades brasileiras.

Voltando à questão da moradia para a classe média, é importante destacar que o Brasil se depara com uma problemática habitacional especialmente difícil de resolver. Nos próximos dez anos seria necessária uma oferta anual de 1,5 milhão de novas moradias para atender a demanda habitacional gerada pelo crescimento da população, pela diminuição do tamanho médio das famílias, pelo combate ao déficit habitacional e pela reposição do estoque atual de moradias.

De acordo com Navarro (2009) o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), lançado pelo governo Lula em 2009, dá uma esperança de que esse desafio será enfrentado com determinação e recursos. O programa dispõe de ajuda estatal para a compra da primeira residência a

famílias com renda de até dez salários mínimos. Define três segmentos de renda aos quais outorga subsídios progressivos (quanto menor a renda, maior o nível de subsídio).

Sem dúvida, o programa é um grande avanço do governo em matéria de política habitacional, uma vez que adota conceitos e recursos novos.

Em 2009 o programa mesclava subsídios aos compradores que podiam chegar a R\$ 23 mil de desconto no preço do imóvel e, subsídios indiretos na taxa de juros. As taxas de juros praticadas no âmbito do programa (TR+5% a TR+8,16%) eram e são bem abaixo das cobradas pelos bancos comerciais no crédito imobiliário. Parte desse subsídio embutido nos juros foi calculado como um aporte do governo, mas não resta dúvida de que supera a soma de todos os outros subsídios diretos.

Para Navarro (2009) o governo concebeu o PMCMV como um plano transitório de geração de emprego e crescimento econômico e não como uma política habitacional permanente. Mas, segundo o autor “para que as grandes empresas construtoras e incorporadoras entrem com força nesse mercado, será necessário que se torne uma política permanente, com metas e recursos anuais”. Quanto mais estáveis os programas de subsídios e recursos, mais atores participarão do processo. Paralelamente, haverá mais investimentos em novas tecnologias e em industrialização e, por consequência, maiores reduções nos custos de produção.

O público-alvo do programa será representado pelas classes D e E (faixa de rendimento até três salários mínimos ou 32% das famílias brasileiras), e a classe média, ou a “nova” classe média (faixa entre 03 e 10 salários mínimos, ou 52% das famílias brasileiras). Ficam de fora do programa as classes A e B, ou 16% das famílias brasileiras. A essas classes ficam valendo as regras do mercado, com taxas de juros mais altos. No entanto, é possível acessar os financiamentos tanto nos bancos públicos quanto privados.

Um dado importante apresentado constantemente pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) tem demonstrado que a classe média é a que mais cresceu no Brasil nesta década. Poucos anos atrás, muitas famílias da classe média estavam em condição de pobreza e em razão do crescimento econômico conseguiram melhorar consideravelmente sua renda. Entender esse grupo e ajudá-lo a participar da economia de mercado é a chave para o desenvolvimento do Brasil nas próximas décadas.

Apesar de seu tamanho e importância, as características dessa “nova” classe média estão sendo entendidas apenas recentemente.

Mas a contribuição do Estado para a classe média suscita uma participação maior do setor privado na operação. Devido à existência desse subsídio na taxa de juros, havia o risco de que a Caixa Econômica Federal continuasse sendo a única instituição provedora de crédito imobiliário para a classe média.

Em que pese o fato do governo federal e da Caixa Econômica Federal estarem abertos a participação de outros agentes no Programa Minha Casa, Minha Vida, isso dificilmente ocorrerá se não forem tomadas algumas medidas para promover a incorporação do setor financeiro habitacional privado a esse mercado.

Apesar da participação dos bancos privados no financiamento habitacional (Unibanco, HSBC, Santander, Itaú, Bradesco, entre outros), oferecendo linhas de crédito da mais vasta ordem possível, financiando imóveis com valores inclusive acima de um milhão de reais, com prazos e taxas variadas, ela ainda é muito pequena em relação aos bancos públicos. Geralmente, os bancos privados atuam no financiamento da habitação principalmente para as classes altas, no entanto, mais recentemente, também tem se voltado para o financiamento da classe média.

1.3 – Programa Minha Casa, Minha Vida e a moradia para as famílias de baixa renda

Segundo dados da PNAD do IBGE (2007) o Déficit Habitacional Brasileiro girava em torno de 7,2 milhões de moradias, sendo a maior parte dessa demanda oriunda das famílias de baixa renda, ou seja, que perfazem renda de zero a três salários mínimos, sendo esse grupo responsável por 90,95% do déficit de moradias no Brasil. Há que se destacar também que o déficit se distribui de forma desigual por todo o território nacional, sendo as regiões mais necessitadas, a região Nordeste com 34,3% do déficit de moradias e a região Sudeste com 36,4%. Outro dado importante é que o déficit habitacional do país se concentra nas regiões metropolitanas, ou seja, representa 28,5% de todo o déficit nacional.

Como o governo Lula teve preocupação com a questão social, incorporou no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o Programa Minha Casa, Minha Vida.

A recuperação da capacidade de crescimento econômico verificada nos últimos anos trouxe consigo a mensagem clara de que o setor da construção civil é necessário para uma expansão sustentável do

PIB do Brasil. No entanto, o país possui um passivo habitacional incompatível com suas pretensões de desenvolvimento.

Neste quadro, o Programa Minha Casa, Minha Vida conferiu à habitação um papel de primeira grandeza na política social e econômica do governo, o que ainda não havia ocorrido após a democratização do país.

O programa, independentemente de críticas mais pontuais ou agudas que possam ser formuladas, é fruto de uma decisão política e representa sem dúvida um profundo avanço.

De acordo com Castelo (2009, p. 6),

As famílias com renda inferior a três salários serão beneficiadas pelo PMCMV, podendo se utilizar do sistema de garantia do fundo se tomarem financiamento. No entanto, o programa possui condições ainda mais favorecidas para essas famílias por meio do FAR (Fundo de Arrendamento Social). O subsídio direto corresponde à quase totalidade do valor do imóvel, que deve estar situado entre R\$ 37 mil a R\$ 52 mil. Dentro dessa faixa de renda, as famílias podem se cadastrar junto aos Estados e Municípios, ou diretamente na Caixa. As famílias selecionadas poderão adquirir o imóvel pagando prestações mensais equivalentes a 10% da renda familiar, sendo o mínimo de R\$ 50,00. Em caso de morte ou invalidez permanente, o imóvel será considerado quitado. O pagamento só inicia quando o imóvel for entregue à família. Ou seja, para esse grupo com menor capacidade de pagamento, a ação do Estado é de prover a habitação, exigindo contrapartida mínima e sem envolvimento de agente financeiro.

O programa acaba se constituindo para muitas famílias de baixa renda senão a única, mas a melhor alternativa para realizar o sonho da casa própria.

Para Dias (2009) o Programa Minha Casa, Minha Vida teve como meta construir um milhão de moradias e dessa forma garantir o aumento do acesso das famílias de baixa renda à casa própria, ou seja, famílias com renda de até 10 salários mínimos. Além disso, tem como objetivo a geração de emprego e renda, por meio do aumento do investimento na construção civil.

O Programa está dividido por faixas de renda:

I – Famílias com renda até 03 salários mínimos – subsídio integral com isenção do seguro;

II – Famílias com renda de 03 a 06 salários mínimos – aumento do subsídio parcial em financiamentos com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor e;

III – Famílias com renda de 06 a 10 salários mínimos – estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor.

Observa-se que quanto menor o poder aquisitivo, maiores são os incentivos governamentais.

Outro objetivo do programa é o de compatibilizar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família, que só começaria a pagar pela casa somente na entrega do imóvel. Além disso, existe uma preocupação de que o comprometimento máximo da renda da família para financiamento seja de 20%.

No caso das famílias com renda superior a 03 salários mínimos, poderia ser realizado um pagamento opcional de entrada nos casos de financiamento, além da utilização do Fundo Garantidor da Habitação Popular, que reduziria o risco do financiamento, ou seja, o risco de inadimplência, por perda do emprego e por outras situações.

Outras medidas importantes do programa são o barateamento do seguro habitacional e a desoneração dos custos cartoriais. No caso, os imóveis para os mutuários com renda de zero a 03 salários mínimos seriam isentos do pagamento nos cartórios de registros de imóveis. Já os mutuários na faixa salarial de 3,1 a 6,0 salários mínimos teriam uma redução de 90% dos custos cartoriais e a faixa de mutuários entre 6,1 e 10 salários mínimos, redução de 80%.

A redução dos custos cartoriais não atingiria apenas os mutuários, mas também os empreendedores. No caso, os empreendedores ou incorporadores que financiassem o imóvel no valor de até R\$ 60 mil teriam uma redução de 90% sobre as tabelas estaduais. O programa também apresenta uma série de vantagens como a redução dos custos para o incorporador, desoneração fiscal (redução da alíquota do Regime Especial de Tributação da Construção Civil de 7% para 1%, substituindo a incidência de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL).

Como dito anteriormente a meta do programa é reduzir o déficit habitacional do país, nesta primeira ação a redução esperada seria de 14%. A ideia seria financiar a construção ou aquisição de 400 mil unidades habitacionais para as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, outras 400 mil unidades para as famílias de renda de 3,1 a 6,0

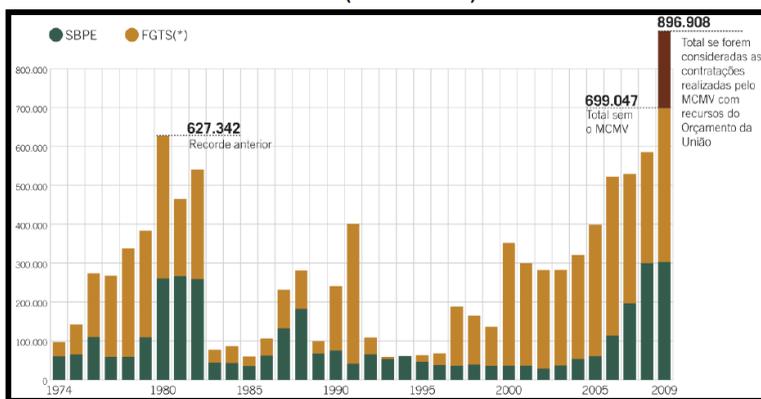
salários mínimos e mais 200 mil unidades para famílias com renda até 10 salários mínimos. Sendo o foco principal o atendimento das famílias de mais baixa renda, que pagariam prestações que no máximo comprometessem 10% de sua renda, num prazo de 10 anos, sendo que o valor da prestação mínima seria de R\$ 50 por mês.

Como destacado anteriormente o déficit habitacional não é exclusividade das capitais e das regiões metropolitanas, por isso o PMCMV também beneficiará municípios com mais de 100 mil habitantes. Municípios com população entre 50 e 100 mil habitantes também poderão participar do programa desde que se enquadre em condições especiais a serem definidas pelo governo.

Quanto a operacionalização do programa, primeiramente os recursos devem ser alocados pela União. Em seguida devem ser apresentados os projetos pelas construtoras em parceria com Estados, Municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente. Estes projetos serão analisados pela Caixa Econômica Federal, e a partir de sua aprovação serão realizadas as contratações das obras.

O gráfico nº 01 mostra o momento vivido pelo setor habitacional, principalmente a partir do ano 2000. No entanto, destaca-se o aumento significativo no número de unidades financiadas de 2007 a 2009 (segundo mandato do presidente Lula) e a importância do Programa Minha Casa, Minha Vida já no ano de 2009 para reduzir mesmo que parcialmente o déficit habitacional brasileiro.

Gráfico 01 – Histórico do Sistema de Financiamento da Habitação – Número anual de financiamentos habitacionais – SBPE e FGTS (Brasil (1974 – 2009))



(*) FGTS inclui materiais de construção

Fonte: Abecip, BNH e Caixa Econômica Federal – Dias e Castelo (2010)

Dentro destes projetos deve estar contida a demanda dos Estados e Municípios, e deve ser dada prioridade as famílias com portadores de deficiência ou idosos. Outra questão importante é que o registro do imóvel deve sair preferencialmente em nome da mulher.

O programa prevê mecanismo de adesão, por meio do qual os governos estaduais e municipais poderão assumir os seguintes compromissos:

- I – Aportes financeiros;
- II – Doação de terrenos;
- III – Infraestrutura para o empreendimento;
- IV – Desoneração fiscal – ICMS, ITCD, ITBI e ISS e;
- V – Aceleração das aprovações de projetos, alvarás, autorizações e licenças.

O Programa Minha Casa, Minha Vida está efetivamente direcionado às famílias de baixa renda e também para as famílias da classe média.

Quanto ao futuro ou a continuidade do programa, depende do atual segundo mandato da Presidente do Brasil, Dilma Rousseff, que a princípio dará continuidade ao mesmo. Cabe lembrar que em 16/06/2011 foi lançada a segunda etapa Programa Minha Casa, Minha Vida²⁸.

Segundo o site do governo federal²⁹ que presta conta do andamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), vinculado ao Ministério do Planejamento, 1,81 milhão de unidades foram entregues desde 2009. No entanto já foram contratadas até setembro de 2014, mais de 3,6 milhões de unidades habitacionais, ou mais de 6 milhões de pessoas beneficiadas. Do total de unidades contratadas, 1,8 milhão foram destinadas as famílias com renda de até R\$ 1,600,00. Ainda, segundo o Ministério do Planejamento, foram investidos R\$ 225,9 milhões até setembro de 2014, que geraram mais de 1,3 milhão de postos de trabalho em 2013.

De acordo com o Balanço Completo do PAC 2, na segunda etapa do PMCMV novas metas foram criadas. A segunda etapa do PMCMV tem como meta inicial a contratação de dois milhões de novas unidades habitacionais, previstas para serem executadas durante o período compreendido entre os anos de 2011 e 2014.

²⁸ Dados sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como do Programa de Aceleração do Crescimento podem ser acessados no site do PAC.

²⁹ [Http://www.pac.gov.br/i/33b64610](http://www.pac.gov.br/i/33b64610)

Outra mudança é que o Banco do Brasil também passará a operar – ao lado da Caixa Econômica Federal – nas linhas de crédito do programa para todas as faixas de renda.

O governo ampliou em 75% os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida 2 e sinalizou que o número de moradias poderia chegar a 2,6 milhões até 2014. Quando o plano foi originalmente divulgado em março de 2013, o governo previa custo total de R\$ 71,7 bilhões. Agora, a cifra subiu para R\$ 125,7 bilhões. Do novo valor total, R\$ 72,6 bilhões são de subsídios do Orçamento e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e outros R\$ 53,1 bilhões sob a forma de empréstimos bancários.

O governo argumenta que a quantia maior na segunda fase do Programa Minha Casa, Minha Vida deve-se ao aumento dos financiamentos e à correção do valor das habitações, que na primeira fase tinham preço médio de R\$ 42 mil e agora estão em R\$ 55,2 mil.

Isso evidencia que para resolver problemas como o déficit habitacional é necessário a intervenção do Estado na elaboração de políticas, não só econômicas, mas principalmente sociais. Estas políticas têm que, não só amenizar o problema, bem como contribuir para o desenvolvimento econômico do país.

Depois dos anos de euforia do mercado imobiliário das cidades brasileiras, a partir de 2013, passa por um cenário de recessão técnica da economia brasileira. Para Teixeira (2014, p.32) este cenário, aliado a “superoferta de imóveis em diversas cidades tem dificultado o fechamento de negócios por imobiliárias e incorporadoras e segurado a alta dos preços no segmento residencial”.

Segundo Teixeira (2014) os indicadores do mercado imobiliário mostram que o bom momento já passou e que a elevação expressiva dos preços³⁰, bem acima da inflação, e o grande volume de lançamentos e de vendas ficaram para trás. Com vendas menores, o ânimo das empresas para lançar empreendimentos também se retraiu.

Nos últimos anos, o setor da construção habituou-se a conviver com taxas de crescimento vigorosas, impulsionado, especialmente pelas empresas: houve um grande avanço na formalização da produção de moradias. E 2012 fecha o ciclo ainda com taxa robusta, superior a 8%, mas já

³⁰ O que sustentou a alta dos preços nos últimos anos foi principalmente a expansão do crédito e da renda da população.

registrando diminuição na taxa de crescimento. O período de maior expansão do ciclo da construção civil já ficou para trás. Os indicadores disponíveis da atividade setorial mostram que em 2013 o crescimento arrefeceu e em 2014 provavelmente não haverá crescimento. Efetivamente, com a base de comparação muito mais robusta, será difícil esperar a repetição das taxas de dois dígitos do passado recente. (CASTELO e BROERING, 2014, p. 13)

Ainda, de acordo com Teixeira (2014, p. 35):

O excesso de oferta no setor se concentra em imóveis de alto padrão, em que a demanda é muito menor do que na baixa renda. Segundo ele, o cliente de alta renda decide comprar um imóvel olhando para indicadores como juros e expectativas quanto ao futuro da economia – fatores que desfavorecem a decisão de compra neste momento. O cliente de baixa renda, ao contrário, compra por necessidade. Ele precisa de moradia, independentemente do cenário econômico.

Apesar da atual retração do mercado imobiliário³¹, fruto das incertezas que pairam sobre a economia brasileira, o consumidor que compra um imóvel para morar, pode retardar a sua decisão de compra, mas, não necessariamente, irá desistir de fazê-la.

Mas não se pode deixar de destacar o papel do setor da construção civil no aquecimento vivenciado pela economia brasileira. Segundo Dias e Castelo (2014, p. 5):

A construção civil foi um forte propulsor do crescimento recente no Brasil, com seu PIB tendo tido uma evolução acumulada de 47% no período 2003-2013, contra 46% da economia como um todo e apenas 24% da indústria de transformação. Se a taxa de investimento atual é relativamente baixa, ao redor de 18% do PIB no período

³¹ A retração observada não significa tendência de redução de preços no mercado imobiliário, os níveis de preços deverão ficar estáveis e poderão subir, de acordo com a inflação da construção civil.

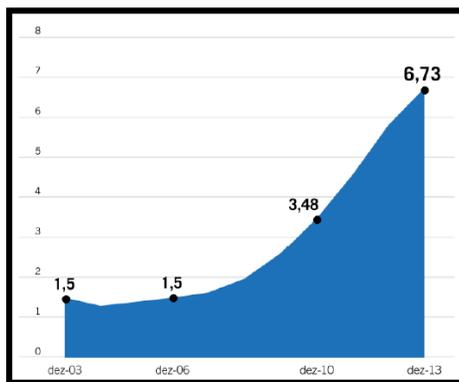
considerado, é importante notar que a construção foi responsável por aproximadamente 40% desse investimento.

No entanto, a participação da construção de habitações, sejam elas horizontais (casas) ou verticais (apartamentos), principalmente, impulsionadas pelo Minha Casa, Minha Vida, foram cruciais, não só por reduzir o déficit habitacional, mas também, por manter o setor superaquecido.

Na perspectiva da habitação, verificou-se uma mudança de patamar no crédito imobiliário e na política social de moradia, fatores importantes de impulso ao investimento. O crédito habitacional saltou 1,5% do PIB em 2003 para 6,7% em 2013 e o Programa Minha Casa, Minha Vida instalou um novo paradigma de política pública, com 3 milhões de contratações ao fim do último ano. (DIAS e CASTELO, 2014, p. 5)

O gráfico nº 02 ilustra justamente a participação do crédito habitacional no PIB brasileiro. A partir do gráfico se observa que apesar da redução registrada no período entre 2003 e 2006, a partir desse momento, a participação só veio a crescer, terminando dezembro de 2013, com número quatro vezes superior ao registrado em dezembro de 2003.

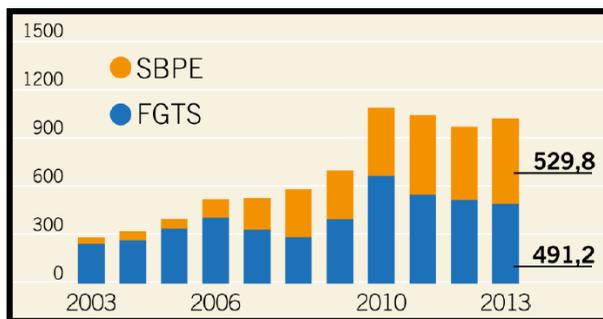
**Gráfico 02 – Crédito Habitacional – % do PIB
Brasil – Dezembro de 2003 a dezembro de 2013**



Fonte: Bacen – Dias e Castelo (2014)

O gráfico nº 03 complementa os dados do gráfico anterior, e mostra justamente o aumento do número de unidades financiadas tanto pelo FGTS, quanto pelo SBPE. Os anos mais expressivos foram de 2010 a 2013. Acredita-se, que este número deverá ser reduzido nos próximos anos, até que o Brasil supere a crise econômica recém-instalada.

Gráfico 03 – Número de unidades financiadas pelo FGTS e pelo SBPE – Em milhares de unidades – Brasil – 2003 a 2013



Fonte: Caixa Econômica Federal e Abecip – Dias e Castelo (2014)

Todos estes dados reforçam a importância do Programa Minha Casa, Minha Vida no mercado imobiliário nacional, bem como na economia brasileira.

1.4 – Conclusões do Capítulo

Neste primeiro capítulo procuramos apresentar uma discussão sobre a política nacional de habitação. Partimos do pressuposto que o resultado final da política habitacional adotada a partir de 2003, com o primeiro mandato do então presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva (Lula), e na sequência, do primeiro mandato da Presidente da República Dilma Rousseff (Dilma), introduziu no cenário brasileiro um incremento extraordinário de recursos, via articulação de fundos para o setor da construção civil, principalmente para a aquisição ou construção da moradia.

Um dos resultados desta política foi a elevação dos preços dos imóveis de modo geral no Brasil, o que traz outro lado desta história, que é justamente o encarecimento da mercadoria habitação.

Mas o que faz com que esses preços se elevem?

Primeiramente, demonstramos que o déficit habitacional brasileiro é bem significativo e que representava, por exemplo, em 2012, 9,1% dos domicílios particulares permanentes e improvisados. No entanto, cabe destacar que este déficit se concentra nos estratos sociais com renda inferior a cinco salários mínimos, ou seja, 92% da demanda, justamente das famílias que vivem em domicílios precários (favelas e cortiços).

No cálculo do déficit entram outros componentes como a coabitação familiar, o ônus excessivo com o aluguel urbano e o adensamento excessivo de domicílios alugados.

Relembramos também que parte desse déficit habitacional é resultado do intenso ritmo de crescimento populacional urbano brasileiro que, segundo o Censo Demográfico do IBGE, registra no ano de 2010 mais de 160 milhões de habitantes vivendo nas cidades brasileiras. Esse crescimento se concentrou nas regiões metropolitanas, gerando carências não só de habitações dignas, mas de um conjunto importante de infraestruturas e serviços urbanos, sobretudo às famílias de baixa renda.

Em segundo lugar, é relevante destacar que os programas sociais implantados a partir de 2003, no governo Lula, elevaram o poder aquisitivo da população, principalmente dos mais pobres. Evidenciamos o Programa “Bolsa Família” e a política de recuperação do poder de compra do salário mínimo, com reajustes acima da inflação.

Em terceiro lugar, apesar da desconstrução da capacidade administrativa da política habitacional do governo federal com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986, muitas referências institucionais foram criadas para dar suporte a questão da moradia.

Muito se credita todo esse avanço da política habitacional brasileira ao Plano Real, no entanto, apesar de importante, pela estabilidade econômica, se constitui apenas no primeiro passo dado. Neste sentido, outras medidas foram ocorrendo com o passar dos anos, que vieram reforçar esta nova visão política de governo, preocupado não apenas com a economia brasileira, mas principalmente, com a população mais carente.

Dentre os avanços institucionais ocorridos podemos destacar:

- a) O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (1997);
- b) As Companhias Securitizadoras de Recebíveis Imobiliários – CRIs (1997);
- c) O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 (2001);

- d) O Ministério das Cidades (2003);
- e) O Programa de Subsídio à Habitação Social – PSH (2003);
- f) O Patrimônio de Afetação (2004);
- g) O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS (2005);
- h) O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS (2005);
- i) O Plano Nacional de Habitação – PlanHab (2008);
- j) O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab (2009); e
- k) O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV (2009).

Esse conjunto de avanços trouxeram para o mercado mais estabilidade e segurança tanto para os incorporadores imobiliários, quanto para a população em geral. Somados a esses avanços não podemos deixar de citar as mudanças que ocorreram nas regras do financiamento habitacional, como a ampliação do prazo máximo de financiamento, que passou de 25 (vinte e cinco) para 30 (trinta) anos, a redução nas taxas de juros praticadas, principalmente pelos bancos públicos para as famílias de baixa renda, e o subsídio fornecido pelo governo federal aos futuros mutuários.

Todas estas medidas fizeram com que o mercado se movimentasse mais vigorosamente, deixando de lado a lacuna de políticas públicas para o setor de habitação do período anterior (compreendido entre os anos de 1986 a 2003). Neste sentido não há como não reconhecer a importância das políticas sociais e econômicas implantadas no primeiro mandato do Presidente Lula.

Afinal, o “sonho” da casa própria, ou seja, a demanda por habitação de mercado ficou mais solvável. No entanto, foi necessário que os empresários do setor imobiliário atendessem tanto a habitação de mercado, quanto à habitação de interesse social.

E essa demanda maior por habitações acabou promovendo a elevação do preço dos imóveis urbanos.

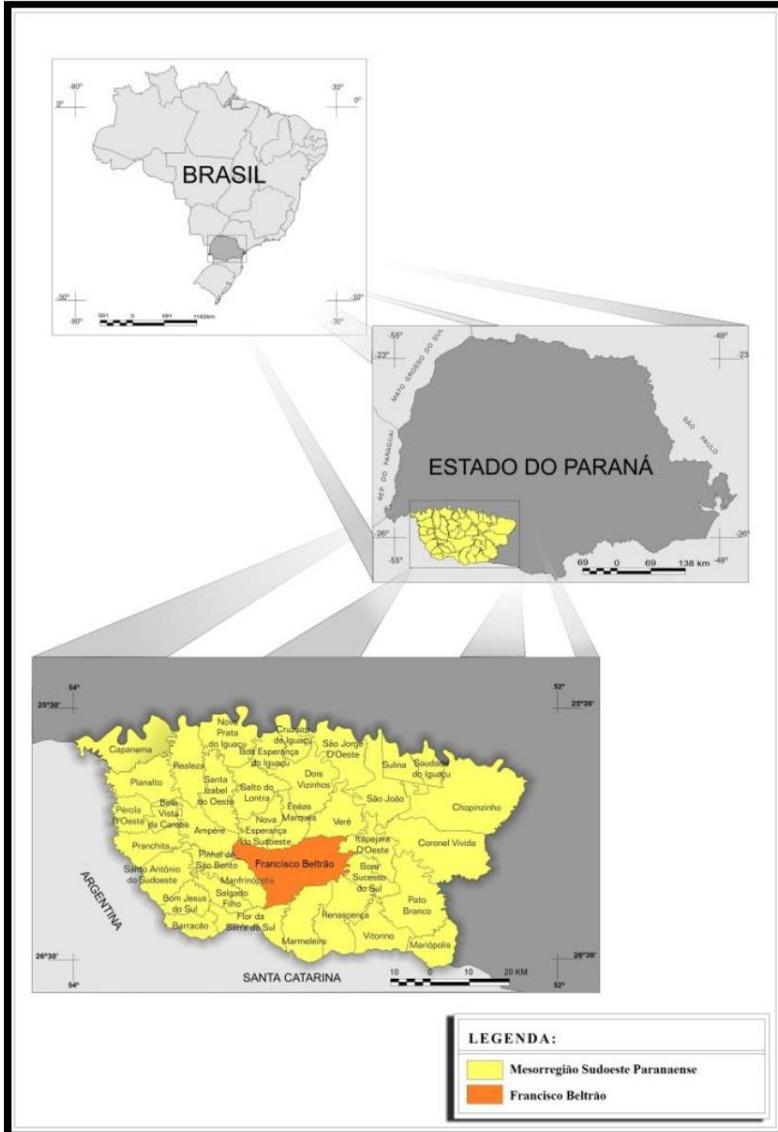
2 – A FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DA REGIÃO SUDOESTE PARANAENSE E O MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

A cidade de Francisco Beltrão³² ao longo da sua breve história tem sido objeto de estudo de muitos pesquisadores da área de humanidades, jornalistas e políticos. Até pouco tempo atrás os estudos vinculados as pesquisas acadêmicas eram muito incipientes, e o que havia de escrito sobre o Sudoeste Paranaense³³, mais especificamente sobre a cidade de Francisco Beltrão, estava reservado a pesquisadores diretamente ligados a área de história.

O mapa nº 01 localiza o município de Francisco Beltrão, área de estudo deste trabalho.

³² O município de Francisco Beltrão foi criado em 14/11/1951 através da Lei Estadual nº 790/51, sendo instalado em 14/12/1952, portanto, em 2014 completou 62 anos de instalação.

³³ Quando se trata da delimitação do Sudoeste Paranaense, é preciso esclarecer com qual região se está trabalhando, pois existem duas delimitações diferentes. Para o recorte geográfico deste trabalho, Mesorregião Sudoeste Paranaense, optou-se pela delimitação feita pelo IBGE (instituto Brasileiro de Estatística e Geografia) que contempla 37 municípios. Outra delimitação existente é a do IPARDES (Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social), também utilizada pela AMSOP (Associação dos Municípios do Sudoeste do Paraná) que é chamada de Região Sudoeste do Paraná, e que abrange mais cinco municípios (Palmas, Coronel Domingos Soares, Clevelândia, Honório Serpa e Mangueirinha).



Mapa 01 – Localização da Área de Estudo – Francisco Beltrão/PR

Fonte: Organizado pelo autor.

Autores como Corrêa (1970), Wachowicz (1985), Gomes (1986), Martins (1986), Voltolini (1996), Krüger (2004) e Lazier (2005) tiveram papel fundamental no resgate histórico da mesorregião Sudoeste Paranaense, suas obras certamente constituem-se em importantes legados às futuras gerações. São um registro “*sine qua non*” da história vivida e contada pelos sujeitos participantes desse processo de colonização.

Por ser uma região de ocupação e colonização recente, tem-se o privilégio de se ouvir e registrar as histórias desses personagens, que ainda se encontram vivos e trazem fora deles as lembranças de um passado não muito distante.

A característica histórica vinculada à cultura e economia agroindustrial tem sido acrescida pelas recentes pesquisas desenvolvidas em âmbito acadêmico, sobre múltiplos aspectos do Sudoeste Paranaense. A multiplicidade de elementos que enriquecem e dinamizam a história recente da região resulta da instalação de Centros Universitários de Pesquisa, principalmente públicos, como a UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná) em Pato Branco, Dois Vizinhos e Francisco Beltrão, a UNIOESTE (Universidade Estadual do Oeste do Paraná) em Francisco Beltrão, a UFFS (Universidade Federal da Fronteira Sul) em Realeza, e a UNICENTRO (Universidade Estadual do Centro-Oeste) que possui um campus avançado em Chopinzinho e uma extensão em Coronel Vivida.

Cabe aqui destacar que muitas pesquisas de mestrado e doutorado têm sido desenvolvidas por professores e alunos dessas instituições³⁴.

Hoje, o Sudoeste Paranaense já conta com alguns programas de Pós-graduação, nível de Mestrado. Neste sentido, destaca-se o Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, oferecido pela UTFPR, campus de Pato Branco; o Programa de Pós-Graduação em Geografia, e o Programa de Pós-Graduação em Gestão e Desenvolvimento Regional, ambos oferecidos pela UNIOESTE, campus de Francisco Beltrão.

Resultado dessa soma de esforços no ensino superior do Sudoeste Paranaense cabe aqui destacar alguns trabalhos recentes que versam sobre a formação social e econômica da região Sudoeste Paranaense, bem como sobre o município de Francisco Beltrão, como as Dissertações de Mestrado de Ortolan (2006), Pegoraro (2007), Flores

³⁴ Esses que, a princípio, obtinham sua formação de pós-graduação *Stricto-Sensu* fora do Sudoeste Paranaense.

(2009), Amâncio (2009), Mondardo (2009), e as Teses de Doutorado de Flávio (2011) e de Casaril (2014).

Além destes trabalhos, existem outros autores e pesquisadores como Bocchese (2004), Bonamigo e Schneider (2007) e como jornalista beltronense Ivo Pegoraro (2010) que procuraram aprofundar seus estudos sobre a região.

Dada a diversidade de estudos produzidos, confronta-se muitas vezes com interpretações diferenciadas da realidade, não que isso desqualifique alguns desses trabalhos, mas são resultado desses olhares subjetivos.

É necessário que se busque o aprofundamento das pesquisas de cunho socioespacial, caso contrário pode-se incorrer no erro, e desconstruir uma realidade expressa pela vivência dos pioneiros do Sudoeste Paranaense e de Francisco Beltrão.

Para a realização deste trabalho buscar-se-á adotar como base teórica a categoria de Formação Socioespacial, de Milton Santos (1977). Isto porque a esta categoria permite lidar com muitas variáveis e é perfeitamente funcional com a lógica de produção e reprodução do espaço urbano.

Segundo Santos (1977), a Geografia, geralmente, se interessou mais pela forma das coisas do que pela sua produção, ou seja, seu domínio era o das coisas já produzidas, cristalizadas, no entanto, compreende-se que a realidade é um produto histórico resultante de ações sociais estabelecidas pelo sistema econômico. Nesse contexto, passa-se a analisar as formas não apenas como elementos estáticos da paisagem urbana, mas como um produto espacial resultante de fatores econômicos e sociais que podem ser visíveis ou invisíveis.

A noção de formação econômica e social é indissociável do concreto representado por uma sociedade historicamente determinada. Defini-la é produzir uma definição sintética da natureza exata da diversidade e da natureza específica das relações econômicas e sociais que caracterizam uma sociedade numa época determinada (SANTOS, 1977, p. 86).

Sendo assim, Santos (1977) propõe que a Geografia pode utilizar-se da categoria formação econômica e social para analisar as formas produzidas no espaço utilizando-se das três categorias que a formam:

modo de produção, formação social e espaço, nomeando essa teoria e método como Formação Socioespacial.

Nesse contexto, a formação social compreende uma estrutura técnica produtiva determinada pelo modo de produção que se expressa geograficamente pela distribuição da atividade de produção.

Desse modo, de acordo com Santos (1977, p. 88), pode-se dizer que “os modos de produção escrevem a história no tempo, [e] as formações sociais escrevem-na no espaço”. O espaço, por sua vez, reproduz-se, ele mesmo, no interior de sua totalidade, quando evolui em função do modo de produção e de seus momentos sucessivos.

Milton Santos (1978, p. 144), afirma que, por suas qualidades funcionais, o espaço, como qualquer outra estrutura social, é por sua estrutura mais do que por sua forma, um reflexo da sociedade global e seu dinamismo é resultado da cisão da sociedade global e de sua consequente distribuição sobre o território. Nesse caso, o espaço também seria considerado um fato social, pois se impõe a toda gente.

Mas, se o espaço for considerado por suas qualidades sistêmicas, ele ganha novos atributos, como a capacidade de condicionar, até certo ponto de forma determinante, a evolução das estruturas sociais.

Segundo Espíndola e Silva (1997, p. 61-62)

Partindo do pressuposto que a noção de formação social está ligada à evolução de uma dada sociedade em sua totalidade histórico-concreta, Milton Santos demonstra que ela não pode ser tratada sem a noção de espaço geográfico, afinal, este aparece tanto como produto como uma condição de (re) produção das relações sociais. Com isso, a categoria adquire o status de formações históricas e geograficamente localizadas, isto é, formações socioespaciais.

Se a Geografia deseja interpretar o espaço humano como fato histórico que ele é, somente a história da sociedade mundial, aliada à da sociedade local, pode servir como fundamento à compreensão da realidade espacial e permitir a sua transformação a serviço do homem.

O interesse dos estudos sobre as formações econômicas e sociais está na possibilidade que eles oferecem de permitir o conhecimento de uma sociedade na sua totalidade e nas suas frações, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução.

Nenhuma sociedade tem funções permanentes e nem níveis de forças produtivas fixas. Portanto, nenhuma é marcada por formas definitivas de propriedade e de relações sociais.

Segundo Santos (1977, p. 86)

Modo de produção, formação social, espaço — essas três categorias são interdependentes. Todos os processos que, juntos, formam o modo de produção (produção propriamente dita, circulação, distribuição, consumo) são histórica e espacialmente determinados num movimento de conjunto, e isto através de uma formação social.

Quando se fala de modo de produção, não se trata simplesmente de relações sociais que tomam uma forma material, mas também de seus aspectos imateriais, como o dado político ou ideológico. Todos eles têm uma influência determinante e torna-se assim um fator de produção, uma força produtiva, com os mesmos direitos que qualquer outro fator.

O espaço reproduz a totalidade social, na medida em que essas transformações são determinadas por necessidade sociais, econômicas e políticas.

E o lugar representa a Formação Social, através da sociedade, da cultura e da economia.

Enquanto lugar é necessário que se compreenda a formação socioespacial da Mesorregião Sudoeste Paranaense, para entender o seu processo de formação enquanto território, a partir das transformações no tempo e no espaço desse núcleo social. Ou seja, a partir desta categoria, procurar-se-á compreender esse movimento de expansão da colonização do Sudoeste Paranaense, região tida anteriormente como “Sertão” paranaense, e como isso foi se desdobrando na criação de novas cidades, e no processo de urbanização ali recorrente. A assimilação da formação socioespacial da região tornará mais compreensível o significado da cidade de Francisco Beltrão.

2.1 – Início do Processo de Ocupação do Sudoeste Paranaense

O processo de ocupação do Sudoeste Paranaense se iniciou no final do século XIX, muito pautado na necessidade de exploração da erva-mate. Esta ideia é reforçada por Corrêa (1970, p. 89) que diz que é “a partir da segunda metade do século XIX [que] as exportações

brasileiras de erva-mate começaram a crescer, e o Paraná em breve passou a ser o principal Estado exportador”. Esta condição deu ao Paraná o estímulo necessário para avançar sobre as áreas ocupadas com erva-mate nativa da região Sudoeste Paranaense.

Em 1879 foi instalado o município de Palmas. Nesta época todo o Oeste Catarinense fazia parte do Estado do Paraná. E é a partir do município de Palmas que o processo de ocupação do Sudoeste Paranaense vai ocorrer. A figura nº 01 ilustra como era o mapa do Estado do Paraná, incluindo o que é hoje o Estado de Santa Catarina. No mapa destaca-se a extensão territorial do único município existente no Sudoeste Paranaense.

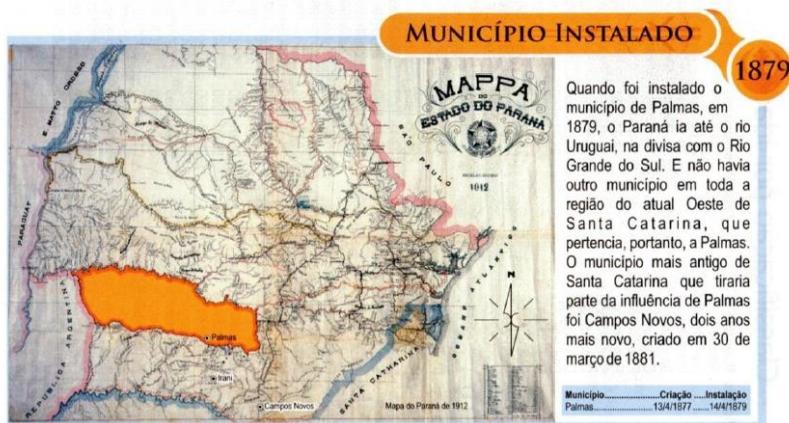


Figura 01 – Município de Palmas – instalado em 1879

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

Segundo Lazier (2005) devido às suas características nativas, principalmente a existência em abundância de Pinheiros (Araucária), erva-mate e outras espécies vegetais valorizadas (madeira de lei), bem como a excelente fertilidade do solo, fez com que o Sudoeste Paranaense tivesse uma forma de ocupação diferente das demais regiões do Paraná.

As terras da região foram muito disputadas, devido a muitos interesses políticos e econômicos, agravados por batalhas jurídicas, relacionadas com a posse da terra.

Em 1892 é instalado o município de Clevelândia, abarcando boa parte do território do município de Palmas. Esses dois municípios –

Palmas e Clevelândia – foram muito importantes para o desenvolvimento do Sudoeste Paranaense (Figura nº 02).

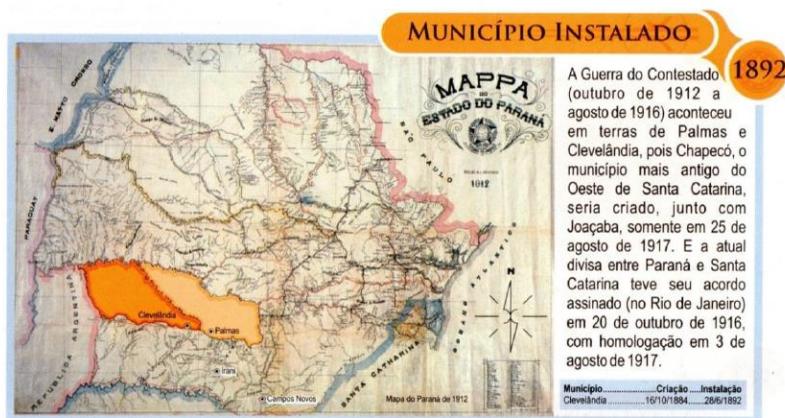


Figura 02 – Município de Clevelândia – instalado em 1892

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

De acordo com Queiroz³⁵ apud Corrêa (1970, p. 88)

[...] a partir de 1900, aproximadamente, verifica-se uma penetração sobre as terras florestais do Sudoeste, penetração que nunca teve o ‘caráter de uma fronteira em marcha’, constituindo, porém, uma ‘sorradeira infiltração’ nas terras devolutas.

Outro aspecto importante do início da ocupação é destacado por Wachowicz (1985, p. 5) quando diz que:

No início do século XX, o sudoeste paranaense, de Mariópolis até a fronteira argentina, continuava a ser um imenso vazio demográfico. Sua população atingia apenas 3.000 habitantes. Os fazendeiros de Palmas, únicos capitalistas da região, nunca se interessaram em investir na colonização de terras que não fossem campos de

³⁵ QUEIROZ, M. V. **Messianismo e Conflito Social: A Guerra Sertaneja do Contestado - 1912/1916**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1966. (Série Retratos do Brasil, v. 45)

criatório. As terras situadas a ocidente de Clevelândia não despertaram um maior interesse dos palmenses detentores de capital.

O que se observa é que existe uma diferença fundamental entre as duas regiões. A região dos Campos de Palmas era quase que totalmente constituída por pastagens, que devido a sua qualidade eram utilizadas para a criação de animais, principalmente, bovinos. Este tipo de criação (extensiva) era explorado em larga escala. Portanto, Palmas tinha um perfil econômico mais pastoril do que agrícola.

Outro elemento importante deste período de ocupação sem dúvida é o caboclo. De acordo com Furtado (2005, p. 122) o “caboclo seria uma criação da economia de subsistência, e que apenas desenvolveria uma agricultura rudimentar”.

Corrêa (1970) trata dos caboclos como sendo uma população de origem luso-brasileira, que antecederam a vinda dos colonos para o Sudoeste Paranaense. Segundo Wachowicz (1985) não se tratava necessariamente da figura do descendente de índio, o que lhe caracteriza era o fato de ter sido criado no sertão.

Posteriormente, esse mesmo caboclo irá vender a “sua terra” ao migrante vindo do Sul, se deslocando para outras regiões mais distantes. Isso demonstra que não existia uma relação econômica, de posse ou de propriedade daquelas terras.

O início do século XX é marcado por uma das maiores disputas por terras que o Brasil já viu. Nesse sentido, cabe aqui abrir um parêntese sobre a história da Companhia de Estrada de Ferro São Paulo – Rio Grande.

Em 1908, Percival Farquhar, através da Brazil Railway Company, adquiriu o controle da Companhia de Estrada de Ferro São Paulo – Rio Grande (CEFSPRG). Para ele existia um enorme potencial de lucro com esta transação, já que CEFSPRS receberia como doação do governo federal terras no Sudoeste Paranaense, terras estas riquíssimas por possuírem densas florestas centenárias de araucária, cuja madeira poderia ser exportada. Este fato é importante para se compreender mais a frente a razão primeira de todos os conflitos no Sudoeste Paranaense.

O Sudoeste Paranaense em si já foi palco de muita disputa territorial. A Argentina e o Brasil já disputaram a região, e os Estados de Santa Catarina e do Paraná também entraram em conflito pela área, que no caso, foi a Guerra do Contestado, que durou de 1912 a 1916. Dessa guerra resultou na delimitação da divisa atual entre os estados em guerra. Portanto, segundo Lazier (1983, p. 147) a região “[...] só passou

a pertencer ao Estado do Paraná após a assinatura do acordo de 20 de outubro de 1916”.

Resultado dessa demarcação de fronteiras entre os estados de Santa Catarina e Paraná, o governo paranaense acabou criando algumas colônias à Oeste. Estas iriam absorver os paranaenses descontentes com a divisão, pois muitos não queriam permanecer na parte pertencente ao governo catarinense. Uma das Colônias criadas foi a Colônia Bom Retiro, localizada entre os rios Pato Branco e Vitorino, que futuramente se transformaria na cidade de Pato Branco.

Como foi apontado anteriormente, a questão da compra da CEFSPRG pela Brasil Railway Company viria a ter um desdobramento dez anos depois do negócio realizado.

Apesar do artificialismo e de sua característica desordenada e intermitente, a colonização, dirigida pelo Estado do Paraná no sudoeste, continuava. Entretanto, em 1918 e 1920, esta colonização oficial sofreu outro grande revés. Por obrigações contratuais advindas, o Paraná foi obrigado a titular para a Brazil Railway Company extensos territórios devolutos, em pagamento pela construção da estrada de ferro do ramal de Guarapuava. Extensas glebas do sudoeste paranaense, entre outras espalhadas pelo Estado, foram tituladas a essa empresa. Entre elas está a gleba Missões com 425.731 hectares (WACHOWICZ, 1985, p. 81 - 82).

Essa questão na verdade acaba parando na justiça, pois depois da Revolução de 1930, o novo governo paranaense começou a rever os contratos e a estudar as concessões de terras realizadas como forma de pagamento a CEFSPRG, agora Brasil Railway Company, nesse sentido Lazier (2005, p. 148) observa que o governo constatou irregularidades nesses contratos, o que acabou gerando por parte do mesmo a anulação unilateral daquelas concessões. “Entre as titulações anuladas estavam as da gleba Missões e da gleba Chopim. Com essa medida o território do Sudoeste do Paraná voltou ao domínio do poder público”.

A companhia de Estradas de Ferro São Paulo – Rio Grande, porém não se conformando com os referidos decretos, entrou com recursos na justiça para garantir a posse deles. Começou, assim, uma

disputa jurídica entre o estado do Paraná e a CEFSPRG, que só terminou no ano de 1962 em favor do Paraná (LAZIER, 2005, p. 148).

Até a década de 1930, a principal atividade econômica da região era a extração da erva-mate. Este tipo de economia muitas vezes intermitente acabou produzindo uma lenta ocupação da região.

Wachowicz (1985) e Corrêa (1970) destacam a importância da erva-mate na economia da região, tanto para os caboclos luso-brasileiros que a exploravam, quanto para a existência da mão-de-obra argentina e paraguaia nos ervais nativos.

De modo geral, pode-se afirmar que a economia do mate foi importante para o surgimento ou consolidação de núcleos como Pato Branco, Santo Antônio do Sudoeste, Marmeleiro, Chopinzinho etc. [...] (WACHOWICZ, 1985, p. 100).

Outra importante atividade econômica do período de ocupação do Sudoeste Paranaense foi a criação de porcos. Ela ocorreu simultaneamente a extração da erva-mate, pois a mesma era desenvolvida no período de entressafra do mate. A princípio, a criação de porcos destinava-se apenas ao consumo local, só depois vai assumir papel de destaque na economia regional, se configurando como a principal atividade econômica do período.

Ainda com relação a atividade de criação de porcos, Corrêa (1970) chama atenção para o deslocamento destas criações para os mercados consumidores de fora da região.

Assim, numa região longínqua e desprovida de transportes mecânicos, os “safristas” locais realizavam apenas uma meia engorda dos porcos, vendendo-os barato fora da região, ou então, numa outra opção os vendiam a alguns colonos que os transformavam em banha e derivados, que eram levados em carroça até União da Vitória (CORRÊA, 1970, p. 93).

O mapa nº 02 dá uma dimensão da rede de transporte existente no fim dos anos 1930. Os dois únicos municípios constituídos na região, Palmas e Clevelândia, estavam ligados a Guarapuava e a Curitiba pela rodovia. A mesma rodovia seguia em direção Oeste para a Vila de Pato

Desta forma, observa-se que o processo de ocupação do Sudoeste Paranaense, teve como principal personagem o caboclo, e como atividades econômicas primordiais a extração da erva-mate e a criação de porcos.

2.2 – Início da Colonização do Sudoeste Paranaense

Depois do início da ocupação pelos caboclos que adentraram o “sertão”, o Sudoeste Paranaense começou a passar por um novo processo: o de colonização. Neste sentido, é necessário compreender quem é o migrante que se dirige para essa região, e o porquê dessa migração, ou seja, quais foram os fatores atrativos da região, bem como os fatores repulsivos das regiões de origem dos colonizadores.

Para Krüger (2004, p. 8) seria necessário compreender a psicologia desses avanços pioneiros. A primeira relação feita é com a origem europeia desses colonos, que saíram principalmente da Itália e da Alemanha, o que lhes conferia um significado heroico a esses imigrantes, que sofreram na Europa e na sua adaptação ao Brasil. Outro aspecto destacado desses avanços, dizia respeito ao “sonho da realização pelo trabalho na terra”.

O período da migração também traz outro elemento, esse de ordem econômica. Esses imigrantes europeus chegaram às colônias do Rio Grande de Sul e de Santa Catarina, e começaram a desenvolver a agricultura e a pecuária, mas com o passar do tempo, o crescimento das famílias provocou a exaustão dos lotes concedidos aos mesmos, fazendo com que parte desses ou até mesmo seus descendentes, se direcionassem ao Paraná, mais especificamente, ao Sudoeste Paranaense.

Para Krüger (2004) esses colonos foram atraídos pela qualidade dos solos, pois a terra nessa região era considerada muito rica, devido a sua alta fertilidade e ao seu potencial madeireiro. Wachowicz (1985) destaca que esse movimento acabou se intensificando a partir da formação do Território do Iguazu, ao tempo do Estado Novo, de Getúlio Vargas.

O Sudoeste Paranaense constitui uma das novas regiões agrícolas do Paraná. Caracteriza-se por ser uma região “colonial”, isto é, povoada por agricultores gaúchos e catarinenses, descendentes de imigrantes italianos e alemães, que se dedicam à policultura em pequenas propriedades rurais.

Essa característica, entretanto, é muito recente. A partir de 1940-1945, sobretudo entre 1950 e 1960, a região seria rápida e intensamente povoada pelos colonos, desaparecendo o título de “sertão” que até então lhe conferiam (CORRÊA, 1970, p. 87).

Outro aspecto que merece destaque é que no caso dos gaúchos, muitos vieram para a região para fugir de rixas intermináveis entre “chimangos” e “maragatos” e trouxeram essa rivalidade junto com suas tradições³⁶.

O cadastro populacional feito pela CANGO³⁷ em 1948 confirma a predominância da população com origem no Sul do país. Juntos gaúchos e catarinenses representavam 58,06% da população do Sudoeste Paranaense (Tabela nº 02).

**Tabela 02 – População Cadastrada pela CANGO
Sudoeste Paranaense – 1948**

Origem	Quantidade	% Total
Paraná	1.940	39,15
Rio Grande do Sul	1.812	36,57
Santa Catarina	1.065	21,49
Outros Estados	31	0,63
Estrangeiros	107	2,16
Total	4.955	100,00

Fonte: Lazier (1983, p. 54) – Cadastro da CANGO.
(Organizado pelo autor)

Chama a atenção que dos 107 estrangeiros cadastrados, 70 eram de argentinos que migraram provavelmente da fronteira da Argentina com o Sudoeste Paranaense.

³⁶ Revolução Federalista de 1893 – De um lado os Pica-paus (governo), do outro lado os Maragatos (revoltosos); Revolução de 1923 – De um lado os Chimangos (governo), do outro novamente os Maragatos (revoltosos). Maragatos, Pica-paus e Chimangos eram diferenciados pela cor dos lenços que usavam no pescoço. Os Pica-paus e os Chimangos, que representavam ambos o governo do estado em cada um dos momentos, tinham a mesma cor, usavam o lenço branco no pescoço. Já os Maragatos tornaram-se reconhecidos pelo uso do lenço vermelho. (HOERNER JÚNIOR, 2007)

³⁷ Colônia Agrícola Nacional General Osório.

2.3 – O Processo de Colonização

O processo de colonização do Sudoeste Paranaense pode ser dividido em três momentos: 1) A criação da CANGO (Colônia Agrícola Nacional General Osório) em 1943; 2) A presença e a atuação da CITLA (Clevelândia Industrial e Territorial Ltda.) de 1950 a 1957; e 3) A criação e funcionamento do GETSOP (Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná) de 1962 a 1973.

2.3.1 – A Colonização realizada pela CANGO

A CANGO³⁸ foi criada em maio de 1943, tendo como objetivo atrair o excedente de mão-de-obra agrícola do Rio Grande do Sul para o Sudoeste Paranaense, para dar início à colonização do Território Federal do Iguaçu³⁹, que seria criado logo em seguida, no mês de setembro do mesmo ano.

Quando da criação da CANGO, o Brasil vivia a ditadura do Estado Novo (1937-1945), do então Presidente Getúlio Vargas (gaúcho de São Borja). Além da preocupação com a soberania nacional sobre as regiões de fronteira, a colonização da região foi uma forma de atender aos desejos dos caudilhos gaúchos, que estavam tendo dificuldade com o tamanho de suas propriedades no Rio Grande do Sul.

Segundo Rubens Martins (1986, p. 56) “a Colônia Agrícola Nacional General Osório marcou o início do desbravamento e da colonização de Francisco Beltrão e municípios vizinhos”.

Muitos vieram do Noroeste do Rio Grande do Sul, onde os lotes de terras a princípio eram de 60 hectares, no entanto, foram diminuindo até chegar ao tamanho de 25 hectares. Com o empobrecimento dos colonos, eles acabaram procurando novas terras. No caso, foi dada preferência às terras do Sudoeste Paranaense, por nelas existir um bioma

³⁸ Decreto Presidencial nº 12.417, de 12 de maio de 1943 – Art. 1º – Fica criada a Colônia Agrícola Nacional “General Osório”, no Estado do Paraná, na faixa de 60 quilômetros da fronteira, na região Barracão – Santo Antônio, em terras a serem demarcadas pela Divisão de Terras e Colonização, do Departamento Nacional da Produção Vegetal, do Ministério da Agricultura.

³⁹ Nesse período a decisão do Presidente Getúlio Vargas de criar novos territórios federais estava relacionada principalmente com a questão da soberania nacional sobre as regiões de fronteira. Em 1946 foi extinto o Território do Iguaçu, sendo a área devolvida aos estados de Paraná e Santa Catarina.

semelhante a da região Noroeste do Rio Grande do Sul (LAZIER, 2005, p. 146).

Para Martins (1986, p. 1) existia uma visão ufanista sobre o Sudoeste Paranaense:

Dizia-se então que a CANGO, abrindo caminho através das matas do sudoeste paranaense e investindo na região [extraordinárias] somas na construção e conservação de estradas; fazendo cessão gratuita de terras agricultáveis; prestando aos colonos nelas localizados assistência médica, farmacêutica, odontológica e financeira; orientando-os no amaino da terra e assegurando-lhes mercado fácil e compensador para o produto de suas lavouras, faria de Marrecas uma nova [Califórnia], futuro celeiro do Brasil.

A CANGO, além de oferecer todas essas vantagens aos colonos, dava ferramentas, sementes, orientação técnica e educação.

Em 1943 foi instalada uma sede provisória da CANGO em Pato Branco, mas o objetivo era chegar a Vila Marrecas, no entanto, por conta da picada existente foi preciso antes de tudo, transformar a picada numa estrada. No ano seguinte, foi criada a sub-sede no Rio Santana, chegando à Vila Marrecas apenas em 1946. Para realizar esta ligação foram usadas máquinas que pertenciam a CANGO.

Segundo Wachowicz (1985, p. 183)

Todo o colono ao chegar à CANGO passava por um exame médico. Se possuísse alguma doença, passava a ser tratado gratuitamente pela administração. Depois de construída sua casa, recebia ferramentas e sementes e passava a trabalhar sua propriedade. A CANGO, por interesse do governo federal, proporcionou as melhores condições de fixação do agricultor em toda a história do Estado, pelo menos até meados da década de 1950. Mas, como sua criação havia sido ilegal, não podia fornecer escritura definitiva para os milhares de colonos que conseguiu atrair do sul do país. Seus documentos eram todos provisórios.

Os colonos sulistas que chegavam na colônia, deveriam se enquadrar na pequena propriedade, que seria a característica marcante da região. As posses no Sudoeste Paranaense variavam de dois até no máximo cem alqueires. O que chama a atenção é o fato de muitos terem deixado o Rio Grande do Sul para ganharem pequenas propriedades na região. Muitos destes agricultores mais capitalizados acabaram por comprar mais terras na região.

Concomitante a este movimento migratório, no ano de 1947, o governo do Estado do Paraná acaba dividindo a área do município de Palmas, e instalando o município de Mangueirinha, dando continuidade ao plano de ocupação do Sudoeste Paranaense (Figura nº 03).

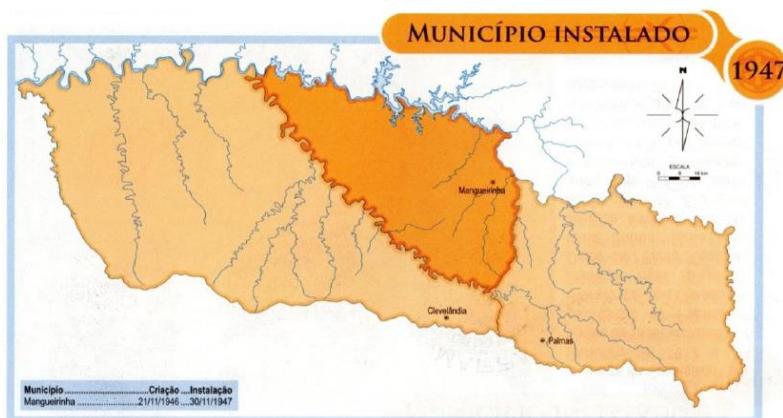


Figura 03 – Município de Mangueirinha – instalado em 1947

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

Com a instalação do município de Mangueirinha, a grande extensão territorial do Sudoeste Paranaense ficou dividida pelos municípios de Palmas, Clevelândia e Mangueirinha.

2.3.2 – A origem da cidade de Francisco Beltrão

Os primeiros moradores vão chegar ao povoado de Vila Marrecas, futura cidade de Francisco Beltrão, no ano de 1941, foi o caso do gaúcho Sebastião Müller. Após foram chegando outros posseiros como Paulo Cantelmo Silva, José Siqueira D’Azevedo, Damásio Gonçalves, Luiz Antônio Faedo, Francisco Comunelo, Júlio Assis Cavalheiro entre outros, com os quais tiveram início às primeiras transações de terras à margem direita do rio Marrecas, mediante transferência pura e simples de “direitos de posse”.

Segundo Martins (1986, p. 3) “à margem esquerda do rio Marrecas, erguia-se o pavilhão da CANGO, hoje quartel do exército”.

De acordo com Pegoraro (2010), Luiz Antônio Faedo⁴⁰ acabou comprando em 1945 a posse das terras de Sebastião Müller (aproximadamente 100 hectares). Outro pioneiro, Júlio Assis Cavalheiro⁴¹, que havia chegado em 1947, na mesma época da instalação da CANGO na Vila Marrecas, adquiriu de José Azevedo, de Paulo Cantelmo e de Francisco Comunelo as terras localizadas à margem esquerda da estrada⁴².

A figura nº 04 ilustra aonde surgiram às primeiras ocupações da Vila Marrecas. Na região central localizaram-se os núcleos da CANGO e das terras de Júlio Assis e de Antônio Faedo, mais a leste, dois núcleos localizados no futuro bairro Vila Nova, e outros dois núcleos na região norte da cidade, que seria transformado no bairro Pinheirinho.

O primeiro hotel (pensão) na Vila Marrecas foi inaugurado por Damásio Gonçalves em 1947, e o segundo por Francisco Comunelo em 1949. No final de 1947 a CANGO havia concluído a primeira ponte

⁴⁰ Em fins de 1942, o gaúcho Luiz Antônio Faedo, juntamente com seu irmão João Faedo vieram fazer um reconhecimento nesta região (hoje, Francisco Beltrão), logo após regressaram para o Rio Grande do Sul. Meses depois, já no ano de 1943, Luiz Antônio Faedo veio em definitivo. (FAEDO, 2013). Extraído da página da Família Faedo na internet.

⁴¹ Júlio Assis Cavalheiro era gaúcho de Tupanciretã. Em 1928, aos 18 anos, mudou com sua família para Clevelândia, onde foi vizinho de Francisco Gutierrez Beltrão, engenheiro do Estado responsável pelas demarcações de terras no Sudoeste Paranaense. Em 1945 empreitou a abertura da estrada de Pato Branco a Francisco Beltrão. Segundo Lazier (2005) Júlio Assis só teria conseguido essa empreita por ser alguém que estava próximo dos “homens do Estado”, ou seja, de Francisco Gutierrez Beltrão. Além de empreiteiro também criava porcos no sistema de safras.

⁴² Futura Avenida Júlio Assis Cavalheiro, principal avenida da cidade.

sobre o rio Marrecas, interligando, portanto as terras da CANGO com as propriedades de Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo. A partir de então Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo, proprietários da maior parte das terras da margem direita do rio Marrecas lotearam⁴³ suas terras⁴⁴ e começaram a formar o povoado. (PEGORARO, 2010)



Figura 04 – Primeiras Ocupações – Núcleos Originais – Francisco Beltrão

Fonte: Dalcy Salvatti, 2013 (Material cedido junto à entrevista) – elaborado por Dalcy Salvatti – Palestra “O Plano Diretor no Planejamento Urbano”.

Para Martins (1986) os dois pioneiros se transformaram em “donos do povoado”. No entanto, segundo o autor, se eles não tivessem elaborado a planta da futura cidade, hoje, a região central de Francisco Beltrão poderia ter crescido de forma desordenada.

No início da cidade a rua principal ainda continha muitos tocos das árvores que foram derrubadas para sua formação. Depois essa rua, atual Avenida Júlio Assis Cavalheiro, foi ligada a “Estrada Federal”⁴⁵

⁴³ Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo de comum acordo contrataram um topógrafo (Pedro Iandoch) em Pato Branco, para traçar o primeiro mapa da futura cidade. A princípio, eles lotearam três quarteirões para cada lado da futura Avenida Júlio Assis Cavalheiro.

⁴⁴ Os documentos usados para transferir os imóveis não tinham valor legal, contava-se muito com a boa fé de quem vendia.

⁴⁵ Conhecida também como “Estrada da CANGO” ou “Estratégica”.

que vinha de Pato Branco, via Marmeleiro. Importante salientar que essa rua central demarcava a divisa das propriedades de Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo. A figura nº 05 ilustra até onde iam as suas terras.

Em 1947, portanto, Júlio Assis e Faedo começaram a vender e até doar vários lotes, quase todos padronizados em 22×44 metros.

Segundo Ivo Pegoraro⁴⁶ os preços dos terrenos eram baratos na época que Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo começaram a vendê-los. Naquele tempo se pagava por um terreno entre 900 e 1 mil cruzeiros, valor referente a um mês de salário. Depois da Revolta dos Possesiros até o início dos trabalhos do GETSOP, as terras também ficaram bastante desvalorizadas.

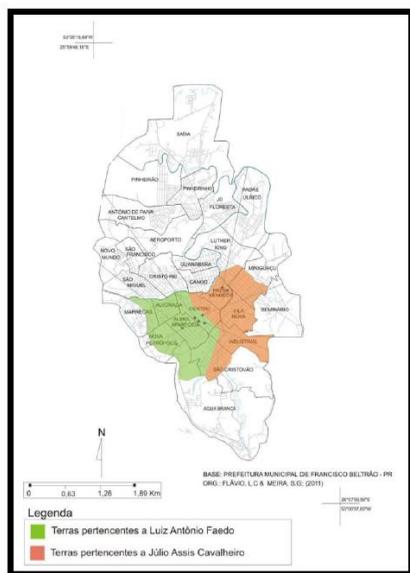


Figura 05 – Localização, no mapa atual, das propriedades pertencentes à Júlio Assis Cavalheiro e a Antônio Luiz Faedo – Francisco Beltrão

Fonte: Flávio (2011, p. 214).

⁴⁶ Entrevista concedida por Ivo Pegoraro [nov. 2013]. Arquivo mp3 (32 min.). Ivo Pegoraro é jornalista e historiador, e é um dos diretores do principal jornal da cidade, o Jornal de Beltrão.

Para trabalhar como patroleiro⁴⁷ da CANGO veio Antônio de Paiva Cantelmo⁴⁸ (mineiro de Itajubá), Cantelmo era irmão do pioneiro Paulo Cantelmo Silva.

De acordo com Rubens Martins (1986):

Diariamente chegavam a Marrecas dezenas de pessoas, às vezes, centenas. Um lote urbano se adquiria por trezentos, quinhentos, um mil ou três mil cruzeiros. Muitos eram cedidos gratuitamente por Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo a pessoas que pudessem edificar nos mesmos algo de útil á comunidade (MARTINS, 1986, p. 3).

Portanto, os preços dos lotes urbanos no início de Francisco Beltrão acabavam sendo mais acessíveis, de menor preço, do que em outras regiões do Paraná.

Em 1947, o povoado de Marrecas já contava com mais de 2.500 habitantes. Até o final do ano de 1956 não havia conflitos de terra, nem de ordem urbana, nem de ordem rural. (WACHOWICZ, 1985, p. 229)

Segundo Wachowicz (1985) no início do povoado da Vila Marrecas, existia um sentimento de cooperação mútua. Os posseiros se juntavam para construir igrejas, escolas, cemitério, além do que muitos doavam parte de seus terrenos para a construção dessas estruturas públicas. Esta característica permaneceu junto a população de Francisco Beltrão por muito tempo, pois vários são os casos de terrenos que acabaram sendo doados para essas finalidades.

A população de Vila Marrecas enfrentou muita dificuldade por conta do sistema de transporte. O transporte de passageiros e de cargas enfrentava uma série de obstáculos, como a falta de estradas e de pontes, a falta de pavimentação asfáltica ou até mesmo de colocação de cascalhos nas estradas, o que em época de chuva intensa tornava essas estradas intransitáveis.

A partir de 1940 a indústria extrativa da madeira começou a se interessar pelas extensas florestas de araucárias do Sudoeste Paranaense. Esse interesse vai se ampliar na década seguinte. Segundo Krüger (2004, p. 196),

⁴⁷ Motorista de patrol, máquina utilizada para serviços de terraplanagem, para abrir ou nivelar estradas.

⁴⁸ Antônio de Paiva Cantelmo seria vereador e por duas vezes, prefeito de Francisco Beltrão.

No curto período de 1945 a 1965, a extração da madeira polarizou social e economicamente a região, gerando recursos financeiros e empregos diretos e indiretos, e constituindo-se na base financeira para a consolidação econômica do novo ciclo. Um ciclo relativamente curto na dimensão do tempo, mas de grande amplitude nos seus reflexos socioeconômicos.

Do ponto de vista econômico, a região continuava sendo grande criadora de porcos, levada pela demanda do mercado. Muitos posseiros ou colonos desenvolviam esta atividade, pois se levava em conta a característica do relevo, sendo, portanto, área mais propícia a criação de animais do que ao plantio. Portanto, segundo Wachowicz (1985) a criação de porcos continuava sendo uma alternativa, principalmente nas regiões produtoras de erva mate (entressafra).

2.3.3 – A presença da Clevelândia Industrial e Territorial – CITLA (1950 a 1957)

Até 1950 o Sudoeste Paranaense bem como a vila Marrecas estava sendo colonizada através da CANGO, com muito êxito e sem conflitos. Durante este período a produção madeireira era destinada para as obras da CANGO, como a construção de escolas, igrejas e também para que os colonos pudessem construir suas casas (WACHOWICZ, 1985).

Passado este período a região vai viver um novo momento no seu processo de ocupação, que vai ocorrer com a chegada da Clevelândia Industrial Territorial (CITLA), empresa colonizadora que vai se estabelecer com um escritório na vila Marrecas em 1950.

De acordo com Wachowicz (1985, p. 195)

A CITLA quando adquiriu a gleba Missões em 1950, tinha por principal objetivo econômico a industrialização dos pinheiros existentes e a colonização, pelo elemento sulista, como objetivo secundário. A tendência era destinar, a esse colono do sul, as terras cobertas por mato branco (com poucos pinheiros).

Cabe neste momento, lembrar um pouco dessa história. Em 1908 a Brazil Railway adquiriu o controle da Companhia de Estradas de Ferro São Paulo – Rio Grande. Junto com patrimônio da CEFSPRG, vieram extensos territórios devolutos no Sudoeste Paranaense.

Entretanto, no início do século XX, o empresário José Rupp⁴⁹ que possuía terras arrendadas em “Santa Catarina”, ao perdê-las para a Brazil Railway entrou na justiça para ser indenizado.

A justiça deu ganho de causa a José Rupp e penhorou os bens da empresa, inclusive as glebas Missões e Chopim, “herdadas” da CEFSPRG. No entanto, em 1930 essas terras retornaram ao domínio do Paraná por um decreto estadual que cancelava os títulos concedidos à Brazil Railway. Em 1940, a União, ignorando a medida paranaense, reincorporou as glebas para se ressarcir de uma dívida da Brazil Railway junto ao Tesouro Nacional — reincorporação contestada pelo Paraná com o argumento de que a empresa inglesa não era detentora dos títulos de posse há dez anos⁵⁰.

O governo federal⁵¹ ignorando a alegação do governo do Estado do Paraná, e preocupado com a criação do Território do Iguazu e a

⁴⁹ Segundo Lazier (1983, p. 34-35) “A história começou com José Rupp, em Santa Catarina.” [...] “José Rupp obteve, no início do século [XX] do governo catarinense, autorização para extrair erva-mate e madeira no planalto catarinense.” No entanto, o governo de Santa Catarina doou as mesmas terras a Companhia de Estradas de Ferro São Paulo – Rio Grande. [...] “Para conseguir expulsar José Rupp das referidas terras, a CEFSPRG ajuizou em Florianópolis, no juízo Seccional, uma ação sumária de manutenção [das terras da companhia em] posse de José Rupp e outros na área explorada pelo mesmo, com embargo e apreensão de depósito de erva-mate [e madeira] já extraída. Em outubro de 1920 foi feita a apreensão judicial. José Rupp, porém, não se conformando, apelou da decisão judicial. A ação correu os trâmites legais e, em 07 de julho 1925 foi reconhecida a posse de José Rupp nas terras em litígio, bem como da erva-mate e da madeira apreendidas”.

⁵⁰ “Convém esclarecer que, com a incorporação ao Patrimônio Nacional, em 1940, de todos os bens da companhia, ficou, logicamente, o Poder Público Federal com o encargo das dívidas da mesma Cia. José Rupp deveria receber, portanto, a indenização, do Poder Público Federal”. (LAZIER, 1983, p. 35) Como José Rupp sofreu prejuízos pela interrupção em suas atividades relacionadas com erva-mate e madeira, entrou na justiça com uma ação indenizatória cobrando da CEFSPRG os prejuízos causados.

⁵¹ Para o governo federal essas terras não poderiam ser penhoradas, portanto, continuariam a pertencer a União.

questão das fronteiras, criou a CANGO em 1943, para iniciar o processo de colonização no Sudoeste Paranaense.

José Rupp ainda tenta negociar uma indenização com a Superintendência das Empresas Incorporadas ao Patrimônio Nacional, no entanto, não obtém sucesso. Em 1950, acaba transferindo (vende) seus direitos indenizatórios à CITLA.

Segundo Lazier (2005, p. 150)

Para pagar aquela indenização a Superintendência das Empresas Incorporadas ao Patrimônio Nacional tituló à CITLA a gleba Missões e parte da gleba Chopim, ou seja, quase todo o Sudoeste do Paraná. Foi um ato imoral, pois segundo o Senador Othon Mader o preço pago pela CITLA foi de 0,2% do valor das glebas (cerca de 198.000 alqueires de terras férteis e de 10.000.000 de pinheiros).

O que se observa com isso é a repentina mudança das regras. A CITLA que comprara os direitos indenizatórios de Rupp consegue ser indenizada pela Superintendência (SEIPN), e recebe como forma de pagamento a titulação da gleba Missões e parte da gleba Chopim⁵².

Depois de tamanha falcatura, ficaram claras as intenções do governador Moisés Lupion. Logo no início do seu primeiro mandato como governador (1946) reduziu as verbas orçamentárias destinadas a CANGO, numa tentativa de favorecer a sua colonizadora, a CITLA.

Observa-se que eram grandes os interesses em torno das terras do Sudoeste Paranaense. Existia de um lado, grandes investidores, donos do

⁵² Como a compra era irregular, os cartórios da região se recusaram a registrar o documento. Interessado no negócio, o governador Moisés Lupion (1946-1951) criou especialmente para esse fim um cartório em Santo Antônio. O assunto foi resolvido "em família". Francisco Rocha, dono do cartório, era sogro do superintendente Antônio Vieira de Melo e pai de Geraldo Rocha Sobrinho que, por sua vez, era assistente do superintendente e acionista da CITLA. Além do que, a CITLA pertencia ao "Grupo Lupion", ou seja, ao governador do Paraná, que era um dos sócios, o grupo de empresas era composto por mineradoras de carvão, serrarias, colonizadoras e fábricas de papel. Segundo Wachowicz (1985) não dá para esquecer que Moisés Lupion era um dos esteios do governo do então Presidente da República, Eurico Gaspar Dutra (PSD), e negar-lhe um pedido poderia trazer sérias implicações políticas as pretensões do Presidente e do partido.

capital, amparados pela força política, policial e judiciária, e de outro lado, milhares de colonos, posseiros, desprovidos de amparo legal – titulação da terra – e de justiça. Portanto, principalmente o “Grupo Lupion” faria de tudo para não sair perdendo. Essa situação acabou gerando muita violência por parte destes grupos econômicos. (WACHOWICZ, 1985, p. 199)

O povoado de vila Marrecas foi crescendo, a princípio sem nenhuma grande liderança política, que puxasse a frente um movimento pela sua emancipação, a exemplo do que vinha ocorrendo na vila Pato Branco, através de lideranças como Duílio Beltrão, entre outros.

No entanto, os poderes Legislativo e Executivo do Estado emanciparam, num único ato, 39 municípios no Paraná, através da Lei nº 790 de 14/11/1951, independente do desejo político local, ou das suas demandas. Só no Sudoeste Paranaense foram criados a partir do município de Clevelândia, cinco novos municípios (Barracão, Capanema, Francisco Beltrão⁵³, Pato Branco e Santo Antônio),

Destaca-se também nesta lei a criação dos municípios de Cascavel, na Região Oeste e de Maringá, na Região Norte do estado. A figura nº 06 ilustra como ficou a divisão dos municípios criados a partir de 1951, que foram instalados em 1952.

⁵³ O nome da cidade é uma homenagem ao engenheiro paranaense Francisco Gutierrez Beltrão (1875 – 1939), que foi deputado estadual de 1900 a 1905, ano que foi nomeado secretário de Obras Públicas e Colonização. Permaneceu no cargo até abril de 1908. Em Curitiba, dedicou-se aos serviços geográficos, de demarcações de terras, colonização e indústria pecuária. Em maio de 1933, assinou contrato com o governo para continuar os trabalhos de colonização de terras devolutas para isso concedidas em pagamento de serviços anteriormente realizados, relativos à construção de estradas de rodagem (NICOLAS apud ALEP, 2014).

Em 1954, no norte do Paraná, foi fundada a cidade de Engenheiro Beltrão, sendo seu nome uma homenagem a seu fundador, o também engenheiro, Alexandre Beltrão (1896-1987), que era irmão de Francisco Gutierrez Beltrão.

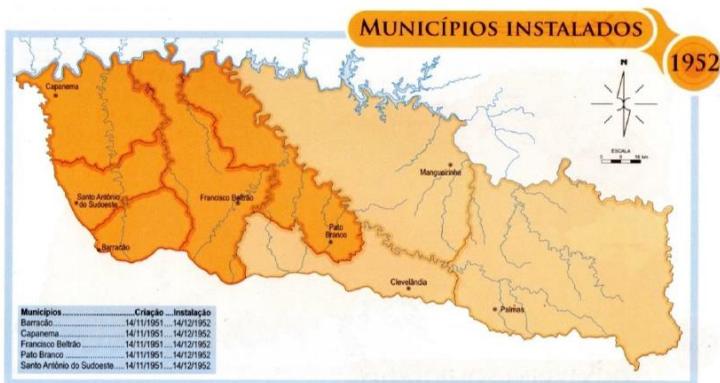


Figura 06 – Municípios de Barracão, Capanema, Francisco Beltrão, Pato Branco e Santo Antônio – instalados em 1952.

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

No caso de Francisco Beltrão, trata-se da elevação de um povoado a categoria de município, num processo muito rápido, que durou pouco mais de quatro anos. Quando o município foi instalado em 1952, já se havia projetado as ruas principais.

Na primeira eleição municipal dois candidatos concorreram, um pelo PTB, Ricieri Cella (Ferreiro), e o outro pelo PSD, Rubens Martins⁵⁴ (Médico). No primeiro resultado ocorreu a vitória de Ricieri Cella, no entanto, Dr. Rubens Martins entrou com recurso e acabou ganhando a eleição, assumindo a prefeitura em fevereiro de 1953. Pioneiros como Luiz Antônio Faedo e Antônio de Paiva Cantelmo assumiram como vereadores na 1ª gestão legislativa de Francisco Beltrão.

De acordo com Ortolan (2007, p. 23) foi na década de 1950 que

[...] a cidade de Francisco Beltrão recebeu os primeiros investimentos públicos [...] para a construção, a instalação de serviços e a contratação de servidores municipais. A década de 1950 foi marcada, nacionalmente, pela política de desenvolvimento econômico de Juscelino Kubitschek, com a meta de desenvolver "50 anos em 5", que culminou com a transferência da

⁵⁴ Rubens Martins chegou a vila Marrecas em 1949, como primeiro médico contratado pela CANGO.

capital nacional para o interior do país, impulsionando a interligação do interior e do litoral com grandes projetos para a rede rodoviária brasileira, que foram executados ao longo das próximas décadas.

Depois da instalação da CITLA, quem assume no final de 1953 a chefia da companhia é Júlio Assis Cavalheiro⁵⁵, pioneiro da vila Marrecas, e homem próximo ao “Estado”. Segundo Martins (1986, p. 350) ele:

[...] era cortejado por gregos e troianos que vislumbravam a possibilidade de obter por seu intermédio, melhores preços e prazos mais longos em seus acertos com a Companhia, e até empréstimos em dinheiro que Júlio Assis concedia pessoalmente, ao se condoer das dificuldades financeiras alegadas por muitos dos que o procuravam (MARTINS, 1986, p. 350).

Em 17 de Dezembro de 1953, para se tornar simpática à população da cidade, a CITLA, através de seu diretor, Júlio Assis Cavalheiro, se compromete a doar⁵⁶ vários lotes à recém-criada Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão.

[...] uma área urbana localizada à margem esquerda da Avenida Júlio Assis Cavalheiro, com início na guarita da guarda da ponte velha do rio Marrecas, estendendo-se até a sanga localizada próximo ao chiqueiro da Firma Exportadora de Cereais Paranaense Ltda. com uma largura que

⁵⁵ Júlio Assis Cavalheiro tinha uma boa relação com Mário Fontana, que era um dos sócios e gerente da CITLA, no entanto, colocou duas condições para assumir a direção da mesma, a primeira condição, era de que as terras deveriam ser vendidas pelas divisas existentes nas posses, definidas pelo próprio colono; e a segunda, que o preço da terra não deveria sofrer alteração. Júlio ficou, portanto, convencido de que as terras da região pertenciam, sem dúvida alguma, à CITLA, como diziam as escrituras registradas nos cartórios. (WACHOWICZ, 1985)

⁵⁶ Essa doação estabelecia alguns critérios: a) Os lotes deveriam ser vendidos pela Prefeitura; b) Estipulava um preço mínimo de venda para os diferentes tipos de lotes; e c) Determinava que o recurso arrecadado com a venda dos lotes fosse utilizado na construção e conservação de estradas.

abrange duas fileiras de lotes, reservando, entretanto alguns, em pequeno número, que continuarão a constituir sua propriedade (MARTINS, 1986, p. 351).

Cabe aqui uma ressalva, segundo Wachowicz (1985) essa doação nunca ocorreu, pois a companhia por pressão dos vereadores da oposição acabou desistindo de realizar a referida doação.

Em 1954, a madeira Ângelo Camilotti & Cia Ltda. iniciou suas atividades em Francisco Beltrão se estabelecendo no futuro bairro Presidente Kennedy, área central da cidade. A empresa produzia inicialmente madeira serrada, beneficiados, fabricava caixas, portas maciças de almofadas e janelas.

A foto nº 01 do ano de 1955, ilustra onde ficavam as duas avenidas principais da cidade, a Avenida Júlio Assis Cavalheiro e a Avenida Luiz Antônio Faedo, fazendo distinção do bairro Centro e do Bairro Nossa Senhora da Aparecida, além de localizar a sede da CANGO, no futuro bairro da Cango.

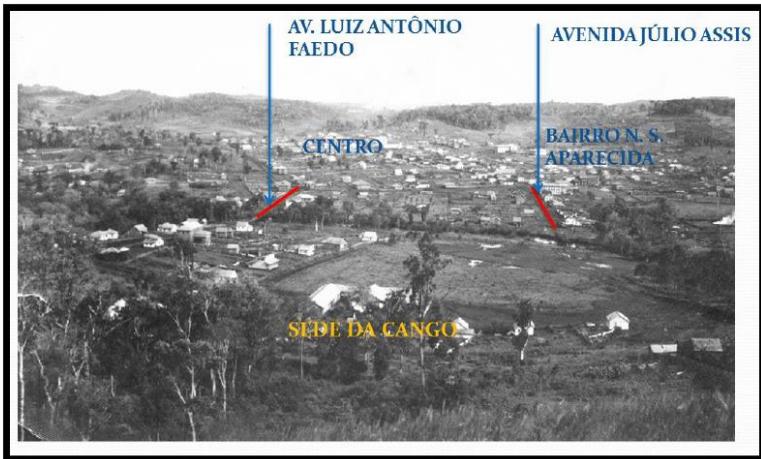


Foto 01 – Vista parcial da cidade de Francisco Beltrão em 1955

Fonte: Dalcy Salvatti (2013) - Material cedido junto à entrevista – elaborado por Dalcy Salvatti – Palestra "O Plano Diretor no Planejamento Urbano"

Foto: Sem identificação do autor.

Em Francisco Beltrão, além da instalação da sede da CITLA, se instalou outra companhia colonizadora, a Comercial e Agrícola Paraná (Comercial), cujo gerente era Lino Marquetti, além dessas houve a instalação da Companhia Colonizadora Apucarana (Apucarana) na fronteira com a Argentina.

De acordo com Wachowicz (1985), Lazier (2005) e Krüger (2004) a Comercial e a Apucarana eram bastante violentas, e usavam de ameaças e de intimidação para forçar os posseiros a comprar as terras vendidas por elas. Essas colonizadoras, na verdade, implantaram um regime de violência e terror na região, sendo respaldadas pelas autoridades locais constituídas, a polícia e os políticos.

Já em relação a atuação da CITLA a visão era outra. De acordo com Martins (1986, p. 347) a CITLA:

[...] lançava mão de métodos suasórios brandos, mais convincentes e formulava melhores propostas, transmitidas aos colonos por intermédio de um homem de alta credibilidade, cuja palavra empenhada dispensava a assinatura de contratos formais e o aval de terceiros. Esse homem, Júlio Assis Cavalheiro, convencido de que as terras da região pertenciam, sem dúvida alguma, à CITLA, como diziam as escrituras registradas nos cartórios, aceitou, em fins de 1953, a incumbência de chefiar seus escritórios no Município (MARTINS, 1986, p. 347 - 348).

Nos anos cinquenta muitas serrarias se instalaram em Francisco Beltrão, muitas delas de pioneiros da cidade (Camilotti, Marcello, Fregonese, entre tantos outros). Para Flávio (2011) esses empresários teriam se tornado os principais “donos da cidade”, pois os mesmos possuíam grandes extensões de áreas, no interior do que viria a ser a expansão do núcleo central original da cidade.

Um dos grandes problemas enfrentados nesta época pela cidade de Francisco Beltrão estava relacionado ao isolamento político e territorial que a cidade tinha em relação a Curitiba. Existia uma enorme dificuldade de transporte na cidade, tanto de pessoas quanto de mercadorias⁵⁷.

Para o Dr. Aryzone Mendes de Araújo o problema residiria no fato de que a construção da estrada que vinha de Curitiba em direção a Barracão na fronteira com a Argentina, passando por Francisco Beltrão, acabou desviada nas proximidades do município de Coronel Vivida e levada a Pato Branco em 1955, resultado de uma manobra política.

O asfalto só chegaria a Francisco Beltrão (PR-280) no ano de 1975, trazido pelo governo estadual. Segundo o entrevistado, isso é devido à concentração de forças políticas em Pato Branco, já que os políticos de Pato Branco, acabavam boicotando os projetos de/para Francisco Beltrão.

Em 1955, a CANGO deixa de ser Colônia Agrícola e passa a ser apenas um Núcleo. Essa mudança ocorreu quando a colônia passou a ficar subordinada ao Instituto Nacional de Imigração e Colonização (INIC). A princípio essa mudança significava que o núcleo não poderia mais doar as propriedades agrícolas, mas isso acabou não acontecendo.

Em 1955 ocorre uma nova mudança no contexto político. Segundo Feres (1990) apud Ortolan (2007, p. 17):

As eleições de 1955 marcaram a volta do PSD ao cenário político, tanto em nível municipal com a vitória do partido em todas as prefeituras da região em disputa, quanto em nível estadual, com o ex-governador Moisés Lupion e em nível nacional, com Juscelino Kubitschek. As promessas eram de que com Lupion o impasse seria definitivamente resolvido; pelo contrário, a sua primeira decisão como governador foi revogar

⁵⁷ Entrevista concedida por Aryzone M. de Araújo. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (98 min.). Dr. Aryzone Mendes de Araújo, formou-se em medicina pela UFPR de Curitiba, chegou a Francisco Beltrão no final do ano de 1958, dez anos mais tarde se egeria vereador, e logo em seguida em 1971 assumiria uma cadeira na Assembleia Legislativa do Paraná, como deputado estadual (1971 a 1974). Foi um dos responsáveis pela vinda do asfalto até a cidade de Francisco Beltrão em 1975. Além de ser importante investidor no mercado de terras da cidade.

a medida que impedia a ação agressiva das companhias no Sudoeste, demonstrando claramente seus interesses eleitoreiros. Usando o poder político que lhe foi concedido, e também o dos prefeitos do Sudoeste, seus aliados, as companhias colonizadoras intimidavam os que se manifestavam contra e que buscavam os seus direitos junto à Polícia e aos Juizados que simplesmente nada faziam para defendê-los.

Portanto, em 1956, no segundo mandato do governador do Paraná, Moysés Lupion (1956 a 1961), do PSD, o governo revogou a medida impetrada por Bento Munhoz da Rocha Neto, governador que o antecedeu, e permitiu que a coletorias estaduais do Sudoeste Paranaense voltassem a cobrar o imposto para a escrituração dos imóveis (SISA), desta forma possibilitando a continuidade do trabalho da CITLA, bem como das outras companhias colonizadoras.

Moysés Lupion, além de governador, era empresário, chefe do grupo econômico-financeiro, conhecido como Grupo Lupion, ao qual pertenciam as companhias colonizadoras Clevelândia Industrial e Territorial Ltda. (CITLA), a Companhia Comercial e Agrícola Paraná Ltda. (Comercial) e a Companhia Colonizadora Apucarana Ltda. (Apucarana).

A CITLA foi titulada com toda a gleba Missões e parte da gleba Chopim, ou seja, o Sudoeste Paranaense. Diante da dificuldade em vender as terras, porque não podia fornecer títulos de propriedade, devido a medida implementada pelo governador Bento Munhoz, a CITLA acabou “terceirizando” a cobrança dos colonos a outras duas companhias colonizadoras, a Comercial e a Apucarana (ambas do mesmo Grupo Lupion).

Desta forma, se dividiu as áreas onde as empresas atuariam. Para a CITLA ficou quase que somente a sede de Francisco Beltrão, para a Comercial, destinou-se o interior de Francisco Beltrão, e os municípios de Verê e Dois Vizinhos, inclusive a companhia manteve escritórios de venda nessas cidades, e por fim ficou destinado a Apucarana as terras na fronteira com a Argentina, onde abriu escritórios em Pranchita, Santo Antônio e Barracão. A palavra de ordem dentro desses escritórios, era a venda das terras a qualquer custo, e cobravam dos colonos na força, sob a constante ameaça de pistoleiros e jagunços.

No entanto, com a chegada da companhia Comercial na cidade, começou a haver divergências entre Lino Marquetti e Júlio Assis

Cavalheiro. Uma das divergências era quanto aos valores cobrados pela Comercial das terras vendidas aos colonos. De acordo com Wachowicz (1985) estas áreas eram vendidas por até três vezes o valor das terras da CITLA. Outra divergência, não menos importante era sobre os métodos utilizados pela Comercial.

Ainda, segundo Wachowicz (1985) apesar dos depoimentos amenizando a atuação da CITLA, a mesma possuía muitos pistoleiros e jagunços trabalhando em seus escritórios.

Devido à tensão vivida pelos colonos em razão da atuação da CITLA, Walter Pecoits, um dos líderes do movimento em Francisco Beltrão, solicitou o envio de tropas do exército para a cidade. Mesmo assim, o governo do Estado do Paraná (Lupion) e as demais forças políticas situacionistas do estado (PSD) tentaram impedir que o exército viesse para Francisco Beltrão. O argumento é que se tratava de uma intervenção Federal no Estado do Paraná. No entanto, a presença do exército representaria uma garantia aos colonos, já que os pistoleiros e jagunços temiam o exército.

A situação em Francisco Beltrão estava muito delicada, a CITLA queria tomar conta da sede da CANGO e para isso viviam ameaçando atacar. A população de Francisco Beltrão viveu momentos de angústia, ante a possibilidade de um confronto entre os posseiros e os jagunços.

O primeiro prefeito de Francisco Beltrão, o Dr. Rubens Martins⁵⁸ (1952 a 1956) não considerava justa a ocupação das terras pela CITLA, mesmo que fosse legal. Para ele era preciso levar em conta no acerto com os posseiros, o tempo de permanência nas colônias e as benfeitorias produzidas por eles nas posses (MARTINS, 1986, p. 347).

Em 30 de julho de 1956, os diretórios municipais do PSD (governo) e do PTB (oposição), rejeitaram a indicação do nome de Júlio Assis Cavalheiro, para candidato à sucessão do Dr. Rubens Martins, e acabaram indicando pelo PSD o nome do industrial do setor madeireiro, Ângelo Camilotti⁵⁹.

⁵⁸ Segundo Martins (1986), ele como prefeito buscou uma solução para evitar o conflito eminente, procurando o governador Lupion e pedindo ao mesmo, que adotasse medidas para acelerar a desapropriação das terras em litígio, beneficiando os posseiros que trabalhavam na terra. Um aspecto importante é a preocupação do então prefeito com as autoridades locais e com os correligionários do PSD, então partido do prefeito, e do próprio governador. O Dr. Rubens acreditava que a forma usada pela CITLA para vender as propriedades aos colonos era a melhor possível.

⁵⁹ JORNAL DE BELTRÃO, 29/01/2008, Seção Beltrão, Revolta: O envolvimento do PSD com a CITLA.

Do ponto de vista urbano, a gestão do Dr. Rubens Martins, acabou se defrontando com problemas na demarcação dos lotes urbanos, porque quando se construiu as primeiras casas, em muitos lugares, ainda não existia rua, no entanto, fora preciso afastar ou reposicionar aquelas casas (madeira) para dentro dos limites corretos dos terrenos. Como Júlio Assis Cavalheiro tinha vendido boa parte daqueles terrenos, e era uma pessoa mais cordata do que o Dr. Rubens, acabou ajudando e apaziguando os ânimos dos proprietários⁶⁰.

Em 04 de Setembro de 1957, os prefeitos dos municípios do Sudoeste Paranaense⁶¹, juntamente com o deputado estadual Dr. Cândido Machado de Oliveira Netto (Clevelândia), todos do PSD, encaminharam uma carta⁶² dirigida ao então presidente da república, Juscelino Kubistchek (1956 a 1961), solicitando a extinção do Núcleo Agrícola General Osório, antiga CANGO⁶³.

O objetivo do documento era resolver o litígio entre a CITLA⁶⁴ e o governo federal, no sentido de sanar questões relativas as propriedades de terras, estas que vinham causando perturbação e intranquilidade na população da região. As autoridades também estavam preocupadas com

⁶⁰ JORNAL DE BELTRÃO, 03/07/2010, Seção Geral, No centenário de nascimento de Júlio Assis Cavalheiro, quem fala é o filho Chico.

⁶¹ Prefeitos do Sudoeste Paranaense em 1957: Dr. Clínio Teixeira dos Santos (Barracão); Oswaldo Hoffmann (Capanema); Jesuíno Siqueira Belo (Clevelândia); Ângelo Camilotti (Francisco Beltrão); Dr. Harry Waldyl Graeff (Pato Branco); e Armando Fassini (Santo Antonio).

⁶² Esta carta foi transcrita do Jornal Tribuna da Imprensa, da cidade do Rio de Janeiro, do dia 04 de outubro de 1957, e publicado no Jornal de Beltrão, em três partes, nos dias 04, 05 e 06 de setembro de 2008, com o título: “Revolta: Prefeitos pedem a extinção da CANGO”.

⁶³ As principais alegações utilizadas para o fechamento da CANGO foram: a) O desvio de recursos por parte da CANGO (finalidade); b) O não atendimento aos possíveis posseiros vinculados com o PSD (correligionários); e c) O possível retraimento dos capitais particulares, que estariam se preparando para se fixar na região.

⁶⁴ As autoridades subscritas no documento referendaram a legítima posse das terras junto à CITLA, e justificaram as principais vantagens de fazê-la, a saber: a) Era direito das companhias alienar as propriedades a quem lhes conviessem; b) As companhias colonizadoras eram responsáveis pelo progresso da região, construindo rodovias, usinas hidrelétricas, escolas e, principalmente, fundando cidades; e c) Estariam atraindo capitais particulares, do eixo São Paulo/Rio Grande do Sul, para investir na região.

os entraves existentes para o desenvolvimento econômico do Sudoeste Paranaense.

A questão partidária era moeda de barganha e de pressão nesta solicitação, já que cobrava do então presidente, também do PSD, que tinha sido eleito com o apoio dos correligionários do Sudoeste Paranaense o atendimento da solicitação. As autoridades eram contra as lideranças adversárias (PTB) que estavam contrárias à atuação das companhias colonizadoras.

Mediante tal documento, os colonos ficaram ainda mais aflitos, pois se sentiam abandonados, e não sabiam o que fazer. Os políticos da oposição (PTB) diziam para não pagar no entanto, se não pagassem poderiam ser espancados e até mesmo assassinados pelos jagunços e pistoleiros a serviço das companhias colonizadoras. Segundo Wachowicz (1985) as autoridades policiais, políticas e a justiça estavam a favor das referidas companhias, pertencentes ao Grupo Lupion.

2.3.3.1 – A Revolta dos Posseiros no Sudoeste Paranaense

No dia 10 de Outubro de 1957, a cidade de Francisco Beltrão é tomada por milhares de colonos que, armados de foices, enxadas, pedaços de pau, espingardas e revólveres, acabaram expulsando as companhias (CITLA⁶⁵ e Comercial), ações essas garantidas pela presença do destacamento do exército, sediado no município de Francisco Beltrão. Um dos principais líderes daquela revolta foi Dr. Walter Alberto Pecoits⁶⁶.

Uma importante arma política usada na resistência dos colonos frente às colonizadoras foi a Rádio Colmeia, instalada por Walter

⁶⁵ Quando acontece a revolta, Júlio Assis Cavalheiro já havia fechado o escritório da CITLA e se refugiado numa chácara das vizinhanças (WACHOWICZ, 1985, p. 262).

⁶⁶ Walter Pecoits era gaúcho de Erechim, onde iniciou sua carreira de médico e de líder político. Lá montou um hospital e elegeu-se vereador pelo PSD.

Em 1952, Walter Pecoits foi enviado pela Câmara de Vereadores de Erechim ao Sudoeste Paranaense, para tentar conter o êxodo dos agricultores gaúchos (jovens). Acabou convencido a ficar, porque para os migrantes gaúchos, aquela terra era o melhor lugar do mundo para se viver.

Quando se mudou para a vila Marrecas em setembro de 1952, instalou consultório médico, e trabalhou para a CANGO. Depois comprou um hotel em construção e o transformou em hospital (KRÜGER, 2004, p. 212).

Desde o início, ele tinha intenção de fazer vida política em Francisco Beltrão, já que tinha sido vereador em Erechim, para isso, assim que chegou instalou uma emissora de rádio, a rádio Colmeia em 1954.

Pecoits. Para ele, a rádio era uma forma importante de divulgação das informações, mas principalmente de formação, na época, muito mais útil que o jornal impresso, pois alcançava muito mais pessoas. A Rádio Colmeia estava vinculada ao grupo político de oposição (Ricieri Cella, José Krasniewski, Chico Vaz, entre outros), liderado por Walter Pecoits (PTB).

Sem dúvida, desde que chegara a Francisco Beltrão, Walter Pecoits se transformara na pessoa de maior liderança na cidade, elegendo-se vereador da cidade em 1957 pelo PTB.

O Dr. Rubens Martins era adversário político ferrenho de Pecoits. Em seu livro, Martins (1986) diz que a atuação da CITLA foi pacífica, inclusive justifica que o próprio Dr. Walter Pecoits reconhecia essa virtude.

Segundo Krüger (2004, p. 212), Walter Pecoits “[...] atribui a violência à omissão das autoridades, principalmente do governador Moisés Lupion: o governador foi à pessoa mais ausente na crise” (sic). Neste sentido, credita-se a Lupion a responsabilidade pelas barbaridades (roubos, assaltos, assassinatos, estupros) ocorridas no Sudoeste Paranaense.

No entanto, Deni Schwartz⁶⁷ acredita que o grande responsável por esses conflitos foi a Justiça Brasileira, que ficou alternando a posse da gleba Missões (litúgio eterno entre Estado do Paraná, União e particulares, que se arrastou por mais de 100 anos).

Para Lazier (2005, p. 225) “o movimento que teve seu desfecho em 1957 não foi, portanto, uma revolta só de colonos. Envolveu, também, os moradores da cidade. Foi, por isso, uma Revolta de Posseiros”. O historiador Lazier (2005, p. 152) destaca ainda que “após a expulsão dos grileiros e jagunços, a luta continuou para transformar os posseiros em proprietários. Essa bandeira de luta uniu todo o Sudoeste”.

O levante estava dividido em três frentes de atuação, as cidades de Francisco Beltrão e Pato Branco, que possuíam estações de rádios, e a cidade de Santo Antônio, próxima a fronteira, onde estava estabelecida a colonizadora Apucarana, sendo que existia uma expectativa que o início do levante ocorresse a partir de Francisco Beltrão (WACHOWICZ, 1985, p. 240).

Com o fim do levante, nenhum colono buscou projeção política na região. No entanto, os líderes urbanos com o apoio do colono grato se projetaram ainda mais no cenário político local, estadual e nacional.

⁶⁷ JORNAL DE BELTRÃO, 26/05/13, Seção Francisco Beltrão, Deni Lineu Schwartz: o chefe do GETSOP que tituló as terras.

A prova desta projeção pode ser vista na eleição seguinte para prefeito de Francisco Beltrão, na qual se elege o líder da Revolta Walter Pecoits⁶⁸ (PTB) que disputou com Dr. Rubens Martins (PSD)

Walter Pecoits criticava o movimento de Pato Branco, pois todas as lideranças da cidade eram profissionais liberais urbanos de grau universitário, para ele o movimento em Pato Branco tinha característica nitidamente elitista, e resultado disso a seu ver era um excesso de intelectualização. Já que em Francisco Beltrão, o único com curso superior era o próprio Dr. Walter Pecoits (WACHOWICZ, 1985, p. 279).

Para o entrevistado Ivo Pegoraro, a cidade de Francisco Beltrão passou por um período muito difícil, logo depois da Revolta dos Posseiros de 1957. Nesta época, “muita gente abandonou tudo e foi embora da cidade”, pois havia muita insegurança na cidade.

2.3.4 – A criação do GETSOP e a titulação de terras no Sudoeste Paranaense

Houve um período, depois da Revolta dos Posseiros em 1957 até a criação do Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná (GETSOP) em 1962, que as pessoas não se sentiam “donas” de nada, o que fez com que a população mudasse sua relação para com aquela área e suas riquezas.

Segundo Deni Schwartz, que foi Chefe do Escritório do GETSOP em Francisco Beltrão, a maior desgraça para o Sudoeste não foi propriamente o levante de 1957. Foi justamente o período de 5 anos que se estendem entre 1957 e a criação do GETSOP. Nesse espaço de tempo ninguém na região sentia-se proprietário e nem posseiro. Foi nesse período que foi destruída a maior concentração de araucárias do planeta. Tanto fazia se o indivíduo possuía 5, 10 ou 200 alqueires. Ele não se sentia proprietário, porque no dia seguinte ele poderia deixar de sê-lo. O

⁶⁸ Nas eleições de 1960 assumem o governo do Estado do Paraná, bem como o governo federal, candidatos da oposição, Nei Braga e Jânio Quadros respectivamente.

comportamento foi explorar a madeira o máximo possível. Muitos queimavam extensos pinheirais só para caracterizar a posse (WACHOWICZ, 1985, p. 285-286).

Este período acaba marcado pela insegurança. No tocante a cidade de Francisco Beltrão, alguns aspectos se mostram importantes de serem apresentados.

Segundo o entrevistado Dr. Aryzone quando ele chegou a Francisco Beltrão, no ano de 1958, só existiam dois bairros, o Centro e o bairro da Cango, onde estava instalada a colonizadora. No centro todas as construções eram de madeira.

Para o Dr. Aryzone, dois pioneiros tiveram papel muito importante no desenvolvimento da cidade de Francisco Beltrão, os gaúchos Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo. Os dois pioneiros queriam ajudar a atrair colonizadores oriundos do Rio Grande do Sul, e também de Santa Catarina⁶⁹. Isso não foi muito difícil graças a exuberância e a fertilidade das terras do Sudoeste Paranaense.

No início de Francisco Beltrão a cidade se expandiu mais na forma horizontal, se atendo a questão do Patrimônio⁷⁰, que foi o primeiro loteamento que formou a cidade, depois surgiram os bairros da Cango e do São Miguel (Dalcly Salvatti).⁷¹

Ainda em relação à cidade de Francisco Beltrão, Sérgio Galvão⁷² afirma que em 1963, não existia praticamente nenhuma infraestrutura em Francisco Beltrão, havia apenas algumas ruas abertas e alguns comércios. Depois é que começaram a implantar a infraestrutura, e a cidade começou a se expandir nos bairros da Cango, Nossa Senhora da Aparecida, Industrial e na Vila Nova. Como a cidade não foi planejada na sua origem, ela acabou se desenvolvendo com uma série de

⁶⁹ Segundo Dr. Aryzone, o pessoal chamava os catarinenses “de uma maneira fanfarrona de gaúcho cansado, eles ficavam um pouco em Santa Catarina e depois vinham para o Paraná”

⁷⁰ Patrimônio da Cidade é a área formada no início da cidade (núcleo urbano original).

⁷¹ Entrevista concedida por Dalcly Salvatti. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (90 min.). Dalcly Salvatti é arquiteto e urbanista e foi presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Francisco Beltrão na gestão do prefeito Wilmar Reichembach

⁷² Entrevista concedida por Sérgio Galvão. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (78 min.). Sérgio Galvão foi secretário municipal de urbanismo e atualmente trabalha como corretor imobiliário.

problemas de infraestrutura, como a falta de galeria de águas pluviais⁷³ na área central.

Em 1961, nove municípios foram criados no Sudoeste Paranaense. O município de Francisco Beltrão perde parte do seu território com a criação do município de Marmeleiro (Figura nº 07).

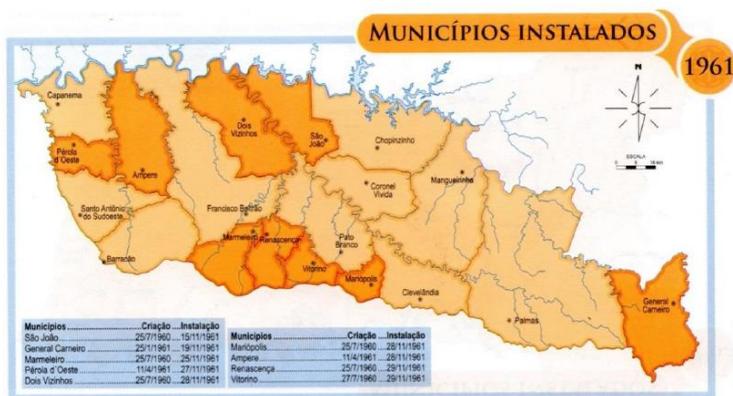


Figura 07 – Municípios de Ampére, Dois Vizinhos, General Carneiro, Mariópolis, Marmeleiro, Pérola D'Oeste, Renasçanga, São João e Vitorino – instalados em 1961

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

Em relação a economia do Sudoeste Paranaense nas décadas de cinquenta e sessenta, houve uma grande transformação na sua base produtiva, foram introduzidas novas práticas de cultivo, fruto da expansão da cultura da soja. A adubação química, o uso do calcário e a mecanização das terras substituíram a técnica do pousio das terras. Segundo o IPARDES (2004, p. 69) “[...] a soja e o milho passaram a ocupar grandes extensões de terra e possibilitaram a implantação de indústrias de ração, que vieram a subsidiar a produção e industrialização da carne de aves”.

O Sudoeste Paranaense ficou um período de cinco anos aguardando a titulação das terras. E isso só vai começar a ser resolvido depois da eleição de Jânio Quadros à Presidência da República do Brasil em 1960.

⁷³ Atualmente, quando se constrói um edifício na região central da cidade tem que se dar um jeito de ligar as águas pluviais a uma galeria mais próxima, porque no início da cidade não se planejou o crescimento da mesma.

Jânio Quadros assume seu mandato como presidente da república em 31 de Janeiro de 1961. Segundo Lazier (2005) Jânio Quadros desapropria⁷⁴ a Gleba Missões e parte da gleba Chopim (Sudoeste Paranaense), declarando estas áreas em litígio de utilidade pública. No mês de abril, Jânio Quadros, vai determinar regime de urgência⁷⁵ para a desapropriação por utilidade pública, através do Decreto nº 50.379. Logo em seguida, o então presidente da república Jânio Quadros renunciaria ao cargo em 25 de agosto de 1961, cinco meses após ter publicado o decreto que desapropriava as terras do Sudoeste Paranaense.

Em seu lugar assume o Poder Executivo, o vice-presidente João Goulart, que passa a ter como missão resolver “de fato”, o problema das terras da região. No entanto, apenas em 1962, o presidente da república, João Goulart e o governador do Paraná, Ney Braga, entram em acordo e abrem mão da propriedade das glebas Missões e Chopim.

Para Wachowicz (1985, p. 285):

Esse acordo – União Federal e Estado do Paraná – foi apresentado nos setores ligados aos problemas fundiários do país, com exemplo positivo de pioneirismo administrativo a ser imitado em outras regiões, onde existem problemas semelhantes. Afinal, para a administração deve interessar o bem coletivo e não vitórias jurídicas ou políticas, desligadas da realidade social.

Além de entrar em acordo com o governo do Paraná, o presidente João Goulart toma novas medidas em favor dos posseiros do Sudoeste Paranaense. Em 19 de Março de 1962 cria através do Decreto nº 51.431, o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná⁷⁶ (GETSOP), que tinha a finalidade de planejar e executar a colonização das glebas

⁷⁴ Decreto Presidencial nº 50.379, de 27 de Março de 1961 – Declara de utilidade pública para fins de desapropriação a gleba “Missões” e parte da gleba “Chopim” situadas na faixa de fronteira, no Estado do Paraná. Art. 2º - Fica o Instituto Nacional de Imigração e Colonização autorizado a promover a efetivação de desapropriação de que trata o presente Decreto.

⁷⁵ Decreto Presidencial nº 50.494, de 25 de abril de 1961. Determina regime de urgência para a desapropriação por utilidade pública, decorrente do Decreto nº 50.379, de 27 de março de 1961, e dá outras providências.

⁷⁶ Decreto Presidencial nº 51.431, de 19 de março de 1962, cria o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná (GETSOP). Em 25 de junho de 1962, o GETSOP é transformado em órgão misto (União Federal – Estado do Paraná) através do Decreto Presidencial nº 51.514.

desapropriadas, programando e executando os trabalhos necessários⁷⁷ para a efetiva titulação das terras. (LAZIER, 2005, p. 152)

Para chefiar o escritório do GETSOP em Francisco Beltrão, foi nomeado o engenheiro civil Deni Lineu Schwartz, que acabou titulando milhares de terrenos rurais e urbanos nos municípios de Ampere, Barracão, Capanema, Dois Vizinhos, Enéas Marques, Pérola D'Oeste, Realeza, Santo Antônio e Verê.

Quanto à forma de fazer a regularização das propriedades, foi feita respeitando as divisas existentes das áreas já ocupadas. De acordo com matéria publicada no Jornal de Beltrão⁷⁸, do dia 22 de novembro de 2011, Fiorindo Tesser⁷⁹ foi quem recebeu o primeiro título de propriedade de lote colonial emitido pelo GETSOP. A figura nº 08 é cópia do 1º título emitido pelo GETSOP.

⁷⁷ Atribuições do GETSOP: a) Projetar e executar a colonização; b) Demarcar os lotes das Glebas; c) Decidir a situação dos efetivos ocupantes das terras; d) Atribuir áreas às sedes e aos distritos municipais, reservando áreas para os serviços públicos federais e estaduais; e) Construir estradas troncos, vicinais e de acesso as áreas coloniais e, abrir o arruamento do patrimônio; f) Construir escolas; g) Instalar postos de mecanização da lavoura com assistência técnica e agropecuária permanente; h) Financiar a produção agrícola; i) Incentivar o espírito associativo entre os colonos do Sudoeste Paranaense, entre outras atribuições.

⁷⁸ Publicada na Seção Geral com o título “Histórias de Segundo Tesser, o pioneiro que trouxe muitas mudanças e hoje faz 80 anos”.

⁷⁹ O primeiro Título de Propriedade dos lotes coloniais (área rural) foi concedido pelo GETSOP no dia 25 de maio de 1963, à Fiorindo Tesser. O lote de nº 14 da Gleba nº 1 – FB, do núcleo Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado no distrito e no município de Francisco Beltrão, continha a área de 144.000 m² (cento e quarenta e quatro mil metros quadrados), sendo o valor total das terras na oportunidade de Cr\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil cruzeiros). Fonte: Arquivo do GETSOP/INCRA – Francisco Beltrão. Este lote fica no bairro Água Branca, um dos seus limites é a Rua Pato Branco, próximo a APAE (Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais).

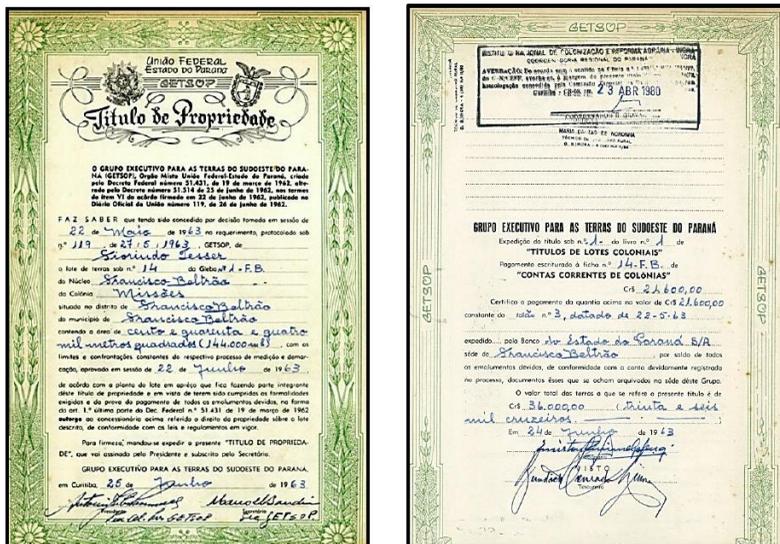


Figura 08 – 1º Título de Propriedade Rural – Fiorindo Tesser – GETSOP

Fonte: Arquivo do GETSOP/INCRA de Francisco Beltrão (janeiro de 2014)

A década de 1960 ficou marcada pela titulação das propriedades, mas também pela destinação de várias áreas urbanas da cidade de Francisco Beltrão, para uso público. Uma dessas áreas fora doada ao Exército Brasileiro pela prefeitura de Francisco Beltrão. Segundo Deni Schwartz, ele como chefe do GETSOP e o então prefeito Euclides Scalco, negociaram com o possesiro da área, e chegaram a um acordo que dividiu a terra entre o possesiro e o exército. Esta área continua de posse do exército, e não teve nenhuma destinação, transformando-se num grande vazio urbano próximo a região central da cidade, área esta, altamente valorizada. O quartel do exército na cidade está localizado na região central, em um terreno onde ficavam as instalações da CANGO.

De acordo com o Dr. Aryzone, em entrevista, muitos anos depois dele chegar a Francisco Beltrão, o Exército vai ter uma participação muito importante para a cidade, não só pela sua atuação na Revolta dos Possesiros, mas também porque ajudou a fazer os traçados das ruas da cidade, que na época eram um lamaçal tremendo. Para o Dr. Aryzone é a partir deste momento que Francisco Beltrão começa a se urbanizar de fato, imprimindo no seu espaço, características de uma cidade maior e mais desenvolvida.

As terras do Parque Ambiental Irmão Cirilo, onde se encontra o Viveiro Municipal, antigamente conhecido por Horto Florestal de Francisco Beltrão, foram recebidas de Ângelo Camilotti, em troca de mudas de pinheiros. Atualmente, só esta área do município representa 25 ha de área de preservação permanente⁸⁰.

Ainda segundo Deni Schwartz, outra importante área da cidade, foi destinada à antiga Companhia Brasileira de Armazenamento (CIBRAZEM), sendo este terreno adquirido do Dr. Aryzone. Destaca também a área onde hoje abriga o Parque de Exposições “Jayme Canet Júnior” no Bairro Miniguaçu que foi adquirida das famílias Faedo e Marcello.

De 1962 até o início de 1974, quando da extinção⁸¹ do GETSOP, no Sudoeste Paranaense:

Foram regularizados e expedidos 43.383 títulos de propriedade de terra, correspondentes a 56.936 lotes, sendo 12.413 títulos urbanos e 30.970 títulos rurais. O município que mais títulos recebeu do GETSOP foi Francisco Beltrão com 7.550 títulos [...] (LAZIER, 2005, p. 152).

Dos 7.550 títulos expedidos do município de Francisco Beltrão, 4.305 eram referentes a propriedades consideradas urbanas⁸² ou suburbanas. Já na área rural do município foram tituladas 3.245 propriedades rurais, na sua grande maioria, pequenas propriedades.

⁸⁰ JORNAL DE BELTRÃO, 26/05/13, Seção Francisco Beltrão, Deni Lineu Schwartz: o chefe do GETSOP que titulou as terras.

⁸¹ Decreto Presidencial nº 73.292, de 11 de dezembro de 1973 – Art. 1º - Fica extinto, por conclusão de encargos, a partir de 31 de janeiro de 1974, o Grupo Executivo Para as Terras do Sudoeste do Paraná – GETSOP – Órgão Misto União – Estado do Paraná.

⁸² O primeiro Título de Propriedade dos lotes coloniais (área urbana) foi concedido pelo GETSOP no dia 23 de novembro de 1964, à Santo Fregonese. O lote de nº 1 da Quadra nº 149, do Patrimônio de Francisco Beltrão – 2ª Parte – 2ª Seção, da Colônia Missões, situado no distrito e no município de Francisco Beltrão, continha a área de 1.341,95 m² (hum mil, trezentos e quarenta e um metros quadrados, e noventa e cinco decímetros quadrados), sendo o valor total das terras na oportunidade de Cr\$ 128.827,20 (Cento e vinte e oito mil, oitocentos e vinte e sete cruzeiros e vinte centavos). Este terreno fica no bairro Industrial, próximo ao Centro, na Rua Maringá – Av. Luiz Antônio Faedo – Rua São Paulo. Fonte: Arquivo do GETSOP/INCRA – Francisco Beltrão.

No ano de 1964, outros cinco municípios são criados e instalados no Sudoeste Paranaense. A figura nº 09 ilustra em destaque os municípios recém-criados. Há que se destacar que do território do município de Francisco Beltrão são criados os municípios Enéas Marques e Salto do Lontra, e do território de Pato Branco, cria-se o município de Itapejara D'Oeste, este que acaba pegando uma pequena parcela também do território de Francisco Beltrão.

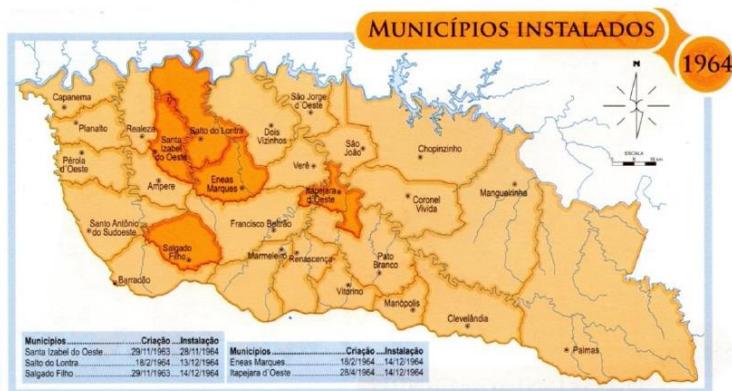


Figura 09 – Municípios de Enéas Marques, Itapejara D'Oeste, Salgado Filho, Salto do Lontra e Santa Izabel do Oeste – Instalados em 1964

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

Depois que o GETSOP começou a titular as propriedades rurais, acabou imprimindo a essas propriedades um caráter de minifúndio baseado na subdivisão das terras em pequenas propriedades para o trabalho familiar. Para Ortolan (2007, p. 18) isso “resultou na dificuldade de escoamento da produção e no consequente empobrecimento dos produtores”, causando sérios problemas nas:

[...] demais atividades que se desenvolviam dependentes deste sistema, como a comercialização local e externa, as atividades urbanas, a instalação de infraestrutura, os investimentos para a saúde e para a educação, entre outros. O estímulo ao associativismo camponês e a criação da Associação de Estudos, Orientação e Assistência Rural (ASSESOAR), em 1964, foram algumas das medidas adotadas pelo GETSOP para o desenvolvimento social e

econômico da Região Sudoeste, numa tentativa de diminuir o isolamento regional e de ampliar a importância da região diante do Estado e do País (ORTOLAN, 2007, p.18 - 19).

No ano de 1965, instala-se em Francisco Beltrão a primeira agência do Banco do Brasil, sendo o pioneiro “Segundo Tesser” o primeiro cliente do banco⁸³.

No ano seguinte, é fundada a 1ª Construtora de Francisco Beltrão, a Empretec - Empreendimentos Técnica e Construções Ltda, seus proprietários Euclides Scalco (farmacêutico) e Deni Lineu Schwartz (engenheiro civil), depois de fundarem a construtora entraram na política partidária. Desde então a construtora é administrada por Ademir Antônio Schwartz (engenheiro civil), irmão de Deni (Casaril, 2004, p. 45).

No ano de 1968 é fundada a 1ª imobiliária de Francisco Beltrão, a Imobiliária Sudoeste, de propriedade de Albano Scheid, Arnaldo Sabadin e Luiz Lima. No ano seguinte, realizam o primeiro loteamento urbano localizado numa área próxima ao Quartel do Exército, que originaria o Bairro São Miguel (Pioneira Imóveis, 2013)⁸⁴.

Uma das principais questões que se observa desde a formação da cidade de Francisco Beltrão, até o final dos anos 1960, diz respeito a forma como ela vai se expandindo. Por mais que tivessem feito um “desenho original” da área central da cidade, os pioneiros Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo, não previram as necessidades futuras de ampliação desse anel central. Isso é reforçado pelas administrações municipais nas décadas de 1950 e 1960, que acabam não sanando totalmente os problemas criados no início da cidade.

⁸³ Jornal de Beltrão, 22/11/11, Seção Geral, Histórias de Segundo Tesser, o pioneiro que trouxe muitas mudanças e hoje faz 80 anos.

⁸⁴ Informações extraídas do site da Pioneira Imóveis. <http://www.poneiraimoveis.imb.br/index.php?i=pioneira&acao=n_quem_somos>. Acesso em 10 maio 2012.

2.4 – O Desenvolvimento Urbano da cidade de Francisco Beltrão nos anos 1970 e 1980

A partir dos anos setenta, os agricultores do Sudoeste Paranaense precisavam se adaptar a novas mudanças estruturais dadas pelo esgotamento da frente de expansão agrícola e da ocorrência da primeira modernização da agricultura na região, fruto da introdução de maquinários e produtos químicos.

Para Sampaio et al (2014, p. 16)

Essa agricultura que se moderniza aceleradamente é a responsável pela acumulação de capital que leva à estruturação dos polos regionais urbanos como centro de serviços e de transformação industrial. A especialização produtiva tornou-se uma característica que marcou a dinâmica espacial do Sudoeste Paranaense e neste sentido podem-se identificar alguns setores agroalimentares em que a região se destaca. São eles a produção de grãos, com destaque para a soja e o milho, a criação e industrialização de aves (frangos e perus), ovos fertilizados, a criação de suínos e a produção de leite.

Portanto, a partir desse período serão lançados os alicerces para o desenvolvimento da economia regional.

Para atender a esta agricultura que se moderniza, a região que no período compreendido entre a Revolta dos Posseiros (1957) e a criação do GETSOP (1962) já fora devastada com a derrubada de milhares de árvores, principalmente, para atender ao interesse das madeireiras, agora passa a avançar por sobre as matas remanescentes, transformando-as em áreas agricultáveis, juntamente com aquelas destinadas ao pouso.

Para Feres (1990) na região é possível observar a presença de dois tipos distintos de camponeses: os agricultores familiares, mais empobrecidos e os agricultores mais capitalizados, com áreas de terras maiores.

A agricultura familiar e os minifúndios vão sofrer ainda mais nas décadas seguintes. O fortalecimento da política agrícola baseada no mercado mundial de alimentos, aliada a escassez de crédito para os pequenos produtores vai gerar uma série de problemas, como o êxodo rural, onde muitas famílias vão migrar para os núcleos urbanos das cidades da própria região, ou até mesmo para outras regiões do Brasil,

principalmente para as novas frentes de expansão da agricultura. Esse movimento vai elevar a população urbana das cidades, e gerar uma série de demandas sociais.

Através do Pré-Diagnóstico do Sudoeste do Paraná, realizado pelo INCRA/GETSOP/AMSOP, a estrutura fundiária do município de Francisco Beltrão, no ano de 1968, reforça a ideia da predominância das pequenas propriedades rurais no município. Isso pode ser constatado ao observar a tabela nº 03, já que as propriedades que se encontravam entre zero e 50 hectares, respondiam por 96,1% do total.

Tabela 03 – Estrutura Fundiária do município de Francisco Beltrão – 1968

Tamanho em hectares	Nº Propriedades	% Total
0 a 10	748	25,37
10 a 25	1.346	45,66
25 a 50	739	25,07
50 a 100	102	3,46
100 a 1.000	12	0,41
1.000 a 10.000	1*	0,03
Total de Propriedades	2.948	100,00

* Propriedade com 1.392 hectares

Fonte: Lazier (1983) – Pré-Diagnóstico do Sudoeste do Paraná (INCRA / GETSOP / AMSOP)

Organizado pelo autor

Como visto anteriormente a colonização do Sudoeste Paranaense se deu principalmente pela migração de gaúchos e catarinenses. A análise dos dados do Censo Demográfico de 1970 indica que no Sudoeste Paranaense viviam 283.513 habitantes, sendo que 42,37% da população procediam do estado do Rio Grande do Sul, 24,22% de Santa Catarina e outros 33% de outras regiões do Paraná. Apenas 0,41% dos que vieram para a região eram de outros estados do Brasil ou do exterior⁸⁵ (LAZIER, 1983).

No ano de 1970, a cidade de Francisco Beltrão possuía uma população total de 36.807 habitantes, sendo predominante a população rural. Neste ano, a taxa de urbanização da cidade era de 36,44%, ou seja, da população total do município, 13.413 habitantes viviam nas áreas urbanas da cidade, inclusive nos distritos, e os outros 23.394 habitantes viviam na zona rural.

Cabe aqui destacar que na sede do município viviam 23.588 habitantes em 1970, destes 53,95% viviam na área urbana da cidade, o

⁸⁵ Em 1970 existiam 368 estrangeiros vivendo no Sudoeste Paranaense.

restante da população era considerada rural e provavelmente viviam no entorno da área já urbanizada na época.

Em 1970, a cidade de Francisco Beltrão possuía quatro Distritos Rurais, sendo o maior a comunidade de Jacutinga, que possuía 4.959 habitantes, seguido da comunidade de São Pio X, com 4.476 habitantes, da comunidade do Rio do Mato, com 2.222 habitantes e pela comunidade de Nova Concórdia, com 1.562 habitantes.

A cidade de Francisco Beltrão possui uma série de entraves físicos que dificultam a sua expansão territorial. O empresário Jorge Casaril⁸⁶ destaca o relevo, os acidentes naturais, e a hidrografia. Na saída para o município de Realeza (Oeste) existe o principal rio que corta a cidade, o rio Marrecas; na saída para Pato Branco (Sul) existe o limite com o município de Marmeleiro; e na saída para Itapejara D'Oeste (Leste), a região é muito acidentada. A área mais propícia à expansão é a região norte da cidade, na saída para o município de Dois Vizinhos, nessa região os terrenos tem uma topografia mais suave, e mais favorável ao crescimento da malha viária da cidade.

No ano de 1968, o chefe do GETSOP, Deni Schwartz, concorre como candidato único, e se elege prefeito do município de Francisco Beltrão. Seu mandato (1969 a 1972) trouxe contribuições, em função da sua formação na área de engenharia civil, dando um novo direcionamento para o desenvolvimento urbano da cidade.

Segundo Antônio Cantelmo Neto⁸⁷, foi no ano de 1972 que se fez o plano das ruas da cidade de Francisco Beltrão. Na época, se urbanizou com ruas largas, naquele sistema do plano xadrez, ou seja, colocava-se o plano de cima para baixo sobre o mapa, e não se considerava o que tinha embaixo.

A partir do cargo de prefeito de Francisco Beltrão, Deni Schwartz aumenta sua projeção política, elegendo-se pela primeira vez, deputado estadual em 1974.

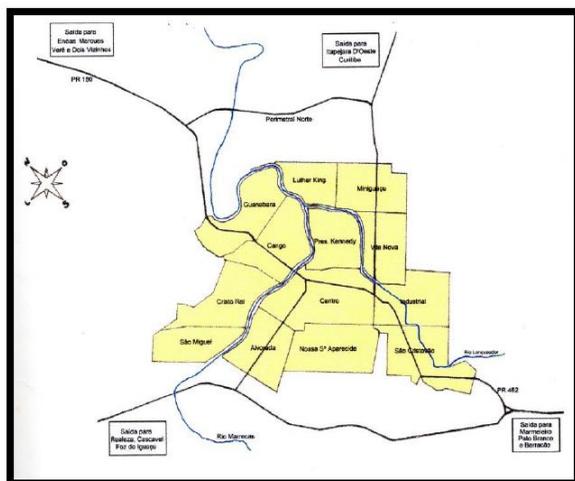
O primeiro perímetro urbano de Francisco Beltrão foi delimitado pela Lei n° 458 de 11 de outubro de 1973, sancionado pelo então prefeito municipal Antônio de Paiva Cantelmo (1973 – 1976), sucessor de Deni Schwartz. O perímetro delimitava a área urbana como sendo

⁸⁶ Entrevista concedida por Jorge Casaril. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (80 min.). Jorge Casaril é importante empresário do setor imobiliário da cidade de Francisco Beltrão.

⁸⁷ Entrevista concedida por Antônio Cantelmo Neto. [dez. 2013]. Arquivo mp3 (35 min.). Antônio Cantelmo Neto é o atual prefeito de Francisco Beltrão.

aquela considerada pelo GETSOP, área esta destinada ao patrimônio de Francisco Beltrão e expansão urbana (Mapa nº 03).

A presente lei também fixou critérios para a aprovação de novos loteamentos. Na época, foram formalizados o bairro Centro e os seguintes bairros: São Cristóvão, Nossa Senhora Aparecida, Alvorada, Industrial, Vila Nova, Cango, Guanabara, Cristo Rei, São Miguel, Presidente Kennedy, Miniguauçú e Luther King (BRAZIL, 2001, p. 39).



Mapa 03 – Divisão de Bairros em 1973 – Francisco Beltrão – GETSOP

Fonte: Vanz (1998) – Dados obtidos da PMFB – Croqui sem escala.

Para o Dr. Aryzone em entrevista, as pessoas que iam melhorando de vida, suas condições financeiras, a primeira coisa que faziam “era transformar a casa de madeira em casa de alvenaria, então isso ficou estampado”, e tinha um significado muito importante, as pessoas não tinham mais vontade de sair, de ir embora, se constrói em alvenaria está fixo no lugar. Neste período, o fluxo de gente a procura de imóveis era tão grande que acabou provocando a valorização das propriedades urbanas.

O progresso do município, de acordo com Romeu Werlang⁸⁸ teve início com o processo de industrialização, principalmente da madeira.

⁸⁸ Entrevista concedida por Romeu Werlang, [nov. 2013]. Arquivo mp3 (83 min.). Romeu Werlang é empresário do setor imobiliário na cidade de Francisco Beltrão.

Simultaneamente a madeira, a agricultura e a pecuária também impulsionaram o desenvolvimento de Francisco Beltrão. Depois vieram os frigoríficos, como a Chapecó, hoje “BRF”, e por fim a indústria moveleira.

Segundo Dr. Aryzone outro marco importante da década de 1970 foi a Fundação Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão (FACIBEL) criada pelo município em 1974. Para ele “foi um grito de independência”. Era, portanto, o início do ensino superior na cidade de Francisco Beltrão.

No início de 1974, depois de ter cumprido as determinações que lhe cabiam, como órgão responsável pela titulação das terras no Sudoeste Paranaense, o GETSOP foi extinto, deixando marcas importantes no desenvolvimento dos municípios da região. Segundo Lazier (1983, p. 83) “pode-se afirmar que o GETSOP concluiu a obra iniciada pela CANGO e interrompida pela atuação da CITLA”.

Para o entrevistado, Vilmar Cordasso, a cidade no seu início obedeceu um certo ordenamento territorial, no entanto, este ordenamento apresentou alguns problemas, como a interrupção da Avenida Luiz Antônio Faedo, uma das principais vias de circulação da cidade, com a construção da “Rodoviária” da cidade em 1974.

A foto nº 02 mostra como se encontrava a região central da cidade de Francisco Beltrão no ano de 1975, com destaque para a avenida principal da cidade, a Avenida Júlio Assis Cavalheiro, que dividia as propriedades originais de Luiz Antônio Faedo e Júlio Assis Cavalheiro.

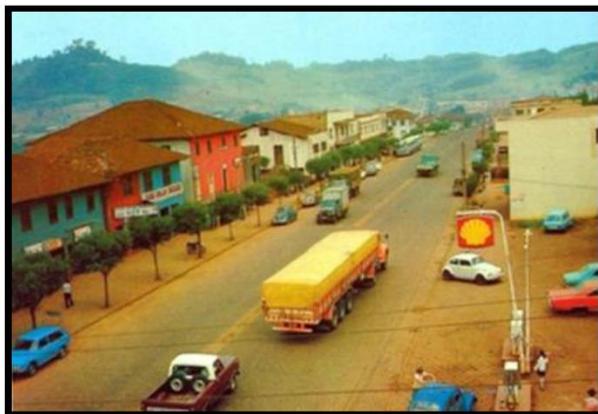


Foto 02 – Francisco Beltrão (1975) – Av. Júlio Assis Cavalheiro – Centro

Fonte: Dalcy Salvatti, 2013 (Material cedido junto à entrevista) – elaborado por Dalcy Salvatti – Palestra "O Plano Diretor no Planejamento Urbano" – Autor: Desconhecido.

Em 1970, o Dr. Aryzone Mendes de Araújo, então candidato a deputado estadual, tinha como bandeira de campanha, a ligação asfáltica de Pato Branco a Francisco Beltrão. Só para lembrar, a estrada que estava prevista anteriormente, ligaria Francisco Beltrão à Curitiba, passando por Coronel Vivida e indo em direção a Barracão na fronteira com a Argentina, no entanto, foi desviada para Pato Branco – esta rodovia ficou conhecida como a rodovia do Trigo (Curitiba – União da Vitória – Pato Branco). A rodovia asfaltada só chegaria a Francisco Beltrão em 1975, partindo de Pato Branco e passando por Marmeleiro, sendo inaugurada pelo governador do Paraná, Emílio Hoffmann Gomes (1973 - 1975).

Segundo Jair Casanova⁸⁹ até 1977 a cidade de Francisco Beltrão era muito parada, e os comerciantes do município preferiam investir em outras regiões do que investir na própria cidade.

Como a prefeitura ficou sob a administração de um mesmo grupo político, isso acabou criando uma acomodação por parte das lideranças políticas em buscar melhorias para a cidade.

Na eleição seguinte, o candidato da oposição, o bancário João Batista de Arruda é eleito prefeito e assume pela primeira vez a

⁸⁹ Entrevista concedida por Jair CASANOVA. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (48 min.). Jair Casanova é servidor municipal e trabalha no departamento de administração tributária, como responsável pela emissão das guias do ITBI.

prefeitura de Francisco Beltrão (1977 – 1982). Jair Casanova destaca que a gestão do prefeito João Batista de Arruda começou a mostrar um trabalho diferenciado, buscando apoio político do governo.

O seu mandato teve como preocupação central a instalação de infraestrutura básica do município. Para isso, abriu e calçou ruas, construiu escolas, postos de saúde e melhorou os serviços de telefonia e de luz elétrica na cidade. Buscou ainda atrair alguns órgãos públicos (Secretaria da Agricultura e o Núcleo Regional de Educação) e empresas particulares (Chapecó/Sadia/BRF).

Ainda na gestão de João Batista de Arruda foi construído o 1º Conjunto Habitacional de Francisco Beltrão. Em abril de 1979 foram entregues 62 unidades habitacionais no Conjunto Habitacional Ernani Moura Lima, no bairro Miniguauçu.

Outro grande evento climático foi a seca de 1978, que “para muitos foi o maior período de estiagem que a região passou”⁹⁰.

Para Mondardo (2009, p. 371), na cidade de Francisco Beltrão:

[...] bem como em todo o Paraná, a partir da década de 1970, se processou um novo momento de transição, ou seja, delineou-se um momento histórico mais rápido e intenso de transformações do território, pois, é quando forças econômicas e políticas, especialmente quando aquelas ligadas à ‘modernização conservadora da agricultura’ e da industrialização é que passaram a agenciar o território através de seus novos atores com um forte impacto sobre a mobilidade espacial da população.

Nesse período, a cidade rompe com as estruturas econômicas predominantes, ou seja, com a reprodução de pequenas propriedades familiares no campo assentadas, que desenvolviam a policultura e a suinocultura.

Para Mondardo (2009, p. 372) a cidade adentra num:

[...] período técnico-científico-informacional ligado à mudança imposta no setor produtivo do campo com a instauração da ‘modernização da agricultura’, com a mecanização, principalmente,

⁹⁰ JORNAL DE BELTRÃO, 23/09/12, Seção Geral, Entrevista com Antônio Cantelmo Neto: filho de político que seguiu o pai.

e com a industrialização através do maior peso de um modo de vida urbano, com maior utilização da informação e da ciência que começaram a se fixar com maior magnitude e hegemonia, produzindo uma nova dinâmica cultural, política e econômica no território.

O Censo Demográfico de 1980 (IBGE) registra intenso crescimento populacional da cidade de Francisco Beltrão na década de 1970. De uma população total de 36.807 habitantes, a cidade passa a contar dez anos depois com 48.762 habitantes, crescimento este de 32,48%. Isso representa aumento de quase 1.200 habitantes/ano na cidade de Francisco Beltrão.

Mas se o município de Francisco Beltrão cresceu muito neste período, a população urbana aumentou significativamente na década de 1970. A população urbana do município que era de 13.413 habitantes em 1970, cresce em uma década 110,90%, totalizando em 1980 uma população urbana de 28.289 habitantes, sendo que destes, 98% já viviam na sede do município. Cabe destacar que a população rural se mantém praticamente estável neste período, registrando uma pequena variação negativa (3,74%).

Em 1980 a taxa de urbanização de Francisco Beltrão pela primeira vez vai ultrapassar os 50%, mais exatamente vai registrar índice de urbanização de 58,01%.

O registro da urbanização de Francisco Beltrão remete-nos a uma troca de paradigmas: agora é o urbano que se sobrepõe ao rural e a cidade justifica a prioridade na ação do poder público, para que seja possível adequar as suas estruturas urbanas às novas necessidades (ORTOLAN, 2007, p. 26).

Em 1982, a cidade de Francisco Beltrão elege para prefeito, o comerciante e cerealista, Guiomar de Jesus Lopes (1983 – 1988), que logo no início de sua gestão enfrentaria as duas piores enchentes⁹¹ da história de Francisco Beltrão.

Muitos dos entrevistados para este trabalho (Wilmar Reichembach, Ivo Pegoraro, Antônio Cantelmo Neto, Celso Mezzomo, Odair Serraglio, Ivo Sendeski, Dalcly Salvatti, entre outros) destacaram o ano de 1983, como o pior da história de Francisco Beltrão. Depois dessas enchentes muita gente abandonou as suas casas, seus negócios, a cidade. Todos os imóveis independentemente da localização se desvalorizaram, não se vendia e não se comprava praticamente nada e muita gente acabou dando seus terrenos de graça, para irem embora de Francisco Beltrão.

A primeira enchente ocorrera entre os meses de fevereiro e março, e a segunda, no mês de julho de 1983. Tanto que logo após essas duas enchentes, a administração de Guiomar de Jesus Lopes dragou o rio Marrecas, para evitar novas enchentes, e alocou boa parte das famílias atingidas pelas chuvas, que moravam em áreas de risco na Vila Ribeirão Preto, atualmente, bairro Padre Ulrico.

Foi também nos anos oitenta que foi construído o primeiro grande edifício de Francisco Beltrão. Foi o Edifício Maria Adriana⁹², construído em 1984 pelos engenheiros civis (Odair e Odarci Serraglio), localizado na área central da cidade, na esquina da Avenida Júlio Assis Cavalheiro com a Rua Palmas, construído. Segundo Odair Serraglio⁹³, como eles eram jovens, o pessoal duvidava que os mesmos terminassem a construção do edifício. A ideia de construir este edifício veio justamente depois das enchentes de 1983.

⁹¹ Entre fevereiro e março de 1983, a cidade de Francisco Beltrão registrou 24 dias com chuvas, sendo que a máxima registrada em 24 horas foi de 131,0 mm no mês de fevereiro. Em julho de 1983 choveu 9 dias, sendo a precipitação máxima registrada em 24 horas de 137,8 milímetros. Esses dados foram fornecidos pelo IAPAR, através das séries históricas do Sistema de Monitoramento Agroclimático do Paraná.

⁹² Esse edifício foi construído em sistema de condomínio por pessoas que queriam que a cidade mudasse de rumo. Era também um sinal evidente do poder aquisitivo da população beltronense. Esse sistema de condomínio é muito utilizado em Francisco Beltrão até os dias de hoje

⁹³ Entrevista concedida por Odair Serraglio. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (110 min.). Odair Serraglio é destacado empresário da construção civil de Francisco Beltrão.

Para o entrevistado Ivo Pegoraro, na época, quando surgiu a ideia, ela foi criticada porque existiam duzentos alqueires de terrenos vagos na cidade, então ele se perguntava, porque construir edifícios com mais dez pavimentos? Hoje, não se questiona mais essa iniciativa.

Na visão do entrevistado Darcy Salvatti era preciso achar alguma coisa que motivasse os moradores da cidade, que aumentasse sua autoestima, já que depois das enchentes muita gente estava indo embora de Francisco Beltrão. A sociedade beltronense, os empresários, entenderam que era preciso fazer algo para gerar um impacto positivo na cidade, e como não existiam edifícios com mais de oito pavimentos, tomaram a iniciativa de construir o edifício, dando destaque à cidade⁹⁴.

Cabe lembrar que no início dos anos 1980 o país passa por grave crise econômica e a inflação muito alta induzia às inversões de capital como forma de evitar perdas com a desvalorização monetária, transformando o mercado imobiliário num investimento seguro.

Esse novo patamar de verticalização iniciado com a construção do Edifício Maria Adriana, tinha como objetivo também a retomada dos investimentos na cidade. O que ocorreu durante a década de 1980, com o intenso ritmo da verticalização em Francisco Beltrão.

Para Celso Mezzomo⁹⁵ depois do Edifício Maria Adriana vieram pelo menos mais dez grandes edifícios, e após isso, ocorreu uma desaceleração no processo de verticalização. Naquele período de inflação era muito complicado construir, porque os valores eram constantemente alterados, e não existia na cidade nenhuma grande empresa que construísse e desse suporte técnico e econômico para toda a construção (do início ao fim), por isso se demorava mais tempo para terminar de construir os edifícios.

Segundo Alberto Giaretta⁹⁶ nos anos 1980, houve uma mudança cultural em Francisco Beltrão. Os filhos dos pioneiros que tinham uma condição melhor de vida, iam estudar fora, em Curitiba, Santa Maria/RS, ou outras cidades que tivessem universidades. Nessas cidades acabaram criando o hábito de morar em apartamento. Quando surgiram os primeiros condomínios de edifícios aqui em Francisco Beltrão, as

⁹⁴ Nessa época nem a Cidade de Cascavel possuía edifícios de grande porte.

⁹⁵ Entrevista concedida por Celso Mezzomo. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (67 min.). Celso Mezzomo é engenheiro e empresário do setor da construção civil.

⁹⁶ Entrevista concedida por Alberto Giaretta. [dez. 2013]. Arquivo mp3 (58 min.). Alberto Giaretta é advogado e empresário do setor imobiliário.

pessoas não tinham interesse em morar em apartamento, preferiam uma casa que tivesse um bom quintal.

Outros aspecto importante a destacar está relacionado a dificuldade de acesso aos financiamentos bancários disponíveis na época portanto, os edifícios, na sua grande maioria, foram construídos na forma de condomínio ou seja, sociedade de pessoas com a finalidade de construir um bem imóvel, no caso, um edifício.

A gestão do prefeito Guiomar de Jesus Lopes dava seguimento as obras de infraestrutura necessárias ao município. Obras que procuravam atender as demandas da população por educação e saúde, bem como outras obras que visavam atrair novos investimentos públicos e privados.

Um aspecto importante a ser destacado é quanto a área de educação deste período, no que tange ao ensino médio. De acordo com Antônio Cantelmo Neto:

O aparecimento do Colégio Madre Tereza, já no ensino médio, foi uma necessidade que houve em Beltrão em 1982, porque se entendia que os filhos estavam tendo que ir pra Curitiba pra ter chance de passar no vestibular. Então veio o [Colégio] Madre Tereza pra Beltrão no entendimento da Diocese com a paróquia.⁹⁷

Nos anos 1980, a cidade de Francisco Beltrão se expandiu territorialmente sem intervenção do poder público municipal. Nessa época os loteamentos foram implantados sem infraestrutura nenhuma, a uma distância de quatro, cinco ou dez quilômetros da região central da cidade, ficando o ônus de levar a infraestrutura para o poder público municipal.

Segundo o entrevistado Alberto Giaretta na década de 1980 abriram-se muitos loteamentos na cidade de Francisco Beltrão, principalmente na Cidade Norte.

A Imobiliária Pioneira⁹⁸ uma das principais imobiliárias da cidade de Francisco Beltrão, da qual Giaretta já foi sócio, implantou nos anos 1980, vários loteamentos nessa região da cidade de Francisco Beltrão, os loteamentos Pinheirinho I, II, III e IV, o Loteamento

⁹⁷ JORNAL DE BELTRÃO, 23/09/12, Seção Geral, Entrevista com Antônio Cantelmo Neto: filho de político que seguiu o pai.

⁹⁸ Extraído do site da Pioneira Imóveis - <http://www.pioneiraimoveis.imb.br/index.php?i=pioneira&acao=n_quem_somos>

Gramadão, o Loteamento Nova Aurora e o Loteamento Pinheirão, este último, o maior loteamento já realizado na cidade até aquele momento (mais de mil lotes).

A imobiliária pioneira vendeu esses lotes com prazos de até sessenta meses, ou seja, financiamento direto com a loteadora. Naquela época, as pessoas não podiam financiar os terrenos nos bancos, era muito complicado e a maioria não conseguia juntar documentos formais que comprovassem renda compatível com os financiamentos. Portanto, todas as negociações eram feitas individualmente direto com o loteador, muito diferente do que acontece atualmente.

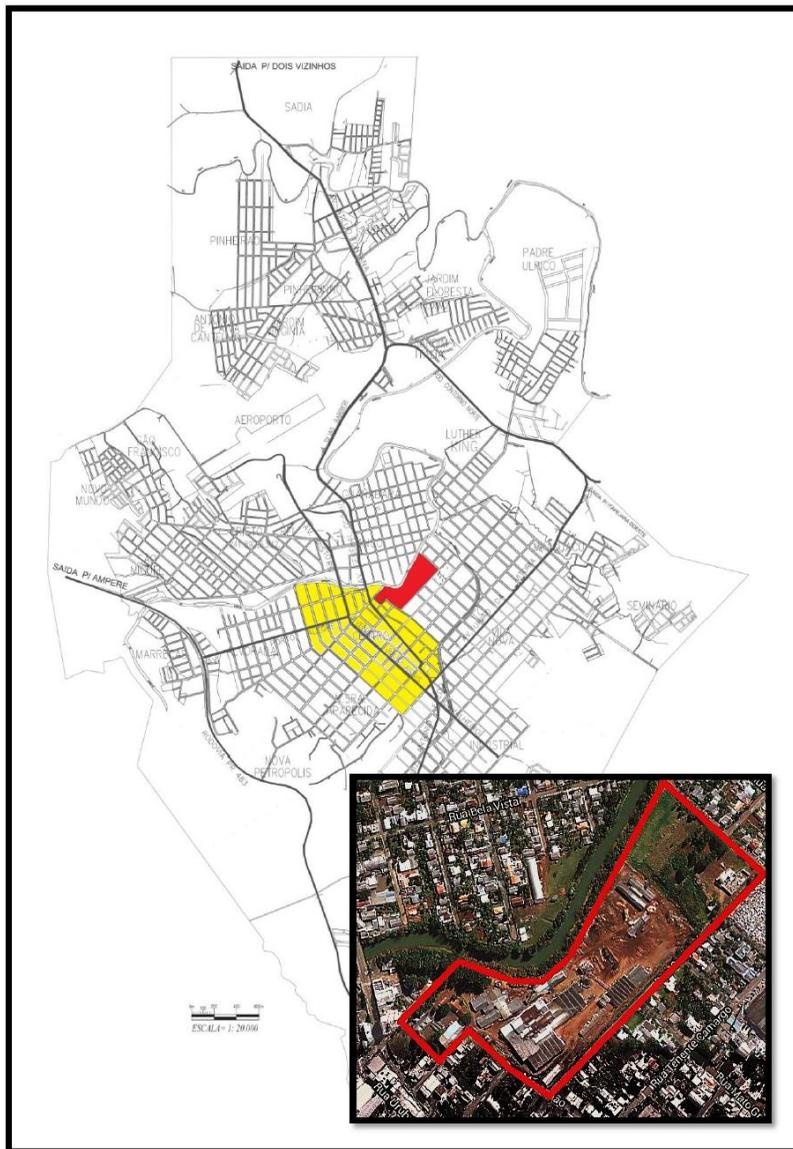
Ainda, segundo Alberto Giaretta a empresa fez alguns loteamentos em áreas antes ocupadas por serrarias, como a Madeireira Disegna (Grupo Disegna de União da Vitória), localizada no bairro Presidente Kennedy. Nesse loteamento foram construídos os escritórios da Copel e o Supermercado Sadia, atualmente, Ítalo Supermercados.

Outro loteamento nestas condições foi o loteamento Zanchet (antiga Zanchet Madeiras), que tinha quatro quadras e setenta e dois lotes. No lugar atualmente existe a Canzi (Materiais de Construção). Todos os lotes foram vendidos em menos de um ano. A ideia era fazer loteamentos mais centrais e oferecer um produto diferenciado pela localização. Outro loteamento feito utilizando dessa filosofia foi o Loteamento João Gabriel, na propriedade da antiga Marcenaria União.

O avanço das loteadoras para áreas antes ocupadas pelas madeiras ocorre no momento da crise da extração da madeira, ou seja, pelo exaurimento das reservas nativas locais. Fica evidenciado o interesse de se lotear essas áreas, muitas vezes privilegiados, em se tratando de localização.

Apesar desse interesse, existe ainda na área central de Francisco Beltrão uma grande área ocupada pela madeireira Camilotti/Camidoor. Ivo Pegoraro em entrevista disse que existe um projeto para retirar a empresa do local, no entanto, ela continua exercendo suas atividades na mesma área onde se estabeleceu nos anos 1950. O mapa nº 04 deixa claro o tamanho da área ocupada pela madeireira na área central da cidade. É possível observar em destaque na cor amarela o bairro centro de Francisco Beltrão, e em vermelho a área ocupada pela Camilotti/Camidoor.

A área ocupada pela madeireira, além de ser uma das maiores na área central, está ocupada hoje, por uma atividade não condizente com os usos permitidos, portanto, se trata de um grande “vazio urbano”.



**Mapa 04 – Localização da Camilotti/Camidoor
Madeira em Francisco Beltrão – 2013**

Fonte: Mapa da PMFB (2013) e Imagem Satélite do Google Maps (2013)
Organizado pelo autor.

Os anos oitenta são marcados por uma grande demanda habitacional na cidade de Francisco Beltrão. Para atender essa necessidade, vários conjuntos habitacionais vão ser construídos na cidade. Ao todo, foram construídos sete conjuntos habitacionais e entregues a população, 615 casas populares. A tabela nº 04 mostra todos os conjuntos habitacionais implantados no município nos anos oitenta⁹⁹.

**Tabela 04 – Conjuntos Habitacionais implantados nos anos 1980
Francisco Beltrão**

Identificação	Bairro	Unidades	Ano
C. H. Padre Ulrico I	Padre Ulrico	78	1980
C. H. Padre Ulrico II	Padre Ulrico	40	1980
C. H. Dra. Diva S. Martins	Entre Rios	135	1981
C. H. Jardim Floresta I	Jardim Floresta	30	1986
C. H. Jardim Floresta II	Jardim Floresta	208	1987
C. H. Jardim Floresta III	Jardim Floresta	92	1988
C. H. São Miguel	São Miguel	32	1988
Total de unidades		615	

Fonte: COHAPAR - Escritório Regional de Francisco Beltrão – adaptado de Casaril (2004, p. 30) – Organizado pelo autor.

⁹⁹ Os principais agentes financiadores dos conjuntos habitacionais em Francisco Beltrão são a Caixa Econômica Federal – CEF (Governo Federal) e a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR (Governo Estadual). A solicitação para construção dos conjuntos habitacionais é realizada pelo município que justifica a existência de uma demanda, e obtém o aval dos respectivos governos. No caso dos conjuntos habitacionais construídos pela CEF, ela atuou como agente financiador, sem estar vinculada à COHAPAR, e construiu através do programa Plano de Ação Imediata para Habitação – PAIH, em parceria com a Construtora COOESTE. (BRAZIL, 2001, p. 47). A distribuição das unidades é feita pela prefeitura municipal para famílias residentes em Francisco Beltrão, que estejam cadastradas na Secretaria de Ação Social, utilizando como critério de distribuição a condição socioeconômica das famílias.

Em 1986, através do Decreto nº 2.291¹⁰⁰ de 21 de novembro de 1986, se extingue o Banco Nacional da Habitação – BNH, sendo incorporado à Caixa Econômica Federal. Segundo Deni Schwartz¹⁰¹, antigo chefe do GETSOP e ex-prefeito de Francisco Beltrão, ele teve a “honra” de acabar com o BNH.

Em 1988, foi realizada a reurbanização da Avenida Júlio Assis Cavalheiro, cujo projetista foi o Arquiteto Dalcy Salvatti. Este projeto foi responsável pela mudança da imagem da cidade e do funcionamento da área central.

Segundo o entrevistado Dalcy Salvatti, nesse projeto estava previsto a construção do Calçadão, que acabou ficando na frente da Igreja Matriz, depois de discutido e votado pela sociedade de Francisco Beltrão.

Existia a vontade de transformar a avenida, que na verdade era uma rodovia aberta, numa via extremamente lenta, local, para o pessoal entrar e estacionar. Forçando que o trânsito fluísse pelas vias laterais, na Rua São Paulo e na Rua Antônio de Paiva Cantelmo, para desviar os caminhões (alguns porcadeiros) do centro da cidade.

Na época do prefeito Guiomar de Jesus Lopes pensou-se em alargar algumas vias principais da cidade, como a Rua Porto Alegre, a Avenida Luiz Antônio Faedo, a Rua União da Vitória, já que existia uma ou outra edificação em alvenaria, bastaria entrar em acordo com os proprietários, no entanto, essa ideia não avançou¹⁰².

No ano de 1988 ocorrem novas eleições municipais que elegeram para prefeito de Francisco Beltrão, o agropecuarista, Nelson Meurer (1989 – 1992). O ano de 1988 também é muito importante, porque nesse ano, vai ser promulgada a Nova Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de Outubro de 1988, pelo então presidente da República, José Sarney.

¹⁰⁰ Assinam o decreto, o então Presidente da República, José Sarney, o Ministro da Fazenda, Dílson Funaro, o Ministro do Planejamento, João Sayad, e o Ministro de Estado do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Deni Lineu Schwartz.

¹⁰¹ JORNAL DE BELTRÃO, 26/05/13, Seção Entrevista, “Deni Lineu Schwartz: o chefe do GETSOP que titulou as terras”. Quando Deni se refere a “banco de Malandro”, está se referindo aos mutuários que compravam as casas pelo BNH, e depois as vendiam através de um contrato de gaveta, que não teria valor legal.

¹⁰² JORNAL DE BELTRÃO, 18/11/13, Seção Regional, Há 25 anos, caminhões pararam de passear pela Avenida Júlio Assis.

Cabe aqui destacar que na Constituição de 1988, em seu capítulo II, da política urbana, em seu artigo nº 182, parágrafo primeiro, determinava que as cidades com mais de 20.000 habitantes deveriam elaborar seus Planos Diretores, instrumento esse básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Forçando, portanto, o município de Francisco Beltrão no Sudoeste Paranaense a elaborar e implantar o Plano Diretor. O Plano Diretor teria por objetivo o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem estar de seus habitantes.

A cidade de Francisco Beltrão continuou aumentando sua população num ritmo acelerado e cresceu 25,65% só na década de 1980. No entanto, esse crescimento, foi menor que os 32,48% da década anterior.

Em 1991, a população total de Francisco Beltrão era de 61.272 habitantes, destes, 74,46% viviam em áreas urbanas. Dos habitantes que viviam na sede do município, menos de 700 viviam em áreas rurais. A concentração da população urbana já era bem significativa, quase 45.000 habitantes.

Neste período, a avicultura foi muito importante para o desenvolvimento econômico de Francisco Beltrão. A cidade e o Sudoeste Paranaense possuem grandes frigoríficos, que hoje tem um abate bastante intenso, no entanto, segundo o Dr. Aryzone, é uma atividade muito concentradora. Em termos contextuais, é ilustrativo apresentar o fato de que o município de Francisco Beltrão tem aproximadamente 3.400 propriedades rurais, sendo que 95% desenvolvem a atividade leiteira. Já a indústria avícola tem 1.200 galinheiros e não passa de 400 propriedades.

2.5 – O Desenvolvimento Urbano da cidade de Francisco Beltrão nos anos 1990 e o advento do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

Até o ano de 1996 a cidade de Francisco Beltrão apresentou um processo de desenvolvimento urbano sem muita regulação e controle por parte do poder público municipal. Na verdade, o que se observa é a forte influência dos incorporadores locais sobre a política urbana, fazendo com que o mercado regule a forma como a cidade cresce.

Essa ideia é reforçada por Ivo Sendeski¹⁰³ que afirma que existem dois períodos distintos do processo de urbanização da cidade. O primeiro que vai da criação da cidade até a implantação do 1º Plano Diretor Municipal em 1996, e o segundo que começa com o Plano e vai até os dias atuais. O primeiro período é marcado pela falta de planejamento da cidade, tanto que ele salienta que existem muitas marcas desse período na cidade, como a existência de ruas confusas, estreitas, sem saída em bairros mais afastados da área central.

Como dito anteriormente, em 1989 assumiu como prefeito o agropecuarista Nelson Meurer. Durante a sua gestão, que vai de 1989 a 1992, foram entregues 623 unidades habitacionais à população da cidade, distribuídas em quatro conjuntos habitacionais. A tabela nº 05 detalha todos os conjuntos habitacionais entregues na cidade de Francisco Beltrão nos anos 1990, ao todo foram 857 casas entregues, todas concentradas na “Cidade Norte”. Cabe ainda ressaltar que do total de unidades entregues neste período, 72,70% correspondem a gestão do prefeito Nelson Meurer.

**Tabela 05 – Conjuntos Habitacionais implantados nos anos 1990
Francisco Beltrão**

Identificação	Bairro	Unidades	Ano
C. H. Antônio de Paiva Cantelmo	Pinheirão	108	1990
C. H. Júpiter	Júpiter	149	1992
C. H. Santa Rosa	Sadia	136	1992
C. H. Plutão	Sadia	230	1992
C. H. Novo Mundo	Novo Mundo	161	1996
C. H. Beija-Flor	Sadia	73	1997
Total de unidades		857	

Fonte: COHAPAR e CEF – Adaptado de Casaril (2004) e de Brazil (2001).
Organizado pelo autor.

A figura nº 10 apresenta a configuração territorial do Sudoeste Paranaense, destacando os municípios instalados na região no ano de 1993.

¹⁰³ Entrevista concedida por Ivo Sendeski. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (63 min.). Ivo Sendeski é corretor imobiliário e participa de forma ativa em várias representações ligadas ao mercado imobiliário de Francisco Beltrão.

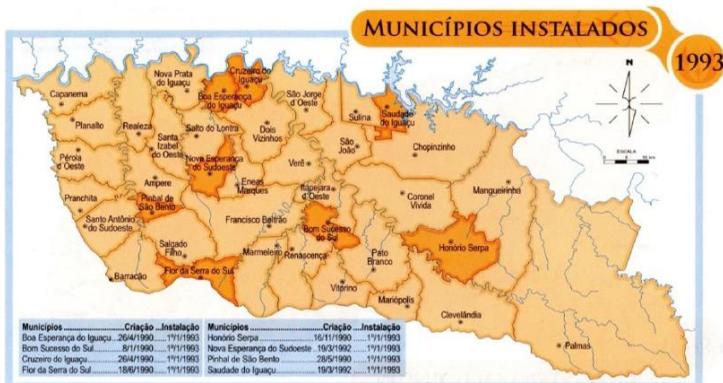


Figura 10 – Municípios de Boa Esperança do Iguaçu, Bom Sucesso do Sul, Cruzeiro do Iguaçu, Flor da Serra do Sul, Honório Serpa, Nova Esperança do Sudoeste, Pinhal de São Bento e Saudade do Iguaçu – Instalados em 1993.

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

De 1993 a 1996 a prefeitura foi administrada por João Batista de Arruda, em seu 2º mandato de prefeito. Nessa gestão foram entregues 234 unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Novo Mundo e do Conjunto Habitacional Beija-Flor, ambos na “Cidade Norte”, sendo este último referente a um programa de desfavelamento convencional. É nessa gestão que se elaborou o 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município de Francisco Beltrão.

Quanto a questão populacional, os anos 1990 registraram um crescimento populacional menor do que vinha ocorrendo nos períodos anteriores. A população total de Francisco Beltrão passou de 61.272 habitantes para 67.132 habitantes em 2000. Portanto, esse crescimento acaba sendo bem menor do que os ocorridos nas décadas anteriores, ou seja, a cidade passa por uma redução no ritmo de crescimento populacional.

Nos anos noventa, o município continuou perdendo população rural, reduzindo de 15.650 habitantes para pouco mais de 12 mil as pessoas que viviam no campo. A taxa de urbanização de Francisco Beltrão que era de 74,46% em 1991, passou para 81,68% no ano 2000. O que significou crescimento da população urbana superior a 20%.

Quanto à população que vive na sede do município, no ano 2000 eram 54.831 habitantes e deste total apenas 838 viviam em áreas rurais da sede.

A cidade de Francisco Beltrão, no período compreendido entre os anos de 1997 a 2000, foi administrada pelo cerealista Guiomar de Jesus Lopes (segundo mandato). Este período foi, portanto, regido sobre a legislação mais rigorosa do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano¹⁰⁴ da cidade.

Segundo Casaril (2004) esse Plano Diretor¹⁰⁵ foi elaborado em dois anos, e contou com a participação das Associações de Moradores e das lideranças Comunitárias.

O principal conflito na época da sua elaboração foi o interesse divergente entre os promotores imobiliários e a administração pública municipal quanto à definição de um número máximo de pavimentos dos edifícios no município. Para os promotores imobiliários, restringir o número máximo de pavimentos era um empecilho no desenvolvimento do setor imobiliário da cidade.

Essa pressão continuou durante muitos anos, e apesar de não conseguirem êxito com o 1º Plano Diretor, na sua revisão que ocorreu em 2006, lograram êxito, conseguindo que esse entrave fosse removido do Plano Diretor da cidade para a área central e atenuado para os bairros residenciais mais próximos a área central.

Para o entrevistado Alberto Giarretta a cidade hoje enfrenta muitos problemas porque ela não foi planejada, sempre se priorizou as questões econômicas. Cita que no início da cidade se faziam loteamentos buscando o melhor aproveitamento econômico do empreendimento, deixava-se de lado, muitas vezes, a visão de futuro do bairro e da própria cidade, faltou, portanto um planejamento de longo prazo.

As cidades de Francisco Beltrão e Pato Branco são as maiores e mais importantes cidades do Sudoeste Paranaense. No entanto, tem perfis bem diferenciados.

De acordo com o IPARDES (2004), quando se compara as cidades de Francisco Beltrão e de Pato Branco, elas vão se caracterizar como os principais centros ou polos regionais do Sudoeste Paranaense. As duas cidades concorrem entre si quando se refere à abrangência da polarização, no entanto divergem quanto as suas especificidades.

¹⁰⁴ Para elaboração do Plano Diretor criou-se o Conselho Municipal de acompanhamento do Plano Diretor que foi composto por vários segmentos da sociedade beltronense. Quem executou o Plano Diretor foi a empresa Apoio Engenharia e Planejamento de Curitiba/PR.

¹⁰⁵ Lei municipal nº 2.548/96 de 20 de novembro de 1996 instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento urbano de Francisco Beltrão.

A cidade de Pato Branco se especializou mais na área da educação, ciência e tecnologia, enquanto que Francisco Beltrão estava mais voltado para o comércio e os serviços, que davam apoio às atividades da indústria e agropecuária existentes.

Organizada a partir desses polos, a rede de cidades da Mesorregião Geográfica Sudoeste Paranaense articula um conjunto de 37 municípios, dos quais apenas Pato Branco e Francisco Beltrão possuíam, em 2010, população total e urbana superior a 50 mil habitantes.

A figura nº 11 apresenta os últimos municípios criados no Sudoeste Paranaense no ano de 1997, que são os municípios de Bela Vista da Caroba, Bom Jesus do Sul e Manfrinópolis. Na figura fica clara a delimitação utilizada pelo IBGE para a Mesorregião Geográfica Sudoeste Paranaense.



Figura 11 – Municípios de Bom Jesus do Sul, Bela Vista da Caroba, Coronel Domingos Soares e Manfrinópolis – Instalados em 1997.

Fonte: Pegoraro (2010) – ITCG, IBGE e Casa Civil do Paraná.

Organizado pelo autor

A figura também deixa preciso que os municípios de Palmas, Clevelândia, Honório Serpa, Mangueirinha e o município de Coronel Domingos Soares, segundo os critérios geográficos do IBGE pertencem a Mesorregião Geográfica Centro Sul Paranaense. Cabe lembrar que tanto para o Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES), quanto para a Associação dos Municípios do

Sudoeste do Paraná (AMSOP), esses municípios também fazem parte da região, no entanto, denominada de região Sudoeste do Paraná. Isso se deve ao fato da região ter surgido a partir do município de Palmas, considerado o município-mãe de toda a região Sudoeste do Paraná.

2.6 – Conclusões do Capítulo

Demonstramos com este capítulo, como a cidade de Francisco Beltrão, Sudoeste Paranaense, considerada até 1940 como sertão paranaense, vai se desenvolver até chegar aos tempos atuais. A partir deste resgate histórico e embasado na teoria da formação socioespacial, procuramos explicar o seu processo de desenvolvimento a partir da sua expansão territorial e vertical.

Nesse sentido é preciso levar em conta não só o contexto histórico de sua formação e da própria região Sudoeste Paranaense, mas também seu contexto social, político e principalmente, econômico.

Para compreendermos a cidade de Francisco Beltrão de hoje, é necessário uma abordagem histórica de sua formação. No primeiro momento, identificamos as motivações existentes para a chegada dos primeiros habitantes e no segundo momento, identificamos quem foram esses pioneiros. Elucidamos também através da pesquisa quais foram os motores do desenvolvimento econômico e social da cidade. Ou seja, em toda a sua trajetória, foram deixadas marcas indeléveis na cidade, resultado das relações sociais e econômicas existentes.

Compreendemos que o espaço, neste caso o espaço urbano, é resultado da estrutura social existente. Para Milton Santos (1978, p. 144), o espaço da cidade refletiria a sociedade que ali vive e que também a condicionaria. Determina, portanto, quem pode ocupar e onde é permitido ocupar.

O Sudoeste Paranaense, bem como a cidade de Francisco Beltrão teve seu início marcado por vários momentos históricos importantes. No entanto, entendemos ser a colonização realizada pela CANGO a partir do ano de 1943, um dos momentos mais marcantes de sua história, pois com a CANGO se deu o início da delimitação das terras rurais e dos lotes urbanos.

O objetivo da CANGO era atrair o excedente de mão de obra agrícola do Rio Grande do Sul e dar início à colonização do Território Federal do Iguazu. Muitos Gaúchos e Catarinenses descendentes principalmente de Alemães e Italianos vieram para o Sudoeste Paranaense devido às condições favoráveis, tanto de recursos

financeiros, quanto de apoio técnico a esses colonos. Além disso, foram atraídos pela boa fertilidade da terra e pela grande disponibilidade de madeira.

Cabe destacar que esses colonizadores tiveram que se enquadrar numa estrutura fundiária caracterizada pela pequena propriedade, que viria a ser uma das características mais marcantes da região. Desta forma, a pequena produção mercantil assumiu papel central no desenvolvimento econômico do Sudoeste Paranaense. Esses mesmos pioneiros vão ter participação decisiva na vida política da cidade, bem como na resistência e luta contra as companhias colonizadoras que se instalaram no início dos anos cinquenta.

Um marco fundamental deste período foi a Revolta dos Posseiros de 1957, que expulsou as companhias loteadoras do Sudoeste Paranaense.

Do ponto de vista do desenvolvimento econômico da região, até 1950 as principais atividades econômicas da região eram a extração da erva mate e a criação de porcos. A partir de 1950 muitas serrarias foram criadas na região e principalmente na cidade de Francisco Beltrão. Os empresários do setor madeireiro eram vistos como os donos da cidade, pois possuíam grandes extensões de terras.

De 1962 a 1974 o GETSOP demarcou e titulou todas as propriedades rurais e urbanas de Francisco Beltrão, bem como de todo o Sudoeste Paranaense. Os anos sessenta e setenta ficaram marcados pela transformação da base produtiva da região. Nesse período, novas práticas de cultivo foram introduzidas, ocorrendo a mecanização da terra e a adubação química. A expansão da cultura da soja e do milho para a região também propiciou a instalação da indústria de ração animal.

Com a criação do município de Francisco Beltrão as questões políticas ganharam mais força, e acabou se instalando uma grande rivalidade “trazida” do Rio Grande do Sul, entre os partidários do PSD e os do PTB. Destacamos o pioneiro Walter Pecoits que se transformou numa grande liderança local e regional.

No início dos anos sessenta praticamente não existia nenhuma infraestrutura na cidade, havia apenas algumas ruas abertas e alguns comércios.

A partir da atuação do GETSOP a cidade legal estava constituída, surgindo, portanto, os primeiros promotores imobiliários formais da cidade, como a construtora Empretec e a imobiliária Pioneira. Os capitais que foram se formando na cidade assumiram o papel de impulsionadores do desenvolvimento local.

Combinado com a organização da sociedade beltronense, a população cresce de maneira expressiva nos anos setenta e oitenta. A cidade passa a atrair população fruto das empresas públicas e privadas que vão se instalando. Concomitante a esse crescimento populacional, a implantação da infraestrutura da cidade passa a fazer pauta das lideranças políticas e empresariais da cidade.

No final dos anos setenta devido a uma mudança do comando político da cidade, ruas foram abertas e calçadas, escolas e postos de saúde foram construídos, bem como melhorados os serviços de telefonia e de luz elétrica. É também no fim deste período que foi entregue o primeiro conjunto habitacional da cidade para atender as populações de baixa renda.

Nos anos oitenta a população urbana de Francisco Beltrão mantém intenso ritmo de crescimento populacional. No entanto, duas grandes enchentes atingiram a cidade de Francisco Beltrão com grande intensidade e causaram grandes problemas de ordem social e econômica. Consequências estas que afetaram diretamente o mercado imobiliário da cidade.

Para boa parte dos entrevistados, uma das respostas a essa crise foi dada com a construção do primeiro edifício da cidade com mais de dez pavimentos (Edifício Maria Adriana). Mas não podemos esquecer que nesta época o país passava por grave crise econômica, fazendo dos investimentos em imóveis um porto seguro.

Outra característica importante a ser destacada nos anos oitenta é expansão territorial da cidade que ocorreu sem controle do poder público municipal. Nesse sentido, muitos loteamentos foram abertos sem qualquer infraestrutura.

O intenso crescimento populacional urbano registrado neste período gerou uma grande demanda por moradia. Só nos anos oitenta, mais de 600 casas foram entregues nos conjuntos habitacionais lançados em Francisco Beltrão.

Nos anos setenta e oitenta aconteceram as principais mudanças na dinâmica econômica do município, com a vinda de indústrias de grande porte, como a Chapecó/Sadia/BRF.

Até 1996 a cidade se desenvolveu sem muita regulação e controle, resultado de uma influência forte dos promotores imobiliários locais. No entanto, essa realidade muda com a criação do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade, impondo regras mais rígidas quanto a forma que a cidade deveria crescer, obrigando, por exemplo, os loteadores de lançarem novos loteamentos com a infraestrutura completa. Ao longo dos anos noventa outros conjuntos

habitacionais foram construídos na cidade para atender à população de baixo poder aquisitivo que migrava para Francisco Beltrão em busca de emprego principalmente nas indústrias.

Procuramos, portanto com este capítulo, demonstrar como foi o processo de urbanização de Francisco Beltrão. Realizamos um resgate histórico da cidade, enfatizando as principais transformações ocorridas ao longo das últimas décadas. Este capítulo encerra-se caracterizando o período situado no final dos anos 1990, pois a partir desse período, abordou-se especificamente o recorte temporal escolhido para a realização deste trabalho, ou seja, as principais mudanças ocorridas a partir da implantação do Plano Diretor no espaço urbano da cidade, resultado de seu processo de expansão horizontal e vertical.

3 – A EXPANSÃO HORIZONTAL DA CIDADE DE FRANCISCO BELTRÃO: A CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS E DE CONJUNTOS HABITACIONAIS.

O processo de expansão urbana ocorrido no município de Francisco Beltrão/PR pode ser classificado em dois tipos: - a expansão horizontal marcada pela abertura de loteamentos; – e a expansão vertical, identificada pela construção de edifícios, geralmente com mais de três pavimentos.

A partir dessa classificação realizou-se a análise do crescimento territorial da cidade de Francisco Beltrão a partir dos anos setenta, mais especificamente, do período compreendido entre os anos de 1998 e 2012, recorte temporal desta pesquisa. Trata-se de um período de grandes transformações no espaço urbano de Francisco Beltrão, resultado da elaboração e implantação do primeiro Plano Diretor da cidade em 1997.

A cidade de Francisco Beltrão a partir dos anos setenta passou por um período de grandes mudanças econômicas, sociais e políticas, resultado da instalação de importantes agroindústrias do ramo avícola. Este processo fez com que a cidade atraísse grande contingente populacional, conciliando-se com os processos de reordenamento territorial predominante em quase todo o país.

Na tabela nº 06 é possível observar intenso processo de crescimento populacional no Brasil registrado nos anos setenta, motivado principalmente pela revolução agrícola, e sua consequência mais direta que foi o êxodo rural.

A partir do número da população total, cabe destacar que o crescimento registrado pelo município de Francisco Beltrão é muito significativo, sua população total passou de 36.807 habitantes em 1970, para aproximadamente 79 mil habitantes no ano de 2010. Considerando-se os dados da estimativa da população residente do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2013) para o ano de 2013, é possível afirmar que a cidade alcançou uma população total de aproximadamente 85 mil habitantes.

Tabela 06 – População Total – Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2013*.

Ano	Brasil	Paraná	Sudoeste Paranaense	Francisco Beltrão
1970	93.134.846	6.929.821	446.360	36.807
1980	119.011.052	7.629.849	521.249	48.762
1991	146.825.475	8.448.713	478.126	61.272
2000	169.872.856	9.564.643	472.626	67.132
2010	190.755.799	10.444.526	497.127	78.943
2013	201.032.714	10.997.465	518.998	84.437

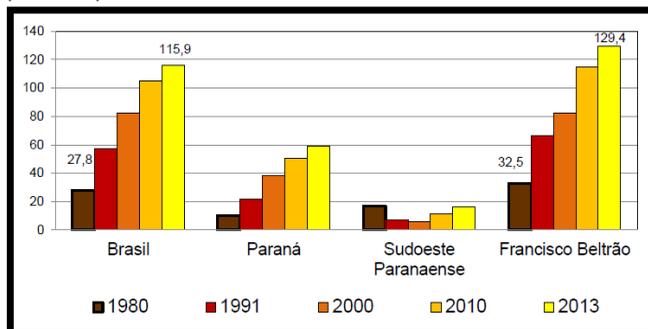
Fonte: Censo Demográfico IBGE – 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. (Organizado pelo autor)

* Estimativa da População Residente nos Municípios Brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2013 – Fonte: IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação de População e Indicadores Sociais – COPIS – 2013.

Ao converter os dados populacionais em taxa de crescimento populacional, cabe destacar que, tanto o crescimento da população brasileira, quanto da população de Francisco Beltrão, têm padrões muito semelhantes. Essa taxa pode ser observada no gráfico nº 04, que também destaca um dado significativo: o município se transformou num grande polo regional, atraindo não só a migração de pessoas advindas de outros centros urbanos, mas, de forma expressiva, da população regional de origem predominantemente rural.

A região Sudoeste Paranaense, onde se localiza o município de Francisco Beltrão, não registra índices de crescimento populacional expressivo ao longo dos últimos quarenta anos. Pelo contrário, no Censo Demográfico de 2010 a mesorregião registra a população equivalente a registrada no Censo Demográfico de 1980. Portanto, trata-se do crescimento da cidade de Francisco Beltrão, acima do crescimento regional.

**Gráfico 04 – Taxa de Crescimento Demográfico da População Total (%)
Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2013*.**



Fonte: Censo Demográfico IBGE – 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. – Organizado pelo autor.

* Estimativas da População Residente nos Municípios Brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2013 – Fonte: IBGE. Diretoria de Pesquisas (DPE) – Coordenação de População e Indicadores Sociais (COPIS) – 2013.

A tabela nº 07 destaca que além do grande crescimento da população total, os espaços urbanos passaram a concentrar boa parte da população advinda do campo. Levando-se em conta a taxa de urbanização do município de Francisco Beltrão, esta passou por um processo de inversão da população. Se até o início dos anos setenta era predominantemente rural, no ano de 1980, passa a ser predominantemente urbana. Registra crescimento da taxa de urbanização, que parte de 36,60% em 1970 para mais de 85% em 2010. Processo que continua se intensificando, fruto do desenvolvimento do município, principalmente, motivado pela geração de empregos.

Tabela 07 – Taxa de Urbanização (%) – Brasil, Paraná, Sudoeste Paranaense e Francisco Beltrão – 1970 a 2010

Ano	Brasil	Paraná	Sudoeste Paranaense	Francisco Beltrão
1970	55,93	36,13	17,96	36,60
1980	67,59	58,61	32,02	58,05
1991	75,59	73,35	47,19	74,46
2000	81,19	81,37	59,88	81,67
2010	84,37	85,33	69,59	85,44

Fonte: Censo Demográfico IBGE – 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. – Organizado pelo autor.

Considerando apenas a população urbana da cidade de Francisco Beltrão, constata-se que a mesma aumentou significativamente no período compreendido entre os anos de 1970 e 1980, período no qual foi realizada a titulação definitiva de terras pelo GETSOP.

A população neste período aumenta de 12.726 habitantes para aproximadamente 28 mil habitantes, crescimento este de 117,7%, equivalente ao crescimento anual de aproximadamente 12%. Nos períodos seguintes, começa a ocorrer uma diminuição no ritmo de crescimento da população urbana, apesar de ainda intenso nos anos oitenta. Esse crescimento da população urbana da cidade é retomado entre os anos de 2000 e 2010, quando se registra índice de crescimento de 25% (Tabela nº 08).

**Tabela 08 – População Urbana e taxa de crescimento (%)
Francisco Beltrão – 1970 a 2010**

Ano	Pop. Urbana	Taxa (%)
1970	12.726	-
1980	27.699	117,7
1991	44.924	62,2
2000	53.942	20,1
2010	67.449	25,0

Fonte: Censo Demográfico IBGE (1970, 1980, 1991, 2000 e 2010) – Organizado pelo autor.

A questão que se coloca neste momento é sobre a caracterização da origem da população da cidade de Francisco Beltrão. Para responder a essa indagação buscou-se informações no censo demográfico do IBGE, a respeito de como a população residente era classificada conforme a sua naturalidade. Observa-se com a tabela nº 09 que as pessoas que se mudaram para Francisco Beltrão, em sua maioria, eram provenientes da região Sul do país, principalmente dos estados do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina. Em 2010, os gaúchos e catarinenses representavam 20,7% da população total do município.

Outra região que se destaca é a Sudeste que em 2010 era responsável por 1.155 habitantes do município, principalmente provenientes do Estado de São Paulo. Em 2010, a população nascida no Estado do Paraná, mas que vivia em Francisco Beltrão era de 20.290 habitantes, sendo que os naturais de Francisco Beltrão eram 39.596 habitantes. Portanto, segundo dados do Censo Demográfico do IBGE de 2010, mais da metade da população da cidade (50,2%), nasceu em Francisco Beltrão.

Da parcela da população que não nasceu em Francisco Beltrão 25,9% são oriundos de outros municípios do Estado do Paraná, outros 20,7% são sulistas, e outros 2,9% provenientes de outras unidades da federação, representando todas as regiões do país. Cabe ainda destacar que entre os anos de 2000 e 2010 o município tem sua população de gaúchos e catarinenses reduzida em quase 6% da sua população total. Demonstrando provavelmente uma interrupção neste fluxo migratório.

**Tabela 09 – População residente por lugar de nascimento
Francisco Beltrão – 2000 e 2010**

Lugar de nascimento	Ano	
	2000	2010
Brasil sem especificação	10	172
País estrangeiro	116	264
Região Centro-Oeste	186	637
Região Nordeste	140	219
Região Norte	120	271
Região Sudeste ¹⁰⁶	454	1.155
Subtotal	1.026	2.718
Paraná	48.779	59.886
Santa Catarina	7.699	7.307
Rio Grande do Sul	9.628	9.032
Subtotal – Região Sul	66.106	76.225
TOTAL	67.132	78.943

Fonte: IBGE – Censo Demográfico. Nota: Para 2010 (Dados da Amostra) e para 2000 (Primeiros resultados da amostra). – Organizado pelo autor.

Outro dado que vem reforçar o grande crescimento populacional da cidade de Francisco Beltrão, diz respeito a frota de veículos registrados na cidade. No ano 2000 o Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN) do Paraná apontava que a cidade tinha uma frota geral de veículos de 16.225 unidades; dez anos mais tarde, essa frota se elevou para mais de 40 mil veículos, praticamente um veículo para cada dois habitantes municipais (Tabela nº 10).

¹⁰⁶ A população que nasceu em São Paulo e que migrou para Francisco Beltrão passou de 300 habitantes em 2000 para 799 habitantes no ano de 2010.

Tabela 10 – Frota de Veículo – Francisco Beltrão – 1990 a 2012

Ano	Frota de Veículos
1990	9.709
2000	16.225
2010	40.287
2012	47.062

Fonte: Departamento de Trânsito do Paraná – DETRAN/PR – Organizado pelo autor.

Entre os anos de 2010 e 2012 a evolução do número de estabelecimentos e de empregos em Francisco Beltrão é significativa, e se dá em todas as atividades econômicas. Destaque registrado para o aumento do número de estabelecimentos comerciais na cidade, que passaram de 534 estabelecimentos para 1.252, ou seja, crescimento de 134,5% em doze anos.

Quando se observa o desdobramento do número de empresas no tocante às vagas criadas no setor do comércio, o crescimento foi ainda maior, 194,8% de aumento do número de vagas preenchidas pelo setor, ou seja, neste período eleva-se o número de empregados no comércio de 2.186 para 6.445 comerciários (Tabela nº 11).

Outro dado importante que as fontes revelam é quanto a mão de obra utilizada na construção civil, que se elevou em 230,8%, passando de 393 para 1.300 operários na construção civil, o que demonstra quanto estava aquecido o mercado da construção civil no ano de 2012. Isso não significou que surgiram muitas empresas do setor no período, pelo contrário, os dados nos mostram que houve um aumento do número de empregados do setor, porém proporcionalmente ocorreu uma redução no número de empresas atuando neste ramo.

Francisco Beltrão também transita neste período por uma transformação na economia. Em 2000, o setor que registrava o maior número de empresas era o do comércio (38,7%), seguido do ramo dos serviços (34,9%) e da indústria com 14,2% dos estabelecimentos da cidade. Em 2010 a participação dos estabelecimentos comerciais foi de 42,4%, ou seja, cresceu, enquanto os ramos do serviço e da indústria recuaram.

Mais significativo que a redução da participação do número de empresas da indústria na economia, foi a redução que ocorreu na proporção da distribuição do número de empregos do referido setor. Em 2000, o setor que mais empregava não era o comércio, e sim, os prestadores de serviço, que respondiam por 31,8% dos empregos do município. Em segundo lugar, aparece a indústria, que registrou em

2000, participação de 31,8% do número total de empregos, seguido do comércio (21,2%), e da construção civil (3,8%).

De 2000 para 2012, a participação do número de empregos da indústria em relação a todas as atividades econômicas desenvolvidas no município decresce de 31,8% para apenas 21,8%. No entanto, isso não significou o recuo da atividade industrial no município, pelo contrário, o número de trabalhadores na indústria passou de 3.286 para 4.472 trabalhadores, 36,1% de crescimento no total de postos de trabalho no entanto, perdeu força frente à participação das outras atividades econômicas como o comércio, que teve sua participação elevada de 21,2% para 31,4% e a construção civil que subiu de 3,8% para 6,3%, face ao total de empregos gerados no município.

Há também uma elevação significativa dos postos de trabalho criados na atividade de serviços, que saltam de pouco mais de quatro mil empregos para quase o dobro de postos de trabalho no setor, sendo que a participação do setor teve ligeiro recuo, oscilando de 39,9% em 2000 para 38,3% em 2012.

Tabela 11 – Nº de Estabelecimentos e de Empregos conforme a Atividade Econômica (RAIS) – Francisco Beltrão – 2012

Atividade Econômica	Nº de Estabelecimentos		Nº de Empregos	
	2000	2012	2000	2012
Indústria	196	333	3.286	4.472
Comércio	534	1.252	2.186	6.445
Serviços	482	1.029	4.119	7.857
Agricultura	81	236	348	444
Construção Civil	88	103	393	1.300
Total	1.381	2.953	10.332	20.518

Fonte: Base de Dados do Estado – BDEweb/IPARDES – RAIS/MTE (Relação Anual de Informações Sociais/Ministério do Trabalho e Emprego) – 2012 – Organizado pelo autor.

Todo o crescimento populacional vivenciado pela cidade de Francisco Beltrão acabou se refletindo na forma como a cidade foi se expandindo, tanto horizontalmente, com a abertura de loteamentos e de conjuntos habitacionais, quanto verticalmente, com a construção de edifícios.

Dito isso, buscou-se entender como este processo de expansão se deu, no sentido, de evidenciar quais fatores direcionam este crescimento, bem como apresentar quem são os principais agentes responsáveis por esta expansão e como eles atuam. Aprofundar como se deu a expansão horizontal na cidade, é portanto, um dos principais objetivos deste trabalho.

Para isso, o recorte temporal escolhido, inicia em 1979, no entanto, será dada ênfase ao período compreendido entre os anos de 2000 a 2012. Período atual, de grandes transformações no espaço urbano de Francisco Beltrão.

3.1 – A Expansão Horizontal entre os anos de 1979 a 1989

A expansão registrada no município de Francisco Beltrão a partir de 1979 é muito significativa, sobretudo, no crescimento da malha urbana. O primeiro período, compreendido entre os anos de 1979 e 1989 foi tão expressivo que ao considerar-se a expansão urbana ocorrida até o final de 2012, este período representou a maior expansão horizontal da história de Francisco Beltrão.

A partir dos dados sobre a abertura de loteamentos na cidade, verifica-se que o período compreendido entre os anos de 1980 a 1989 foi responsável pela incorporação de aproximadamente 16% de toda a área da malha urbana, com o acréscimo de 2,734 milhões de metros quadrados.

Esse crescimento foi fruto dos loteamentos criados no final dos anos setenta e início dos anos oitenta¹⁰⁷. Cabe aqui resgatar a importância para o município da instalação do Frigorífico Chapecó Paraná S.A. (Antiga Sadia, e, atualmente BRF¹⁰⁸) no ano de 1981, importante agroindústria processadora de carne de aves. O setor vinculado a avicultura foi muito importante para o desenvolvimento econômico de Francisco Beltrão.

Junto com esta indústria o município conseguiu atrair outras empresas que passaram a oferecer um bom número de empregos na oportunidade. Como visto anteriormente na tabela nº 08, população no período cresce, registrando também cômputos impressionantes; passa de 27.699 habitantes morando na área urbana da cidade, para quase 45 mil, segundo Censo Demográfico de 1991.

O início dos anos 1980, foi marcado pela instalação de boa parte da infraestrutura básica da cidade, se construiu escolas, postos de saúde,

¹⁰⁷ Quanto se trata de loteamentos é preciso deixar claro que está se levando em conta a abertura do mesmo a partir da sua lei ou decreto de criação. Nesse sentido, muitos loteamentos considerados, poderão ter sido iniciados em períodos ou anos anteriores.

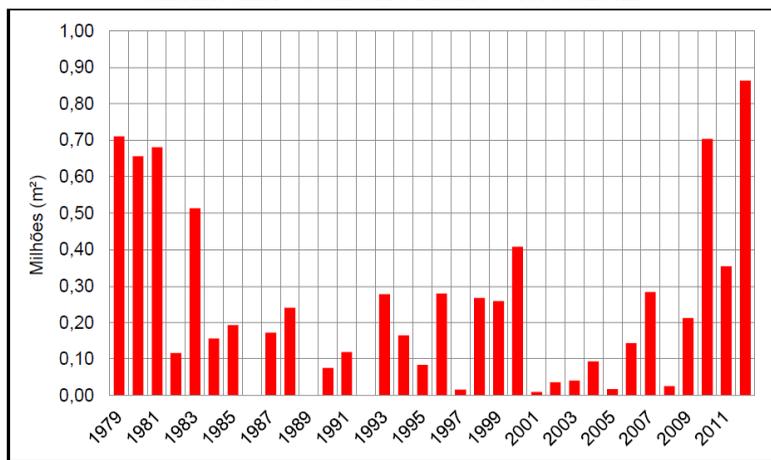
¹⁰⁸ BRF – Brasil Foods, uma das 10 maiores empresas de alimentos do mundo. Detém as marcas Sadia, Perdigão, Batavo, Elegê e Qualy.

se melhorou os serviços de telefonia e de luz elétrica, e se instalaram vários órgãos públicos regionais, tais como a Secretaria de Agricultura e o Núcleo Regional de Educação.

No ano de 1979 foi construído o primeiro conjunto habitacional da cidade, o C. H. Ernani Moura Lima, com 62 unidades habitacionais no Bairro Miniguaçu.

Se até o ano de 1983 muitos loteamentos foram implantados, 1983 significou o início de um período de estagnação do mercado de terras na cidade (Gráfico nº 05). Para o entrevistado Odair Serraglio a principal razão dessa retração seria as grandes enchentes que atingiram Francisco Beltrão, nas quais muitas famílias, empresários, acabaram optando por sair da cidade.

Gráfico 05 – Área Acrescida em m² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 1979 a 2012.



Fonte: De 1979 a 1996 os dados sobre os loteamentos e conjuntos habitacionais foram extraídos de Vanz (1998). De 1997 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Gráfico organizado pelo autor).

O ritmo de crescimento da malha urbana é observado por meio da dinâmica de empreendimentos imobiliários, implantados no início dos anos oitenta pela Imobiliária Pioneira¹⁰⁹. Neste período realizaram vários loteamentos na região da “Cidade Norte”: Loteamentos

¹⁰⁹ A Imobiliária Pioneira foi a primeira imobiliária de Francisco Beltrão. Fundada em 1968 por Albano Scheid, Arnaldo Sabadin e Luiz Lima, ainda como “Imobiliária Sudoeste”. A partir de 1980 passou a ser administrada exclusivamente pela família de Albano Scheid.

Pinheirinho I, II, III e IV, Gramadão, Nova Aurora e o Loteamento Pinheirão.

O Loteamento Pinheirão, criado em 1981, tinha uma área total de 236.687,68 m². Foi o maior loteamento dos anos oitenta com mais de 1.000 lotes. Cabe aqui ressaltar que nesta época, a maioria dos loteamentos criados não tinha qualquer infraestrutura, ficando a cargo e ônus da prefeitura a dotação da mesma.

O contexto econômico brasileiro após 1979, depois da 2^a crise do petróleo, é caracterizado por uma grave recessão, com baixas taxas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB); estagnação da renda *per capita*; elevação do déficit público e aumento da dívida interna e externa do país. O que resultou em uma grande aceleração da inflação do país, que particularizou todo o período dos anos oitenta.

Do ponto de vista dos empreendimentos imobiliários em Francisco Beltrão, isso se refletiu na dificuldade de acesso aos financiamentos bancários, dificuldade de comprovação de renda, e também pelas altas taxas de juros praticadas à época. A forma encontrada pelas empresas loteadoras foi realizar a venda por meio de financiamento direto com as mesmas, sendo que a Imobiliária Pioneira chegou a parcelar os terrenos em até 60 meses.

O grande crescimento populacional de Francisco Beltrão gerou uma correspondente demanda habitacional para as famílias dos trabalhadores, que sem possuir condições de adquirir suas casas, foram contemplados por moradias em vários conjuntos habitacionais construídos no período compreendido entre o ano de 1980 e 1989. Neste período foram entregues sete conjuntos habitacionais, totalizando 615 unidades, sendo o maior, o Jardim Floresta II com 208 unidades.

Pode-se afirmar que este primeiro período (1980 a 1989) pode ser dividido em dois momentos. O primeiro momento, no início dos anos oitenta, marcado pelo aquecimento do mercado de terras em Francisco Beltrão, impulsionado pelo desenvolvimento da agroindústria, e o segundo, a partir de 1983, decorrente de um processo recessivo, causado pelas grandes inundações sofridas pela cidade, e do ponto de vista externo, pela grave crise econômica brasileira.

3.2 – A Expansão Horizontal entre os anos de 1990 a 1999

O período compreendido entre os anos de 1990 a 1999 vai ser responsável pelo maior número de empreendimentos imobiliários do período analisado pelo presente estudo. Ao todo foram lançados 42 empreendimentos, sendo 37 loteamentos e apenas 05 conjuntos habitacionais. A área correspondente aos loteamentos foi de 1.208.591,25 m², o que representou 78,1% da área acrescida por este tipo de empreendimento nos anos noventa.

A característica marcante deste excerto temporal foi a realização de pequenos loteamentos, que tinham áreas entre dois e cinquenta mil m². A partir dos levantamentos realizados, é possível afirmar que este momento retrata um período no qual os loteadores efetuaram apenas subdivisões de áreas um pouco maiores do que as realizadas até então. Muitas vezes formando pequenos loteamentos com duas, três ou até cinco quadras, que contavam com um número reduzido de lotes. Neste momento o menor loteamento ou subdivisão realizado foi o loteamento Victorino Guancino, no ano de 1998, com área total de apenas dois mil m² e cinco lotes.

O maior loteamento do período foi o Jardim Itália, lançado em 1993 com área total de 221.013,00 m², dividido em aproximadamente 300 lotes urbanos. Este empreendimento foi realizado nas terras do Dr. Aryzone Mendes de Araújo.

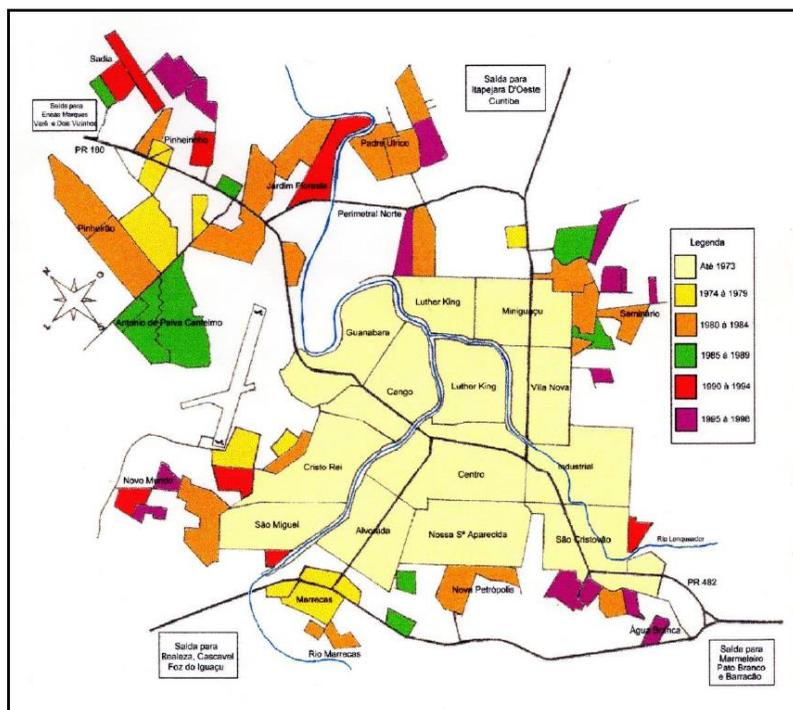
Além do Jardim Itália, destaca-se neste período o loteamento Jardim Virgínia, lançado no ano de 1999, com área de 100.816,71 m². Todos os outros loteamentos do período tiveram áreas inferiores a 100 mil m².

O final dos anos noventa foi particularizado pela implantação do primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Francisco Beltrão. Até 1996, ano de promulgação do Plano, a cidade foi conduzida sem planejamento rigoroso, como por exemplo, os loteamentos realizados sem infraestrutura. Foi também um período marcado pela presença do poder público, no tocante a questão de moradia para as famílias de baixa renda. De 1990 a 1999 foram entregues na cidade 857 unidades habitacionais, distribuídas em cinco conjuntos habitacionais na região Norte da cidade.

O mapa n° 05 ilustra como a cidade de Francisco Beltrão se expandiu entre os anos setenta e noventa. Verifica-se por meio deste mapa uma predominância do crescimento em direção à porção norte da cidade, motivado principalmente pela localização da indústria Sadia (Atualmente BRF). Novos bairros se formaram nesta área, como: Sadia,

Pinheirão, Pinheirinho, Antônio de Paiva Cantelmo, Júpiter, Padre Ulrico, Jardim Virgínia, Jardim Floresta e o Jardim Itália.

Esse crescimento horizontal foi predominantemente direcionado às famílias de baixa renda que, via de regra, compraram seus terrenos parcelados pelas próprias loteadoras. Ratifica-se que estes loteamentos eram relativamente mais baratos, porque foram inseridos no mercado imobiliário por parte das loteadoras, sem a adequada infraestrutura. Esta região também passou a concentrar iniciativas públicas para a construção de moradias populares, por meio da instalação de distintos conjuntos habitacionais.



Mapa 05 – Expansão Urbana de Francisco Beltrão – 1973 a 1998.

Fonte: Vanz (1998) – Dados obtidos da PMFB – Croqui sem escala

Apesar da concentração dos loteamentos na região norte da cidade, muitos outros loteamentos foram criados em todas as direções da cidade, dentre os quais cita-se: O Loteamento Kit Abdalla no bairro Água Branca, o Loteamento Euclides Girolano Scalco no bairro Nossa

Senhora da Aparecida, o Loteamento Cogo no bairro Vila Nova, o Loteamento Sérgio Turmina no Jardim Seminário e o Loteamento Neri Zonta no bairro Marrecas.

A extensa área acrescida por conta da criação dos loteamentos neste período ocorreu de modo concentrado, predominantemente, no início dos anos oitenta.

Se o início dos anos oitenta é marcado pela grande expansão territorial, com quase três milhões de m² acrescidos à malha urbana, os anos noventa vão registrar crescimento muito menor, pouco superior a 1,5 milhão de m², quase metade do que fora incorporado no período anterior. Este processo de redução continua nos anos 2000 e o processo de incorporação de novas áreas não ultrapassa 1,3 milhão de m².

Esta dinâmica regressiva no processo de incorporação de novas áreas à malha urbana após os anos oitenta pode ser justificada pelo fato de após esse período, a cidade de Francisco Beltrão, a exemplo do restante do país, ter passado por um momento de crise econômica. Evidenciando a gravidade deste momento de adversidade econômica, muitos autores¹¹⁰ consideram que, do ponto de vista econômico, os anos oitenta e noventa podem ser denominados como as “décadas perdidas”.

Uma das marcas da crise econômica deste período foi a hiperinflação que assolava o país. Para reverter essa situação, em julho de 1994 foi lançado o Plano Real, programa brasileiro que teve como principal objetivo a estabilização da economia, a partir da estabilização da moeda e da contenção da inflação.

3.3 – A Expansão Horizontal entre os anos de 2000 a 2009.

A partir dos anos 2000 a cidade de Francisco Beltrão sofreu uma profunda transformação do seu processo de urbanização, que refletiu mudanças no perfil econômico da cidade e consequentemente na sua população. Os primeiros anos após a virada do milênio para o mercado imobiliário em Francisco Beltrão, a exemplo dos períodos anteriores, não modifica os baixos investimentos destinados à ampliação da área loteada da cidade, sobretudo, pela existência de significativa reserva de terrenos urbanos parcelados e não parcelados no município.

Ao observar a tabela nº 12 que apresenta dados comparativos da área acrescida na cidade, é possível perceber uma redução expressiva do

¹¹⁰ MAMIGONIAN (1985), FIORI (1997), CANO (2000) e AYERBE (2002).

tamanho da área agregada no espaço urbano ao longo dos últimos trinta anos.

A área urbanizada da cidade que até o ano de 1973, quando da delimitação de terras do GETSOP era de aproximadamente de nove milhões de m², vai praticamente dobrar de tamanho no final do ano de 2012, registrando área urbana de 17 milhões de m².

Tabela 12 – Expansão Territorial Urbana – Francisco Beltrão – 1973 a 2012

Anos	Área acrescida (m ²)	Área Urbana (m ²)	Índice de Crescimento	Incremento área (% a.a.)
Até 1973	8.917.325,82	8.917.325,82	100,00	-
1970 – 1979	711.216,77	9.628.542,59	107,98	0,79
1980 – 1989	2.734.372,92	12.362.915,51	138,64	3,07
1990 – 1999	1.546.820,28	13.909.735,79	155,99	1,74
2000 – 2009	1.276.153,40	15.185.889,19	170,30	1,43
2010 – 2012	1.922.663,17	17.108.552,36	191,86	2,16

Fonte: Até 1996, adaptado de Vanz (1998) e de 1997 a 2012 dos dados dos loteamentos lançados pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB (organizado pelo autor).

A característica principal do período compreendido entre os anos 2000 e 2009 foi a expansão da área territorial da cidade a partir da implantação de pequenos loteamentos¹¹¹. Dos 31 loteamentos do período, seis tinham área inferior a dez mil m², outros 15 loteamentos tinham área entre 10 mil e 50 mil m² e mais 08 loteamentos com área inferior a 100 mil m². Esta característica é resultado de subdivisões realizadas pelos proprietários de terras (pessoas físicas) que, em algum momento, precisaram obter aporte de recursos financeiros.

Os maiores loteamentos lançados na cidade foram os loteamentos Tucumã, no ano 2000, no bairro São Miguel, com área de 108.000,00 m², dividido em cinco quadras e 105 lotes; e o Loteamento Jardim Itália II, lançado em 2007, na região Norte da cidade, com área de 134.069,00 m², dividido em 10 quadras e 169 lotes. A área destinada aos lotes foi de 82 mil m², o que equivale a um terreno com área média de 485,00 m². Tanto o loteamento Tucumã, quanto o Jardim Itália II, são loteamentos com fracionamento de áreas maiores.

Cabe aqui destacar neste período, a criação de empresas especificamente para realizar este tipo de empreendimento (loteamentos). No caso do loteamento Tucumã foi criada a empresa Tucumann – Engenharia e Empreendimentos Ltda. E no caso do Jardim

¹¹¹ Ver apêndice A, que contém a relação completa dos loteamentos criados em Francisco Beltrão entre os anos de 1996 a 2012.

Itália II foi criada a Karam, Araújo & Cia. Ltda, empresa de propriedade de Dr. Aryzone Mendes de Araújo¹¹².

Neste período destaca-se também a participação da empresa loteadora Beltrão Comércio de Lotes Ltda, de propriedade do Sr. Sérgio Luiz Turmina¹¹³, responsável por distintos loteamentos na cidade.

Os seus empreendimentos imobiliários, realizados à princípio pela empresa Beltrão Comércio de Lotes, se intensificam a partir de 2009, quando a Imobiliária SL lança o Loteamento Boa Vista¹¹⁴, na região alta do Bairro Industrial. A área para a realização do loteamento foi adquirida do Sr. Altamir Mason e Família, pelo valor de R\$ 480 mil. A área total do loteamento é de 91 mil m² dividido em 85 lotes urbanos.

Enquanto no período anterior foram construídos cinco conjuntos habitacionais em Francisco Beltrão, no período de 2000 a 2009 foram construídos apenas dois conjuntos habitacionais: o Conjunto Habitacional Novo Mundo II¹¹⁵ em 2006, e o Conjunto Habitacional Cidade Norte I¹¹⁶ em 2009. Em se tratando de área loteada para estes conjuntos habitacionais, a redução foi ainda maior, de 338 mil m² para apenas 190 mil m².

Outra ação realizada pela prefeitura neste período foi o programa HABITABEM, que trata de programa municipal de regularização fundiária, destinado às famílias carentes que moravam há mais de três anos na mesma terra, cedida pela prefeitura. Essas famílias beneficiárias do programa pagavam valores simbólicos por estas terras¹¹⁷. Inseridos

¹¹² No ano de 1993, antes da criação da empresa Karam, o Dr. Aryzone já lançara o Jardim Itália. Tanto o Jardim Itália, quanto o Jardim Itália II foram realizados em terras de patrimônio próprio.

¹¹³ Atualmente atua no mercado imobiliário pela empresa SL Imóveis.

¹¹⁴ Loteamento Boa Vista, criado pelo decreto lei municipal nº 265/2009 de 15 de maio de 2009.

¹¹⁵ O Conjunto Habitacional Novo Mundo II foi edificado em terreno da prefeitura municipal de Francisco Beltrão. Sua área total é de 93.693,86 m², dividida em 14 quadras e 167 lotes (unidades habitacionais). A área média do lote é de aproximadamente 320 m².

¹¹⁶ O Conjunto Habitacional Cidade Norte I foi edificado num terreno de 54.594,00 m² adquirido pela prefeitura pelo valor de R\$ 450 mil de Hélio Scheid. Este conjunto habitacional foi parcelado em cinco quadras, com um total de 190 lotes (unidades habitacionais), com área média de 208 m².

¹¹⁷ Ficou estabelecido o valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por metro quadrado daqueles terrenos com área superficial de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado daqueles terrenos com área superficial superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

neste programa estão dois loteamentos, um do ano de 2004, o Loteamento Esperança II¹¹⁸, e outro do ano de 2009, o loteamento Vila Bela Vista¹¹⁹.

Como consequência, a demanda por habitação popular foi significativamente represada, e o poder público, mais especificamente, a prefeitura municipal, praticamente se afastou do papel de regulação do mercado de terras urbanas na cidade de Francisco Beltrão. Tal função foi deixada nas mãos dos empresários do setor imobiliário, que mais do que nunca passaram a ditar o ritmo e a direção do crescimento territorial da cidade, bem como direcionar o preço do solo urbano e sua extrema valorização.

No ano de 2006, através do Decreto Lei municipal nº 178/2006 foi criado o primeiro Condomínio Residencial fechado de Francisco Beltrão: o Condomínio Horizontal Portal do Sol, localizado em área nobre da cidade, no bairro industrial¹²⁰. Seus proprietários Irineu Comann e João Valdecir Comann, lotearam uma área de 50 mil m², com 05 quadras e 39 lotes. Foram destinados dentro deste loteamento 6.000 mil m² para as vias públicas e 10.000 mil m² para reserva legal, restando aproximadamente 34 mil m² para serem divididos nos lotes, que ficaram com uma área média de aproximadamente 870 m². Trata-se, portanto, de um empreendimento imobiliário direcionado à famílias pertencentes à segmentos socioeconômicos mais elevados.

3.4 – A Expansão Horizontal entre os anos de 2010 a 2012

Este período encerrado no triênio 2010 a 2012 registra a retomada do crescimento da malha urbana municipal. Esse novo processo de expansão territorial é resultado de um conjunto de fatores, tanto internos (vinculados a dinâmica da própria cidade), quanto externos (ligados à política econômica e habitacional do país).

O gráfico nº 06 ilustra esse processo de retomada da expansão territorial da cidade. Nele observa-se que até então, os anos oitenta

¹¹⁸ O Loteamento Esperança II foi realizado em terra pertencente a prefeitura municipal. Nele a área total foi dividida em 11 quadras com um total de 226 lotes, com área média dos lotes de 299 m².

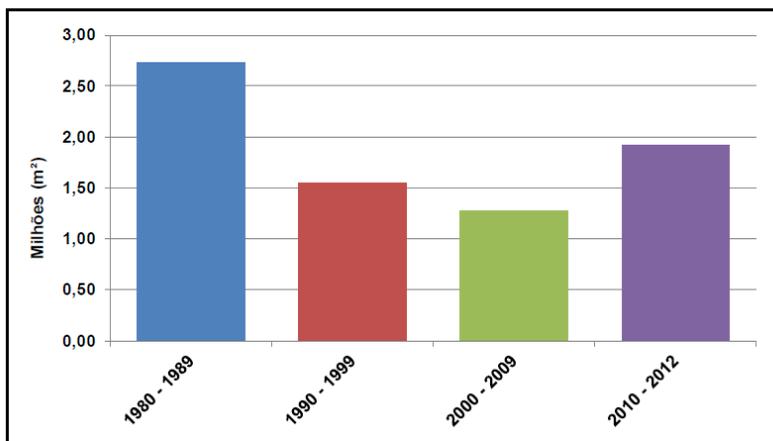
¹¹⁹ O loteamento Vila Bela Vista é bem menor, trata-se de um loteamento de 2009 com área total de 12 mil m², sendo 25 lotes em apenas uma quadra.

¹²⁰ O bairro Industrial recebeu esse nome por concentrar no seu início algumas atividades industriais. Atualmente é um bairro residencial.

tinham se constituído no período de maior incorporação de loteamentos e conjuntos habitacionais à cidade, sendo que a partir dos anos noventa e no período seguinte (2000 a 2009), o processo foi marcado por uma queda contínua dos empreendimentos imobiliários ligados a abertura de loteamentos e a construção de conjuntos habitacionais.

A partir de 2010 o crescimento foi retomado de forma significativa. Somente nestes três anos foi incorporada uma área à cidade de 1.922.663,17 m². Cogita-se que, esse período será marcado pela maior incorporação de áreas urbanizadas da cidade de Francisco Beltrão, uma vez que, após o ano de 2012 muitos loteamentos foram lançados na cidade¹²¹.

Gráfico 06 – Área Acrescida em m² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 1980 a 2012



Fonte: De 1980 a 1996 os dados sobre as áreas acrescidas foram extraídos de Vanz (1998). De 1997 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Gráfico organizado pelo autor).

Um exemplo da expansão urbana depois de 2012 é o Loteamento Marchiori (Foto nº 03), localizado na porção Norte da Cidade, bem próxima a BRF (Sadia). Tem área total de 98.678,69 m², de propriedade da Incorporadora PATSLAFF Ltda. (LM Incorporadora). Essa incorporadora é da cidade de Ampére, localizada a 60 Km de Francisco

¹²¹ Apesar deste trabalho se encerrar com a análise dos dados até o ano de 2012, acompanhou-se o processo de abertura de novos loteamentos na cidade, fato que subsidia essa afirmação.

Beltrão e atua em várias cidades da região Sudoeste Paranaense tais como Ampére (a cidade sede da empresa), Realeza, Salto do Lontra, Pérola D'Oeste, São Jorge D'Oeste e Francisco Beltrão.



**Foto 03 – Loteamento Marchiori (Bairro Sadia) –
Incorporadora Patslaff (Ampére) – 2013**

Fonte: Site da LM Incorporadora.

[http://www.lmincorporadora.com.br/
arquivos/loteamentos/6/large/LOTEAMENTO_MARCHIORI_02.jpg](http://www.lmincorporadora.com.br/arquivos/loteamentos/6/large/LOTEAMENTO_MARCHIORI_02.jpg)
(junho de 2014).

Ao realizar-se a análise de todo o período pesquisado, (iniciado em 1980), constata-se que os anos em que ocorreram mais incorporações de área foram em primeiro lugar, o ano de 2012 com o acréscimo de 863.129,25 m², seguido do ano de 2010 com 704.265,66 m². Depois aparece com destaque o ano de 1981 com 681.288,71 m², seguido de 1980 com 656.752,37 m² e de 1983 com 514.460,06 m². O gráfico n° 05 apresentado anteriormente, nos dá uma visão mais clara desta predominância da expansão urbana.

A tabela n° 13 especifica todos os empreendimentos imobiliários, ou seja, todos os loteamentos e conjuntos habitacionais implantados na cidade de Francisco Beltrão entre os anos de 2010 e 2012.

Tabela 13 – Área Acrescida em m² – Loteamentos e Conjuntos Habitacionais – Francisco Beltrão – 2010 a 2012

Empreendimento Imobiliário	Ano	Área em m²
Lot. Primavera		357.000,00
Lot. São Cristóvão		116.146,58
Lot. Coohabtran I – Coohabtran	2010	48.000,00
Lot. Anastácia Benka		4.725,08
Lot. Lago das Torres – Coohabel		178.394,00
SUBTOTAL	2010	704.265,66
Lot. Alluvan I – Galiléia		5.547,00
Lot. Bonifácio Rodrigues Pereira		4.940,96
Lot. Bordignon		18.150,00
Lot. C. H. Esperança V		71.112,00
Lot. C. H. Beltrão III	2011	28.630,26
Lot. Ezilda M. Buratto		24.657,46
Lot. Alluvan II – Jerusalém		11.092,68
Lot. Rota do Sol – Coohabel		44.200,00
Lot. Tulimar		26.784,83
Lot. Pinheiros		120.153,07
SUBTOTAL	2011	355.268,26
Lot. Biazin		42.663,67
Lot. Bom Pastor		230.000,00
Lot. Schio		10.782,97
Lot. Petkowicz		10.145,56
Lot. Belmiro J. Ecker		6.539,60
Lot. Rios		48.000,00
Lot. Rota do Sol II – Coohabel	2012	24.684,00
Lot. Sul		95.986,04
Lot. Girardi		52.537,54
Lot. Villa Montana		91.183,90
Lot. Sul II		100.000,00
Lot. Nortão		65.430,00
Lot. Recanto Verde		54.600,00
Lot. Colina		30.575,97
SUBTOTAL	2012	863.129,25
TOTAL	2010 A 2012	1.922.663,17

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

De acordo com os dados apresentados verifica-se que dos 27 empreendimentos, 60% referem-se a loteamentos com área inferior a 50 mil m², sendo que os outros nove empreendimentos imobiliários possuem área superior a 50 mil m². É oportuno evidenciar que no ano de 2010 foi criado o maior loteamento do período, o Loteamento Primavera.

Dada a relevância dos empreendimentos lançados comercialmente no período compreendido entre os anos de 2010 a 2012

dentre o conjunto analisado, considerou-se apropriado a realização de maior detalhamento dos agentes que dão origem aos empreendimentos imobiliários (loteamentos) na cidade de Francisco Beltrão, quais sejam: Imobiliária Mauá, Imobiliária Tomazoni e SL Imóveis, todas de Francisco Beltrão e a JVG Empreendimentos Imobiliários de Pato Branco.

3.4.1 – Imobiliária Mauá, a promotora do “maior loteamento de todos os tempos” – Loteamento Primavera

A Imobiliária Mauá surgiu no ano de 2007, quando o Sr. Romeu Lauro Werlang, que trabalhava com contabilidade há 43 anos, passou a atuar também no ramo imobiliário. A empresa é familiar, tendo como sócios proprietários o Sr. Romeu Lauro Werlang¹²² e suas filhas. Em 2010, se desfez do escritório de contabilidade e passou a trabalhar apenas com a imobiliária.

Responsável pela realização de alguns empreendimentos, a Imobiliária Mauá possui dentre seus mais expressivos empreendimentos, o Loteamento Primavera. Todo o estudo e execução do loteamento foram realizados pela Imobiliária Mauá, atuando em todas as fases do empreendimento, desde a elaboração dos projetos, as licenças, a terraplanagem e também a comercialização dos lotes, ou seja, atuou como incorporadora.

O Loteamento Primavera foi criado por meio do Decreto Lei municipal nº 108/2010 de 04/03/2010, a partir do lote nº 04 da Gleba 59-FB, no bairro Jardim Floresta, região Norte da cidade de Francisco Beltrão. O loteamento foi realizado numa área de 14 hectares de propriedade do Dr. Mário Vargas Junqueira da Rocha¹²³. Depois de realizado o projeto para o loteamento, a sua área total ficou com 357 mil m², dividido em 25 quadras e 418 lotes, sendo 08 lotes destinados a outros usos, portanto, não inseridos no mercado.

Da área total do loteamento, 53% ficaram destinadas às áreas edificáveis residenciais (quadras e lotes), 21% às vias públicas, 19% a

¹²² Romeu Lauro Werlang (68 anos, é corretor imobiliário, nasceu em Sarandi/RS e mora a 43 anos em Francisco Beltrão). Todas as informações vinculadas ao Sr. Romeu Lauro Werlang, bem como as referentes ao funcionamento da Imobiliária Mauá, foram obtidas por meio de entrevista concedida por Romeu L. Werlang. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (82 min.).

¹²³ Médico e pioneiro em Francisco Beltrão.

área de preservação permanente, e outros 07% às áreas institucionais. A foto nº 04 apresenta o início do loteamento Primavera (março/2010), onde as ruas aparecem ainda sem pavimento poliédrico ou pavimento asfáltico.



**Foto 04 – Loteamento Primavera (Jardim Floresta) –
Imobiliária Mauá – Primeira tomada aérea do
loteamento – Março de 2010.**

Fonte: Imobiliária Mauá

Segundo o entrevistado Romeu Lauro Werlang, a princípio, o Dr. Mário pretendia vender a área como um todo, mas a partir da orientação do Sr. Romeu, que apontou a alta rentabilidade do solo urbano, o mesmo decidiu pela realização do loteamento, ao invés de vendê-la em uma única transação.

Para ter uma noção do que significou a opção feita pelo Dr. Mário em realizar o loteamento, segundo o Sr. Romeu, o terreno iria ser vendido na época (2009) por 2,8 milhões de reais. Considerando o que já havia sido vendido até o final de 2013, mais o restante de terrenos a ser comercializado, o faturamento bruto do loteamento pode ser de aproximadamente 25 milhões de reais. Os valores são bem expressivos para uma cidade de porte médio como Francisco Beltrão. Pondera-se que os custos para a realização do loteamento também foram significativos, assim como a incidência de taxas cobradas por parte da Imobiliária Mauá em relação ao proprietário do loteamento: uma de

10% relativa à administração do empreendimento, e outra de 6% correspondente à taxa de corretagem.

Este tipo de iniciativa acabou sendo acompanhada por muitos titulares de pequenas propriedades familiares cujas chácaras e sítios foram incorporados pela expansão territorial urbana. Estas áreas, verdadeiros vazios urbanos com o passar do tempo, tornaram-se valorizadas.

Para o Sr. Romeu existe um diferencial entre o loteamento Primavera e os demais loteamentos sendo realizados na cidade, e este diferencial estaria embasado no custo de implantação do loteamento. No caso, para ele o loteamento Primavera teria um custo global menor, em razão de terem assumido o controle de praticamente todas as operações.

O total de lotes colocados à venda no loteamento Primavera foi de 410 lotes. O primeiro lote foi comercializado no dia 21/10/2009, e segundo o Sr. Romeu até dezembro de 2013 já havia sido realizado a venda de 345 lotes, o que resulta em uma média de 86 lotes vendidos por ano, ou 07 lotes por mês. Ainda segundo ele, houve mês que comercializaram até 17 terrenos¹²⁴.

No tocante ao preço do terreno no loteamento, no lançamento o preço do m² era comercializado por R\$ 100,00, considerando que o tamanho padrão dos lotes¹²⁵ no loteamento é de 450 m², o preço médio dos lotes saíam por R\$ 45.000,00 em 2009.

Um aspecto importante que se deve observar diz respeito aos documentos oficiais de criação dos loteamentos. No caso deste loteamento especificamente, o mesmo começou a ser vendido ainda no final de 2009, sendo que seu decreto de criação fora expedido em março de 2010. Isso é um indicativo que aponta que boa parte das incorporadoras e loteadoras começam a realizar e vender os lotes, antes mesmo de sua regularização final. Com certeza quem comprou estes terrenos dentro deste período, o fizeram com recursos próprios ou até mesmo com parcelamento da própria loteadora, uma vez que não podiam solicitar financiamento em agência de crédito que exigissem a apresentação da documentação do terreno totalmente regularizada.

¹²⁴ Cabe aqui destacar que a operação de venda do loteamento é feita de forma exclusiva pela Imobiliária Mauá, pelo menos a primeira venda. Depois que comprou o lote, o novo proprietário se quiser vender, fica liberado para colocar em qualquer outra imobiliária ou corretor da cidade.

¹²⁵ O tamanho padrão dos lotes é de 450m², ou lotes de 15 metros de frente (testada) por 30 metros de fundos.

Ainda do ponto de vista do preço dos terrenos no loteamento Primavera, ao final ao ano de 2013, o metro quadrado estava sendo vendido por R\$ 176,00. Como durante o processo de comercialização dos lotes não se fazia uma diferenciação interna do preço, isso acabou promovendo a venda e a ocupação das melhores áreas do loteamento, em detrimento das piores. Nesse sentido, a Imobiliária Mauá decidiu mudar a estratégia de venda, colocando nos terrenos com localização menos privilegiada do ponto de vista imobiliário, os menores preços. Essa mudança da tática comercial fez com que a ocupação do loteamento fosse estimulada partindo do fundo para frente do mesmo.

Segundo o Sr. Romeu a maior parte dos lotes vendidos teve financiamento através da Caixa Econômica Federal (CEF), por intermédio do programa habitacional do governo federal, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

A foto nº 05 de junho de 2013, ilustra a situação do loteamento, quase que totalmente ocupado por moradias. As pessoas que compraram no loteamento Primavera logo em seguida, iniciaram a construção de suas moradias. Quem comprou para investir (vender ou alugar) também construiu, neste caso, principalmente edificações do tipo sobrados geminados, ou até mesmo casas geminadas (mesmo terreno).

No Loteamento Primavera, administrado pela Imobiliária Mauá também já foi edificado o primeiro edifício, este com 04 pavimentos.



**Foto 05 – Loteamento Primavera (Jardim Floresta) –
Imobiliária Mauá – Quinta tomada aérea do loteamento
– Junho de 2013.**

Fonte: Imobiliária Mauá

A figura nº 12 é do encarte publicitário do Loteamento Primavera. Nela é perceptível a proximidade do loteamento com os rios Marrecas e Santa Rosa, tal proximidade é abordada no marketing do empreendimento como possibilidade de moradia junto a um “refúgio da natureza”.



Figura 12 – Encarte publicitário do Loteamento Primavera (Jardim Floresta) – Imobiliária Mauá

Fonte: Imobiliária Mauá

A participação da Imobiliária Mauá, iniciada por meio do Loteamento Primavera também foi relevante por outro grande loteamento, o Loteamento Pedra Branca na cidade de Marmeleiro, divisa com a porção Sul de Francisco Beltrão.

Este loteamento, apesar de ser do município vizinho, de Marmeleiro, foi implantado na divisa com o município de Francisco Beltrão, bem próximo ao Hospital Regional, a Faculdade de Medicina da UNIOESTE e a sede do Centro Regional de Especialidades Médicas. Isso significa que as pessoas que ali morarem, provavelmente estarão mais ligadas a cidade de Francisco Beltrão, do que a cidade a qual pertence, no caso, Marmeleiro¹²⁶. Avalia-se que a pressão imobiliária exercida nos últimos cinco ou seis anos em Francisco Beltrão, têm atingido as cidades vizinhas, como é o caso de Marmeleiro (10 Km de distância de Francisco Beltrão) e até mesmo de Renascença (16 Km de distância de Francisco Beltrão).

O resultado mais significativo desta pressão foi a ampliação do perímetro urbano da sede do município de Marmeleiro, que se estendeu até a divisa com o município de Francisco Beltrão. Essa mudança aconteceu motivada pela lei municipal de Marmeleiro de nº 1.970, datada de 08 de agosto de 2012, promulgada pelo prefeito de Marmeleiro, o Sr. Luiz Fernando Bandeira. Chama atenção, o fato de que quatro meses após a promulgação da expansão da malha urbana do município de Marmeleiro, foi realizado o Loteamento Pedra Branca. Cabe aqui julgar o mérito do empreendimento, que com certeza trará mais ônus a prefeitura municipal de Francisco Beltrão do que a prefeitura ao qual ele pertence. Por outro lado os recursos arrecadados com o IPTU e o IPVA, por exemplo, serão recolhidos aos cofres municipais de Marmeleiro e não de Francisco Beltrão.

3.4.2 – A Imobiliária Tomazoni e o Loteamento Bom Pastor

O segundo maior loteamento deste período ocorreu no ano de 2012 e foi denominado de Loteamento Bom Pastor, sob a responsabilidade da Imobiliária Tomazoni.

¹²⁶ O Loteamento Pedra Branca foi criado a partir da lei municipal de Marmeleiro nº 2.019/2012 de 21 de dezembro de 2012, e possui área total de 202.024,40 m². Da área total do loteamento, 103.756,28 m² são destinados aos 297 lotes existentes. São destacados como principais atributos deste empreendimento a proximidade de infraestruturas urbanas da cidade de Francisco Beltrão, como o Hospital Regional, a estrutura para o curso de Medicina da UNIOESTE e o Centro Regional de Especialidades. Destaca também a proximidade com a região central, não de Marmeleiro, mas de Francisco Beltrão. Seus terrenos estão sendo oferecidos pelo preço de R\$ 40 mil com área de 300 m².

O Loteamento Bom Pastor, localizado no bairro Aeroporto, foi criado a partir do Decreto Lei Municipal nº 207/2012 de 07 de março de 2012. O terreno foi adquirido do Sr. Iclair Daros pela empresa Loteamento Bom Pastor Ltda. ME, de propriedade de Luiz Alberto Tomazoni, segundo dados da guia do ITBI o valor declarado da transação foi de R\$ 150.000,00, no entanto, o valor atribuído pelo departamento tributário da prefeitura foi de R\$ 575.000,00.

O Loteamento Bom Pastor é o maior loteamento do período realizado e por empresa criada especificamente para este fim. Sua área total é de 230 mil m², sendo 118.410,88 m² destinados às quadras e lotes, ao todo são 17 quadras e 259 lotes, outros 36.111,98 m² foram destinados às vias públicas, 1.194,14 m² para área verde, 28.283 m² para área de preservação permanente e o restante, 46 mil m² para reserva legal.

O empreendimento foi realizado e administrado pela Imobiliária Tomazoni e, segundo Luiz Alberto Tomazoni¹²⁷, sócio proprietário da imobiliária e da loteadora, em dezembro de 2013 já tinha sido comercializado 80% dos lotes do Loteamento Bom Pastor. Quanto aos preços praticados, os lotes foram vendidos entre R\$ 160,00 e R\$ 170,00 o metro quadrado na parte mais baixa do loteamento, já na parte mais alta e mais privilegiada, o preço do metro quadrado foi de R\$ 210,00.

Segundo Tomazoni, mesmo quando o governo aumentou o teto mínimo para financiamento da casa própria através do PMCMV, de R\$ 100 mil para R\$ 115 mil, a imobiliária manteve os preços originais dos lotes, não aumentando, portanto, seus valores de venda. Em média, um terreno de 300 m² é cotado por R\$ 48 mil.

A figura nº 14, que é o encarte publicitário do loteamento ilustra o seu formato, bem como as áreas destinadas à reserva legal existente e a área institucional, e também a existência de uma nascente no meio do loteamento.

O loteamento se encontra parcialmente ocupado por moradias, algumas construídas pela Imobiliária Tomazoni e outras, construídas por

¹²⁷ Luiz Alberto Tomazoni (53 anos / Corretor Imobiliário / Nasceu em Francisco Beltrão-PR / Morou quase toda a sua vida em Francisco Beltrão). Antes de entrar no mercado imobiliário foi bancário, trabalhou no setor financeiro de revenda de autopeças em Cuiabá, foi dono de churrascaria em Tangará da Serra (MT), e trabalhou no cartório de imóveis em Francisco Beltrão. Em 1989 criou a Imobiliária Tomazoni, empresa familiar, que atua com a carteira de vendas e aluguéis de imóveis. Atualmente a carteira de aluguéis está sob a responsabilidade dos funcionários da imobiliária.

A partir do encarte nota-se que o mesmo apesar do grande número de lotes, tem área preservada significativa, inclusive existe uma área de nascente na área central do loteamento. Há também muitas áreas verdes à serem restauradas.

3.4.3 – A SL Imóveis, a maior loteadora de Francisco Beltrão

O corretor Sérgio Luiz Turmina¹²⁸ tem ação significativa no mercado imobiliário de Francisco Beltrão.

Em 2010, a SL Imóveis, de sua propriedade, lançou o Loteamento São Cristóvão¹²⁹, localizado no bairro Água Branca, bem próximo ao bairro São Cristóvão. Para este loteamento foi criada a empresa Loteamento São Cristóvão Ltda., que adquiriu a área de Rosângela e Marçal Marques pelo valor de R\$ 498.000,00.

No ano de 2012 a imobiliária SL lançou três novos empreendimentos, o Loteamento Sul, o Loteamento Sul II, e o Loteamento Nortão.

O loteamento Sul¹³⁰ localizado no bairro São Cristóvão, foi adquirido de Adelar Fabris que detinha 60% da área, e de Eugênio Bonifácio Royer, que detinha os 40% restante, pelo valor de R\$ 1.180.000,00. Para a realização deste empreendimento, foi criada uma nova empresa, a Loteamento Sul Ltda., para qual se associaram o Sr. Sérgio Turmina (35%) como loteador, e os Srs. Adelar Fabris (39%) e Sr. Eugênio Royer (26%), como proprietários da área loteada. Esta forma de associação tem se tornado muito frequente no mercado imobiliário de Francisco Beltrão. De acordo com a escritura da propriedade, parte do pagamento aos sócios proprietários da área loteada ocorreu em unidades (lotes) como complemento ao valor recebido em dinheiro pela transação original.

¹²⁸ Sérgio Luiz Turmina atua no mercado imobiliário de Francisco Beltrão há mais de 20 anos, sendo sócio proprietário das seguintes empresas: SL Imóveis, Beltrão Comércio de Lotes, Loteamento Sul e, Loteamento São Cristóvão, entre outras.

¹²⁹ Loteamento São Cristóvão, criado pelo Decreto Lei Municipal nº 248/2010 de 03 de agosto de 2010. Conta com área total de 116 mil m², dividido em 14 quadras, com 194 lotes.

¹³⁰ Loteamento Sul, criado pelo Decreto Lei Municipal nº 504/2012 de 20 de agosto de 2012, possui área total de aproximadamente 96 mil m², dividido em nove quadras e 97 lotes.

Levando em conta somente este período, de 2009 a 2012, a Imobiliária SL foi responsável por cinco loteamentos, e pelo lançamento de nada menos, do que 573 lotes em diversas regiões da cidade, o que representou 44,62% dos lotes lançados por todas as empresas loteadoras da cidade no período.

A partir de dados preliminares¹³³, na sequência a Imobiliária SL lançou ainda três novos empreendimentos a partir de 2013, que foram o Loteamento Sudeste¹³⁴, com 38 lotes; o Loteamento Alto da Júlio¹³⁵, com 240 lotes; e por último, o Loteamento Sudoeste¹³⁶, com 119 lotes.

Um elemento novo no mercado de loteamentos de Francisco Beltrão é o ingresso de empresas loteadoras/incorporadoras externas ao município, como a Incorporadora Patslaff de Ampére e a JVG Empreendimentos Imobiliários¹³⁷ de Pato Branco, ambas da região Sudoeste Paranaense. Isso tem demonstrado como o mercado de terras desperta o interesse de incorporadores de fora de Francisco Beltrão.

Outro tipo de empreendimento realizado na cidade foi a criação de empresas incorporadoras onde os proprietários das terras são também os sócios da incorporadora.

É o caso da Incorporadora e Construtora Paraná Ltda., criada para a realização do Loteamento Girardi no bairro Aeroporto. O empreendimento é uma parceria das famílias Girardi e Dalagnese. Este loteamento é de 2012 e tem 90 lotes de 300 a 550 m², vendidos inicialmente em março de 2013 por preços a partir de R\$ 49 mil.

¹³³ Coletados no site da Imobiliária SL – Planta dos Loteamentos.

¹³⁴ O Loteamento Sudeste está localizado no final do Prolongamento da Avenida Júlio Assis Cavalheiro.

¹³⁵ O Loteamento Alto da Júlio também se localiza no prolongamento da referida avenida.

¹³⁶ O Loteamento Sudoeste margeia a Rodovia PR-483, no bairro Água Branca, próximo a Chácara Rios, ao Chalé Clube de Dança e ao Loteamento Kit Abdala.

¹³⁷ A empresa JVG Empreendimentos de Pato Branco, de propriedade do Sr. Valmir Tartari, foi responsável pela abertura do Loteamento Rios, localizado no Jardim Virgínia, criado a partir do decreto municipal nº 458/2012 em julho de 2012. As terras para a abertura do loteamento foram adquiridas pela JVG do Sr. Euclides Rios, pela quantia de R\$ 700 mil. A área total do loteamento é de 48 mil m², dividido em 05 quadras, com um total de 90 lotes.

3.4.4 – As Cooperativas Habitacionais de Francisco Beltrão – COOHABTRAN e COOHABEL

Do ponto de vista da ação do poder público municipal em atender a demanda de moradia das famílias de baixa renda do município, a prefeitura de Francisco Beltrão em 2011 construiu dois conjuntos habitacionais de interesse social no Bairro Padre Ulrico em parceria com o governo do estado e com a união¹³⁸.

Dada a crescente demanda por moradia das famílias de baixa renda da cidade de Francisco Beltrão¹³⁹, acredita-se que o que tem sido feito pela prefeitura municipal é muito pouco, em vista do que poderia ser feito, e isso só intensifica a pressão no mercado imobiliário, fazendo com que haja grande valorização dos lotes urbanos.

¹³⁸ De acordo com dados obtidos na Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, o primeiro, foi o Conjunto Habitacional Esperança V, com 12 quadras e 172 lotes, e o segundo foi o Conjunto Habitacional Beltrão III, com 06 quadras e 66 lotes. O terreno usado para fazer o Conjunto Habitacional Beltrão III já pertencia à prefeitura, no entanto, a área para construção do Conjunto Habitacional Esperança V foi adquirida da família Marcello pelo valor de R\$ 1.066.680,00.

¹³⁹ A política habitacional de Francisco Beltrão passa pelo Conselho Municipal de Habitação, criado pela lei municipal nº 3589/2009 de 23 de junho de 2009, e alterado pela lei nº 3950/2012, de 11 de abril de 2012. Este conselho é constituído por representantes do poder público municipal, no caso, por representantes da Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural e pelo Departamento de Habitação da prefeitura, também pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), pela Associação dos Engenheiros e Arquitetos do Sudoeste do Paraná (SUDENGE), pela União das Associações “de bairro” de Francisco Beltrão (UNIBEL) e pelo Rotary Club da cidade (Atualmente existe onze Rotary Club ativos na cidade, sendo o mais antigo, o Rotary Club de Francisco Beltrão, de 1967, e o mais novo o Rotary Club Industrial de 2011). Como visto o conselho não é paritário, no entanto, tem poder deliberativo, normativo, fiscalizador, consultivo e informativo.

Nesse sentido, em razão principalmente, dos preços altos dos terrenos em Francisco Beltrão, são criadas como alternativa ao mercado tal qual estabelecido as Cooperativas Habitacionais¹⁴⁰. Tais cooperativas visam atender à população que não têm condições financeiras de adquirir um terreno na cidade devido aos altos preços, e que também não se encaixam no perfil do público atendido pela Secretaria Municipal de Assistência Social da prefeitura, ou seja, famílias que ganham por mês até R\$ 1.600,00.

O primeiro loteamento aberto pelas cooperativas foi o Loteamento COOHABTTRAN I, localizado no bairro Aeroporto. Foi criado a partir do Decreto Lei Municipal nº 336/2010 de dezembro de 2010. Este loteamento possui 08 quadras e 73 lotes, que equivalem a 34 mil m² da área total que é de 48 mil m².

A Cooperativa de Habitação dos Trabalhadores em Transporte do Estado do Paraná, a COOHABTTRAN foi fundada no ano de 2008 pelo presidente e fundador, o Sr. Josiel Tadeu Teles¹⁴¹, também presidente do Sindicato dos Trabalhadores em Transportes Rodoviários de Francisco Beltrão (SITROFAB). O projeto do loteamento foi idealizado para atender às famílias de trabalhadores sindicalizados, portanto, seu público alvo inicial foi os trabalhadores dos transportes. No entanto, já neste primeiro empreendimento acabou por aceitar trabalhadores de outras categorias. Das 70 famílias beneficiadas com este loteamento, 58 eram de trabalhadores vinculados ao sindicato, e outras 12 pertenciam a outras categorias trabalhistas.

A ideia inicial era formar a cooperativa para poder baratear o preço do solo urbano (lotes), para isso a cooperativa buscou apoio da prefeitura e do governo do estado do Paraná para subsidiar as obras de

¹⁴⁰ O Cooperativismo é uma doutrina que preconiza a colaboração e a associação de pessoas ou grupos com os mesmos interesses, a fim de obter vantagens comuns em suas atividades econômicas. O associativismo cooperativista tem por fundamento o progresso social da cooperação e do auxílio mútuo segundo o qual aqueles que se encontram na mesma situação desvantajosa de competição conseguem, pela soma de esforços, garantir a sobrevivência. Como fato econômico, o cooperativismo atua no sentido de reduzir os custos de produção, obter melhores condições de prazo e preço, edificar instalações de uso comum, enfim, interferir no sistema em vigor à procura de alternativas a seus métodos e soluções.

¹⁴¹ Entrevista do Presidente e Fundador da COOHABTTRAN, Sr. Josiel Tadeu Teles ao Programa de Televisão “Dentro do Fato” produzido pela TV Beltrão (Rede Cultura) no dia 31 de março de 2011, conduzido pelos entrevistadores Jocemar Madruga e Adir Seleski.

infraestrutura do loteamento. Este loteamento previu não só o acesso à terra, mas também a construção das casas. Isso se deu através da empresa Pio X Materiais de Construção.

Quem se associou a cooperativa para a formação deste primeiro loteamento, pagou por um terreno de 450 m² – terreno padrão de quinze metros de largura por trinta metros de comprimento – o preço de apenas R\$ 9.500,00, valor muito abaixo do preço de mercado praticado pelas loteadoras particulares da cidade. Isso só foi possível, porque segundo seu presidente a cooperativa pagou pela área de 48 mil m² de propriedade do Sr. Rivaldino Giminiano o valor de R\$ 161 mil, e recebeu subsídio para infraestrutura do governo do estado.

Além de ter preço mais acessível, o associado podia dar um sinal de 20 a 30% de entrada, e o restante poderia ser quitado em até 24 parcelas. As únicas condições a serem feitas é que por se tratar de uma cooperativa: em primeiro lugar só poderia participar da cooperativa que não tivesse propriedade em seu nome; em segundo lugar, o imóvel ficaria alienado por um prazo de cinco anos, não podendo ser vendido ou colocado no mercado (sendo esse aspecto resguardado na forma de uma das cláusulas do estatuto da cooperativa).

No caso de algum associado precisar se desfazer do imóvel, ele devolveria o terreno para a cooperativa que vai repassá-lo para o próximo associado que se encontra numa lista de espera. O presidente da cooperativa faz questão de enfatizar que o objetivo da mesma não é o lucro, nem promover a especulação imobiliária, mas dar condições às famílias de trabalhadores de obter a casa própria, por isso a inclusão de restrições no estatuto da cooperativa e, de acordo com o mesmo, quem não concorda com o sistema cooperativo não deve, portanto, dele participar.

A COOHABTTRAN em janeiro de 2014 encaminhou pedido de aprovação do seu segundo loteamento. Foi adquirida uma área no valor de R\$ 2,3 milhões, no Bairro Miniguacu próximo a saída de Francisco Beltrão para Itapejara d'Oeste. Neste empreendimento serão atendidas 180 famílias com lotes de 375 m².

Além da COOHABTTRAN, no início de 2007 é formada a Cooperativa Habitacional Beltronense (COOHABEL). A COOHABEL vai ser a primeira cooperativa habitacional a atuar no município, no entanto, será responsável pela criação do segundo loteamento gerado pelas cooperativas.

O Estatuto¹⁴² da COOHABEL é pleno e regulamenta, dentre outros aspectos, como a cooperativa opera, quem pode se associar, qual a sua função social, bem como suas limitações e restrições legais. Primeiramente, é importante destacar que a cooperativa apesar de ser “beltronense” tem como área de ação todo o território nacional. Isso se confirma, pois a mesma já ampliou a sua área de atuação para cidades da região Sudoeste Paranaense (Realeza e Santa Izabel do Oeste).

O artigo 5º do Estatuto da cooperativa diz que seus objetivos sociais devem *“proporcionar aos associados à aquisição de terrenos para construção da sua casa própria e/ou edificações coletivas, promovendo entre eles a integração comunitária e a solidariedade”* (COOHABEL, 2013, p. 1).

Um dos aspectos mais importantes da cooperativa é a sua finalidade, e no caso da COOHABEL fica bem claro que a mesma não tem fins lucrativos. Isso está contido no parágrafo único do inciso VII do 6º artigo, que diz que *“a Cooperativa Habitacional – COOHABEL atuará sem discriminação política, racial, religiosa ou social e não visará lucro”*.

Para Norberto Citon¹⁴³, presidente da COOHABEL, com a criação da cooperativa, se criou por parte dos associados e até mesmo da sociedade uma expectativa de que os loteamentos sairiam de forma rápida, no entanto, pelo fato da mesma contar no início com o apoio do poder público, através das obras de infraestrutura, que ficaria responsável pela rede de água e esgoto, rede de coleta de água pluvial, rede elétrica, e pelo calçamento, tudo isso leva um tempo anormal, varia de dois a mais de cinco anos, pois em se tratando de obras com recursos públicos é preciso correr atrás de orçamento contido no planejamento do município, atrás de recursos financeiros, muitos deles oriundos de emendas parlamentares etc.

O primeiro empreendimento da COOHABEL foi o Loteamento Rota do Sol I, projeto iniciado em 2007, constituído no intuito de ajudar os professores filiados no Sindicato dos Servidores Públicos Municipais de Francisco Beltrão (SINDISEM).

¹⁴² O Estatuto da Cooperativa Habitacional Beltronense já passou por duas reformas estatutárias, a primeira em outubro de 2012 e a segunda em março de 2013.

¹⁴³ Norberto Citon (41 anos / Presidente da Coohabel / Participa de movimentos sociais e de outras cooperativas / Nasceu em Sananduva-RS / Mora em Francisco Beltrão, desde 2005). Entrevista concedida por Norberto Citon. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (95 min.).

O projeto foi requerido à prefeitura de Francisco Beltrão ainda no ano de 2009. Este loteamento situado no bairro Luther King tem área total de 44.200,00 m² dividido em 70 lotes, sendo que da sua área total, 53% foram destinados aos lotes, 30% as vias públicas e o restante a área de preservação permanente. Segundo dados da escritura do imóvel, a área do loteamento foi adquirida de Volmar Dalla Vechia, Jefferson Josué Brekailo, Vanderlei Dalla Vechia, Stella Mar Dalla Vechia Follador e Cide Cezar Dalla Vechia, pelo valor de R\$ 500 mil, portanto, a área foi adquirida pelo valor de R\$ 11,30 por metro quadrado.

Apesar de o processo ter sido iniciado em 2009, o Decreto Lei de criação¹⁴⁴ saiu apenas em setembro de 2011. Como o loteamento contou com apoio da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR) que deu o material para a rede de água e esgoto, da Companhia Paranaense de Energia (COPEL) que doou toda a parte elétrica, e da prefeitura municipal que doou hora máquina para realizar a abertura de ruas e nivelamento do mesmo, além de ter doado as pedras para fazer o calçamento, isso acabou retardando um pouco a entrega do mesmo.

Para quem se associou à cooperativa para a realização deste empreendimento foi realizada uma primeira chamada de capital no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), depois foi feita uma segunda chamada de capital no valor de R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), totalizando um custo dos lotes de R\$ 10.600,00 (dez mil e seiscentos reais). Os recursos foram utilizados para pagar o terreno, fazer os projetos e concluir a infraestrutura do loteamento. Desta forma, o custo final dos terrenos ficou bem acessível às pessoas que se associaram à cooperativa, preços estes muito abaixo dos praticados pelo mercado imobiliário na cidade de Francisco Beltrão.

Em fevereiro de 2012 foram entregues todas as escrituras individuais dos lotes, com suas matrículas devidamente escrituradas em cartório, sendo que boa parte de seus proprietários/associados já iniciaram ou concluíram suas casas, com financiamento do Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal.

Para o entrevistado Norberto Citon este foi um dos primeiros loteamentos em Francisco Beltrão, que respeitou a legislação ambiental e que recuou cinquenta metros do rio Marrecas. Ainda segundo ele, a partir daí, os outros loteadores começaram a respeitar essa legislação (Mapa nº 06).

¹⁴⁴ Decreto Lei municipal nº 434/2011 de 27 de setembro de 2011 que cria o Loteamento Rota do Sol I.



**Mapa 06 – Loteamento Rota do Sol I (Bairro Luther King) –
COOHABEL – 2011**

Fonte: LCS – Topografia, Cartografia e Geodésia.
<http://www.lcstopografia.com.br/plantas/2013/Lot-Rota-do-Sol-I.pdf>

Em 2008 foi iniciado o segundo empreendimento da COOHABEL, o Loteamento Alto da Conquista no bairro Água Branca. Este projeto não visava atender uma classe de trabalhadores específica, foi voltado para suprir a falta de moradia de famílias menos favorecidas no que tange a renda. No entanto, este projeto ainda não obteve a aprovação final da prefeitura municipal por ter tido várias divergências do Instituto Ambiental do Paraná (IAP) quanto à área de captação da rede pluvial e expansão da área de preservação permanente, divergências já solucionadas de acordo com o presidente da COOHABEL, o Sr. Norberto Citon.

Atualmente, este loteamento que possui 292 lotes, se encontra na fase de conclusão de suas obras de infraestrutura para ser posteriormente encaminhado à prefeitura, para a solicitação de criação do mesmo através de Decreto Lei Municipal.

Na época em que foi comprada a área de 161.630,18 m² para a realização do loteamento, a cooperativa pagou R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais), sendo capitalizado num primeiro momento o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) de cada

associado deste empreendimento. Posteriormente foi realizada nova chamada de capital, onde foram arrecadados mais R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para a continuidade das obras do mesmo, totalizando, até o momento, o custo de cada lote de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por associado.

O terceiro empreendimento da cooperativa foi o Loteamento Lago das Torres, também iniciado em 2008, visava atender a demanda dos Agentes Penitenciários da Casa de Custódia de Francisco Beltrão. Apesar de ser o terceiro loteamento da COOHABEL, esse foi o que saiu mais rápido, pois seu requerimento que era de 2010 foi aprovado ainda no mesmo ano, mais exatamente no mês de dezembro¹⁴⁵.

O Loteamento Lago das Torres possui 170 lotes, dentro de uma área total de 51.096,72 m². A área reservada para as vias públicas é de aproximadamente 20% da área total do loteamento. O restante ficou destinado à área Institucional (6,6 %) e à área de Preservação Permanente (44,6 %).

O loteamento foi criado no bairro Padre Ulrico, numa área de 178.394,00 m² adquirida de Nair Licks do Nascimento, José Pinto do Nascimento e Izabel Maria do Nascimento Gerstenberger, pelo valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). O preço final do lote no Loteamento Lago das Torres foi de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo dividido em duas chamadas de capital aos associados, um de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e a segunda de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

O preço do m² da área utilizada para realizar os loteamentos Lago das Torres e Alto da Conquista foi muito próximo, algo em torno de R\$ 9,00 o metro quadrado, já o preço do metro quadrado do Loteamento Rota do Sol I foi de R\$ 11,30.

Segundo Norberto Citon estes três primeiros loteamentos da cooperativa (Rota do Sol I, Alto da Conquista e Lago das Torres) tiveram uma contribuição muito importante do poder público, seja por meio das ações da prefeitura, seja através da SANEPAR e COPEL. A partir disso passaram a sofrer pressões do setor imobiliário de Francisco Beltrão, que requereu junto aos poderes públicos a interrupção desses incentivos e benefícios.

O quarto loteamento da cooperativa foi o Loteamento Rota do Sol II, no bairro Luther King, em área bem próxima ao loteamento Rota do Sol I. Seu projeto foi iniciado em 2010 para atender a uma demanda de servidores militares (policiais, soldados e bombeiros). Sua criação data

¹⁴⁵ Decreto Lei municipal nº 365/2010 de 17 de dezembro de 2010.

de 08 de agosto de 2012 através do Decreto Lei Municipal nº 489/2012, sendo a área destinada ao referido loteamento, adquirida de Izabel Maria do Nascimento Gertenberger, José Pinto do Nascimento e Nair Licks do Nascimento por R\$ 2.025.000,00¹⁴⁶.

Neste loteamento são apenas 47 lotes distribuídos em 03 quadras, portanto trata-se de um loteamento de pequeno porte, pois sua área total é de 24.684,00 m².

Além dos três loteamentos implantados e do Loteamento Alto da Conquista que ainda não está liberado, a COOHABEL possui ainda dois novos empreendimentos em andamento. Um loteamento, que segundo o presidente da cooperativa será o maior de todos feito pela cooperativa, que é o Loteamento Sol Nascente, que contemplará mais 776 associados que irão morar no bairro Sadia, na Cidade Norte, em área próxima do novo contorno que será construído na cidade, o Contorno Norte. Neste loteamento serão destinados alguns lotes para atividades industriais.

Segundo Norberto Citon em entrevista os lotes neste empreendimento serão comercializados entre R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). O valor final vai depender do custo final para a implantação do mesmo, já que o preço de venda é o preço de custo, distribuído entre os associados/cooperados¹⁴⁷.

A cooperativa também está entrando em outro segmento do mercado imobiliário, lançando o seu primeiro empreendimento vertical, o Edifício COOHABEL¹⁴⁸, localizado na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, próximo a UNIMED, na região central da cidade (Figura nº 15).

¹⁴⁶ PEGORARO, Adolfo. In: JORNAL DE BELTRÃO, 24/02/13, Seção Negócios, Associados da COOHABEL já lucraram quase R\$ 30 milhões com a valorização dos terrenos.

¹⁴⁷ Cabe aqui uma ressalva, terrenos a R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) são encontrados em alguns bairros da cidade, realizados pelas empresas loteadoras tradicionais da cidade.

¹⁴⁸ O edifício de 14 pavimentos terá 60 apartamentos e 08 salas comerciais. Os apartamentos terão área individual que variam de 73 m² o menor, a 135 m² o maior, podendo ser com uma ou duas vagas de garagem. A localização do edifício é estratégica, pois além de estar próximo a rodoviária, ele também terá testada para a principal avenida da cidade, a Av. Júlio Assis Cavalheiro, área nobre e de extrema valorização da cidade. O terreno de 1.018 m² foi adquirido pela cooperativa pelo valor de R\$ 900 mil, o que equivale a R\$ 884,00 por metro quadrado.



**Figura 15 – Encarte publicitário do Edifício
COOHABEL – Centro
Cooperativa de Habitação COOHABEL**

Fonte: COOHABEL (2014)

<http://www.coohab.org.br/images/stories/loteamentos/edificio/edificio1.png>

De acordo com dados fornecidos pela Cooperativa Habitacional Beltronense (COOHABEL) até o ano de 2013, ela possuía mais de 1.300 cooperados.

Para Norberto Citon¹⁴⁹ em matéria publicada no Jornal de Beltrão, a cooperativa não deveria ser vista como mais um concorrente pelas tradicionais imobiliárias da cidade, já que a mesma atenderia um público específico, famílias que não conseguiriam adquirir um lote vendido por estas imobiliárias, para construir sua casa a partir das políticas habitacionais.

No caso, o elevado preço dos lotes em Francisco Beltrão, inviabilizariam a aquisição do terreno e a construção da casa própria ao mesmo tempo. Os terrenos custando aproximadamente entre R\$ 40 mil e R\$ 50 mil esbarram no teto para liberação de financiamento da casa própria pelo PMCMV, pois descontado o valor pago pelo terreno sobriaria pouco recurso para se gastar com a construção da moradia.

Antes de 2007, o limite do valor do imóvel financiado era de até R\$ 100 mil, para imóveis localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Para as demais capitais do país,

¹⁴⁹ JORNAL DE BELTRÃO, 01/02/11, Seção Negócios, Cooperativa atende público intermediário do mercado imobiliário atual.

era de até R\$ 80 mil, e no restante das cidades brasileiras, o valor limite era de R\$ 72 mil.

Em agosto de 2007, o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) decidiu elevar o limite teto dos valores dos imóveis, aumentando em R\$ 30 mil, o limite para imóveis das regiões metropolitanas já citadas, ou seja, o novo limite passou a ser de R\$ 130 mil.

No caso das demais capitais, o acréscimo foi de R\$ 20 mil, totalizando novo limite de R\$ 100 mil. E no caso das demais cidades, essas tiveram seu teto elevado em apenas R\$ 8 mil, passando de R\$ 72 mil para R\$ 80 mil reais de teto do valor do imóvel financiado¹⁵⁰.

A tabela de 2007 com os valores dos imóveis passíveis de receberem financiamento vigorou até o mês de fevereiro de 2011. A tabela ficou sem reajuste por quase quatro anos, no entanto, os valores dos imóveis continuaram subindo.

No caso de cidades como Francisco Beltrão, significou um estrangulamento sobre as possibilidades de se comprar um lote e se construir uma casa na cidade, devido tamanha valorização registrada pelo mercado de terras. Característica que reforça a afirmação de Norberto Citon, quanto à atuação das cooperativas voltadas à classe média, ou seja, existiam famílias com capacidade de endividamento, dispostas a contrair financiamentos habitacionais, mas que, devido ao alto custo do solo urbano, acabaram optando por se associar as cooperativas.

Em fevereiro de 2011, foi realizada pelo Conselho Curador do FGTS¹⁵¹ nova atualização da tabela. O teto para os imóveis localizados nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal passou de R\$ 130 mil para R\$ 170 mil. Para as demais capitais,

¹⁵⁰ FOLHA DE SÃO PAULO, 01/08/07, Seção Mercado, Conselho eleva valores para a compra de imóveis financiados pelo FGTS. <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2007/08/316935-conselho-eleva-valores-para-a-compra-de-imoveis-financiados-pelo-fgts.shtml>. Acesso em 05 de maio de 2012.

¹⁵¹ FOLHA DE SÃO PAULO, 02/02/11, Seção Mercado, Governo sobe valor mínimo do Minha Casa, Minha Vida. <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2011/02/869572-governo-sobe-valor-maximo-do-minha-casa-minha-vida.shtml>. Acesso em 05 de maio de 2012.

o valor máximo do imóvel dentro do programa Minha Casa, Minha Vida¹⁵² foi elevado de R\$ 100 mil para R\$ 150 mil.

Cabe aqui destacar que, dado o Programa Minha Casa, Minha Vida, duas novas classes de cidades passaram a serem contempladas. As cidades com mais de 250 mil habitantes, que tiveram o seu teto elevado de R\$ 80 mil para R\$ 130 mil, e as cidades com população entre 50 mil e 250 mil habitantes, que passaram do limite de R\$ 80 mil para R\$ 100 mil. Para os demais municípios brasileiros com população inferior a 50 mil habitantes o teto permaneceu o mesmo, ou seja, valor limite de R\$ 80 mil.

A última alteração dos valores máximos dos imóveis financiados, ao contrário da anterior, não demorou quase quatro anos para sair. Foi publicada pelo Conselho Curador do FGTS no mês de outubro de 2012. Nessa nova tabela o novo teto para as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal passaram para R\$ 190 mil. Para as demais capitais do país e agora, para as cidades que mesmo não sendo capitais, mas que tinham população superior a um milhão de habitantes, o valor foi atualizado para R\$ 170 mil¹⁵³.

Nos municípios com população entre 250 mil habitantes e um milhão de habitantes, e para as demais regiões metropolitanas do país, o valor foi corrigido para R\$ 145 mil. Já nas cidades cuja população varia de 50 mil habitantes a 250 mil habitantes, o teto subiu de R\$ 100 mil para R\$ 115 mil, que é o caso da cidade de Francisco Beltrão. As demais cidades tiveram o teto reajustado para R\$ 90 mil.

Muitas justificativas foram dadas pelo Conselho Curador do FGTS, como proporcionar a equivalência aos valores praticados no mercado imobiliário, diminuir o déficit na habitação popular, corrigir os valores aplicados pelos índices da inflação, para que se permitisse que o Programa Minha Casa, Minha Vida continuasse a atender a demanda da classe média das cidades brasileiras.

É notório que a justificativa principal se dá por conta da pressão do setor da construção civil em atualizar esses valores, em parte para

¹⁵² O Programa Minha Casa, Minha Vida foi anunciado pelo governo federal no dia 25 de março de 2009.

¹⁵³ FOLHA DE SÃO PAULO, 04/10/12, Seção Mercado, Minha Casa, Minha Vida eleva limite de imóvel financiado para R\$ 190 mil. <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2012/10/1163952-minha-casa-minha-vida-eleva-limite-de-imovel-financiado-para-r-190-mil.shtml>. Acesso em 05 de maio de 2012.

suprir a acentuada elevação dos preços do solo urbano e, em outra parte, para elevar as margens de lucro das incorporações imobiliárias.

A questão que está colocada é sobre quem se beneficia do subsídio do Programa Minha Casa, Minha Vida. É o mutuário tomador do financiamento ou as incorporadoras? Na verdade, esse subsídio sai direto do bolso do mutuário para estas empresas, sejam elas loteadoras, construtoras ou incorporadoras. Cabe ao governo auxiliar os mutuários, reduzindo as taxas de juros, esticando prazos e aumentando o valor subsidiado. Nesse sentido, a estratégia dos bancos é compelir o mutuário infundáveis financiamentos (trinta anos). Para o mutuário o que importa é o valor da parcela, ou seja, o que conseguem pagar por mês, não observando o custo efetivo total do financiamento.

No caso da COOHABEL, até outubro de 2012, só poderiam participar da cooperativa as pessoas que não tinham imóveis em Francisco Beltrão, tanto que deviam apresentar a certidão negativa de bens imóveis dos dois cartórios de imóveis da cidade. Outra restrição do estatuto da cooperativa era quanto à carência que os associados tinham, de respeitar o tempo que o lote ficaria proibido de ser colocado à venda no mercado imobiliário (cinco anos).

A partir de 2012 mudou-se o estatuto, e se retirou essas obrigações, pois muitos associados acabaram entrando na justiça para poderem quebrar essas restrições. Em parte, essas restrições criavam obstáculos ao direito dos indivíduos de exercerem a propriedade plena de seu patrimônio, pois como boa parte dos associados é composta de professores, agentes penitenciários, policiais civis e militares, os mesmos podem sofrer processo de transferência para outra cidade e precisavam vender seu lote ou imóvel.

Quanto ao Estatuto da COOHABEL cabe ressaltar que o mesmo prevê que a qualidade de associado da cooperativa pode ser extinto de três formas: a primeira, pelo pedido de demissão do próprio associado; a segunda, pela eliminação do associado que tenha cometido alguma infração legal ou estatutária¹⁵⁴, como o descumprimento de suas

¹⁵⁴ De acordo com o parágrafo 3º do artigo nº 29 do estatuto da COOHABEL, a cota-parte do associado é indivisível, intransferível a não associados, não podendo ser negociada de modo algum, nem dada em garantia, e sua subscrição, integralização, transferência ou restituição será sempre escriturada. O artigo nº 32 ressalta ainda que a transferência de cota-parte só poderá ocorrer entre o associado e a cooperativa, e será averbada no livro de matrícula mediante termo que conterà a assinatura do transmitente e do representante legal da cooperativa. Quando o associado for excluído da cooperativa, ele não poderá mais ingressar na mesma, mesmo que em outro empreendimento.

obrigações (pagamento das parcelas), e por último, por exclusão, em caso de morte do associado titular, por incapacidade civil não suprida.

Do outro lado, para o entrevistado Norberto Citon existem algumas pessoas que estão usando de má fé para ter acesso ao lote. Pessoas que se associam com o interesse de especular e lucrar com a venda dos lotes. Para o presidente da Coohabel, o que importa é que no mínimo “70% dos associados vão ser beneficiados exatamente pelo propósito cooperativo, e que não compete a cooperativa investigar a vida de todos os associados”. Isso dá respaldo em dizer que a cooperativa atende realmente a um público que necessita deste tipo de organização.

O aumento da participação das cooperativas no mercado imobiliário gera incômodo dado à concorrência com as grandes incorporadoras da cidade que exercem pressão em relação às liberações e regularizações.

A partir do momento que surgiram novos loteamentos realizados pelas cooperativas (COOHABTRAN e COOHABEL), foi gerado um questionamento e uma concorrência com o setor imobiliário tradicional da cidade. Segundo Norberto Citon, os tradicionais corretores e imobiliárias que atuavam no mercado há muito tempo, se perguntavam como é que surgem “alguns loucos sem capital, e de repente em um ano e meio abrem 500 lotes? Que história é essa? Tem alguma coisa errada nisso”. Sem dúvida a existência das cooperativas habitacionais tenciona o mercado e incomoda os corretores locais.

A tabela nº 14 apresenta a distribuição dos empreendimentos realizados a partir de 1998 até o ano de 2012. Cabe aqui destacar que a participação das cooperativas representa apenas 7,93% da área acrescida e, caso sejam considerados a quantidades de lotes lançados, será ainda menor, com 6,92% do total. Quanto aos dados da prefeitura trata-se da implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social na cidade, o que demonstra baixa participação da mesma, no entanto, quando analisadas as quantidades de unidades entregues, a participação chega a 16,27% por parte deste setor.

Tabela 14 – Área Acrescida em m², Quantidades de Lotes e de Loteamentos por tipo de Empreendedor – Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Tipo	Área		Lotes		Loteamentos	
	Total em m ²	%	Quant.	%	Quant.	%
Cooperativa	295.278,00	7,93	360	6,92	04	4,71
Empresa	1.362.421,36	36,58	1.801	34,63	17	20,00
Particular	1.712.760,67	45,98	2.193	42,17	58	68,24
Prefeitura	354.520,60	9,52	846	16,27	06	7,06
Total	3.724.980,63	100,00	5.200	100,00	85	100,00

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

De acordo com os dados obtidos, dos 5.200 lotes lançados na cidade de Francisco Beltrão, 750 são referentes aos anos de 1998 e 1999, ou seja, representam 14,5% do total lançado no período de 1998 a 2012. No período seguinte foram lançados mais 1.879 lotes, principalmente a partir de 2007 e 2008. No entanto, o grande volume de lotes lançados na cidade ocorreu justamente entre os anos de 2010 a 2012, num total de 2.573 lotes lançados, o que representou 49,5% de todos os terrenos ofertados no período.

Ao observar os dados apenas dos anos de 2010 a 2012, quando são aprovados os primeiros loteamentos das cooperativas, a participação delas no número total de lotes, aumentou de 6,92% para 13,99%. Ou seja, a entrada das cooperativas balançou o mercado de terras na cidade. Não se pode deixar de lembrar que a participação das mesmas a partir de 2013 tem aumentado de forma significativa.

A partir da presença cada vez maior das cooperativas, as imobiliárias em Francisco Beltrão, preocupadas com o mercado de terras urbanas, criaram junto a Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão (ACEFB) o Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão¹⁵⁵ (NIFB).

De acordo com Norberto Citon até aquele momento, as imobiliárias não sabiam quem eram os “inimigos de mercado”. A partir de 2008, tomam ciência de que os inimigos ou novos rivais no mercado imobiliário são as cooperativas. Com a criação do Núcleo começaram a

¹⁵⁵ O Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão (NIFB) tem apoio da Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão (ACEFB), da Confederação das Associações Comerciais e Empresariais do Brasil (CACB) através do “Projeto Empreender” e, do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE). Atualmente (2014) o NIFB é presidido pelo corretor Ivo Sendeski, sócio proprietário da Imobiliária Sendeski. Participam do NIFB várias imobiliárias tradicionais da cidade, tais como: Karam Araújo, SL, Chaves, Luanza, Vieira, Sendeski, Freitas, Tomazoni, Dalabeta e Beto Imóveis.

trabalhar unidos exercendo forte influência política nos setores públicos responsáveis pela liberação dos loteamentos, tanto municipal, quanto estadual, de maneira a dificultar a liberação dos loteamentos propostos pelas cooperativas.

Cabe aqui relembrar que o setor cooperativista dependia dos órgãos públicos para a realização da infraestrutura dos loteamentos, para oferecerem aos cooperados lotes mais baratos e acessíveis.

Outro aspecto pontuado por Norberto Citon diz respeito ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Francisco Beltrão. De acordo como o presidente da COOHABEL, o Estatuto da Cidade prevê que em se tratando da abertura de loteamentos, esta matéria deveria ser apreciada por tal conselho e, que o mesmo deveria ter caráter deliberativo. No caso de Francisco Beltrão, o conselho criado tem apenas caráter consultivo¹⁵⁶.

Como visto anteriormente, cresce em importância a participação das cooperativas no cenário de lançamento de loteamentos em Francisco Beltrão, no entanto, a partir do projeto da COOHABEL, que lança um projeto vertical na cidade, que é o Edifício COOHABEL, localizado na região central, em área nobre e privilegiada e onde se permite que pessoas que já tenham outros imóveis na cidade possam participar do empreendimento, acredita-se que a mesma, começa a se descaracterizar enquanto cooperativa habitacional de interesse público, na verdade, passa a funcionar obedecendo a lógica de mercado.

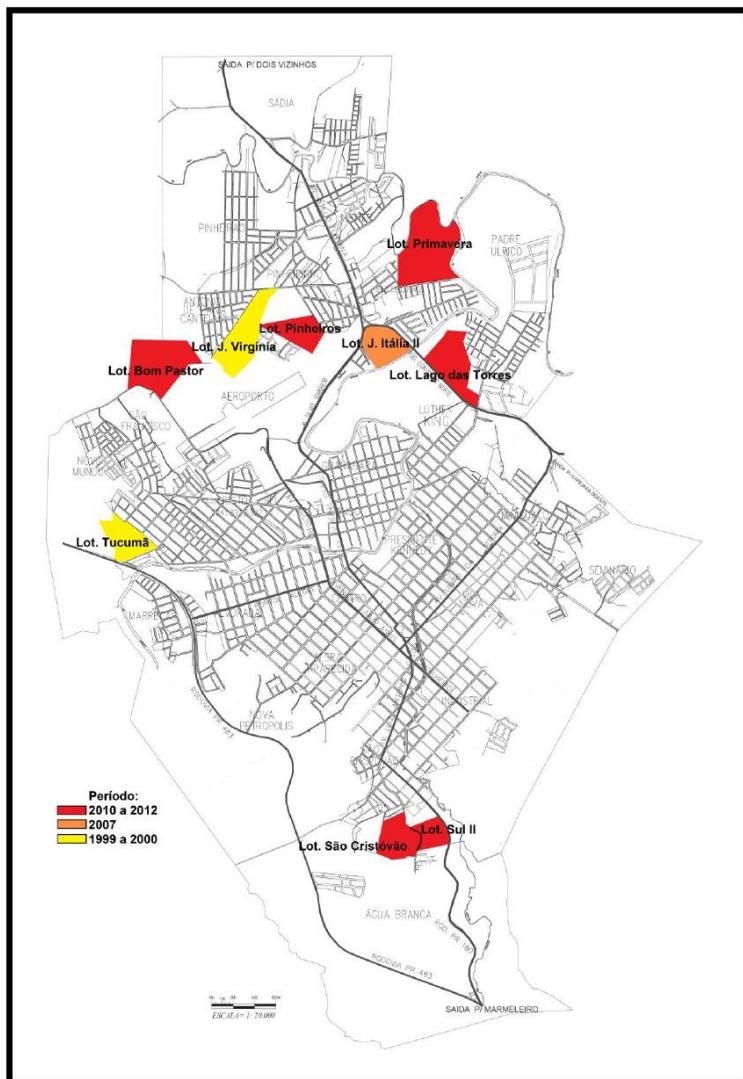
Esta ideia é reforçada pelo atual prefeito de Francisco Beltrão, Antônio Cantelmo Neto que em entrevista afirma que vê com

¹⁵⁶ Lei Municipal nº 3019/2003 de 09 de outubro de 2003. Participam do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Francisco Beltrão o poder executivo, as secretarias municipais de Urbanismo, de Planejamento e de Agricultura e Meio Ambiente, a União das Associações “de bairros” de Francisco Beltrão (UNIBEL), a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMA), o Instituto Ambiental do Paraná (IAP), a Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), campus de Francisco Beltrão, através do curso de Geografia, a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), campus de Francisco Beltrão, a Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL), a Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão (ACEFB), a Associação dos Engenheiros e Arquitetos do Sudoeste do Paraná (SUDENGE), e, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Trata de um conselho que não é paritário, e que tem caráter consultivo, portanto, não deliberativo. O conselho é ainda normativo e fiscalizador. A partir desta composição do conselho nota-se que o mesmo tem forte influência dos setores interessados na promoção imobiliária e pelo poder público.

preocupação a participação atual das cooperativas. Segundo ele, as mesmas estariam perdendo o foco de sua atuação, transformando-se em incorporadoras como as demais que atuam na cidade. Os terrenos das cooperativas viraram uma grande oportunidade de negócio imobiliário.

Independentemente do tipo de empreendedor responsável pela abertura de loteamento, o período analisado registrou os maiores loteamentos lançados em Francisco Beltrão.

O mapa nº 07 apresenta a instalação dos maiores loteamentos da cidade de Francisco Beltrão no período compreendido entre os anos de 2010 a 2012. Cabe destacar que neste período foi lançado, por ordem de tamanho, o Loteamento Primavera no Jardim Floresta (2010), o Loteamento Bom Pastor no Bairro Aeroporto (2012), o Loteamento Lago das Torres no Bairro Padre Ulrico (2010), o Loteamento Pinheiros no bairro Pinheirinho (2011), e os loteamentos São Cristóvão (2010) e Sul II (2012), no Bairro São Cristóvão.



Mapa 07 – Os maiores loteamentos (área total) lançados em Francisco Beltrão no período compreendido entre 1998 e 2012 – Critério de Corte (Loteamentos com área total superior a 100 mil m²)

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor)

Outros três loteamentos que merecem destaque são o Loteamento Jardim Itália II (2007), Jardim Virgínia (1999) e o Loteamento Tucumã no Bairro São Miguel (2000). Todos estes loteamentos possuem área total superior a cem mil metros quadrados.

3.5 – A Expansão Horizontal por bairros

Embora a expansão territorial urbana tenha ocorrido em todas as direções, historicamente, este processo tem se concentrado na região Norte da cidade. Esta região é comumente chamada em Francisco Beltrão de Cidade Norte.

Para o empresário pioneiro do setor imobiliário Jorge Casaril, a cidade de Francisco Beltrão possui uma série de entraves físicos que limitam a sua expansão territorial, como o relevo, os acidentes naturais e a hidrografia. Na saída para o município de Realeza (eixo Oeste) existe o principal rio que corta a cidade, o Rio Marrecas; na saída para Pato Branco (eixo Sul) existe o limite com o município de Marmeleiro; a saída para Itapejara d'Oeste (eixo Leste), a região é considerada muito acidentada pelo empresário.

Portanto, a área mais propícia à expansão, a região Norte da cidade, na saída para o município de Dois Vizinhos, onde os terrenos são mais planos, e mais favoráveis à expansão urbana da cidade, mesmo assim ainda é cortada pelo Rio Santa Rosa.

Essa expansão pode ser confirmada quando se observa a aumento do número de domicílios particulares permanentes urbanos de Francisco Beltrão. A tabela nº 15 destaca que entre os anos de 2000 e 2010 o total de domicílios teve um crescimento de 41%, passando de quase 16.000 (dezesesseis mil) para mais de 22.000 (vinte e dois mil) domicílios.

Tabela 15 – Domicílios particulares permanentes urbanos por tipo de domicílio – Francisco Beltrão – 2000 e 2010.

Tipo	2000		2010		% Variação 2000 a 2010
	Total	%	Total	%	
Total	15.847	100,0	22.340	100,0	41,0
Casas	14.658	92,5	19.512	87,3	33,1
Apartamentos	1.147	7,2	2.682	12,0	133,8
Outros tipos	42	0,3	146	0,7	247,6

Fonte: SIDRA/IBGE – 2013

Cabe ressaltar o intenso crescimento registrado para o número de apartamentos existentes na cidade, que tiveram crescimento de 133,8%, portanto, em dez anos mais que dobraram na cidade¹⁵⁷.

Este crescimento registrado em Francisco Beltrão a partir de 1998 está ocorrendo em qual direção? Quais são os bairros que mais tem se expandido na cidade? Existe predominância do crescimento para determinada região? Para responder a estas perguntas, faz-se necessário olhar mais detalhadamente como este processo de expansão territorial se deu na cidade.

A tabela nº 16 retrata bem esta situação. Segundo dados sobre os loteamentos implantados em Francisco Beltrão, os bairros que mais cresceram territorialmente na cidade foram os bairros Jardim Floresta, o Aeroporto, o Padre Ulrico e o São Cristóvão. Todos esses bairros tiveram área acrescida superior a 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados). Os três primeiros estão localizados na região Norte da cidade, e o São Cristóvão localizado na região Sul.

Os empreendimentos realizados no Jardim Floresta foram responsáveis por 10,3% de toda a área acrescida na cidade de Francisco Beltrão no período analisado. Ressalte-se que é neste bairro que foi implantado o maior loteamento que a cidade teve nos últimos 30 anos, que é o Loteamento Primavera (2010) da Imobiliária Mauá com 357 mil m² (trezentos e cinquenta e sete mil metros quadrados).

O Bairro Aeroporto também teve crescimento expressivo devido à instalação do Loteamento Bom Pastor (2012), com área de 230 mil m² (duzentos e trinta mil metros quadrados). É neste bairro que também foi lançado o primeiro loteamento da cooperativa COOHABTRAN.

O Bairro Padre Ulrico é região de predominância da instalação pela prefeitura municipal dos conjuntos habitacionais. Da mesma forma, é neste bairro que foi implantado o Loteamento Lago das Torres, pela cooperativa COOHABEL.

A exceção dos bairros vistos anteriormente, o Bairro São Cristóvão, localizado na porção Sul da cidade, foi também um dos que mais cresceram neste período. Só neste bairro foram lançados nove empreendimentos imobiliários (loteamentos). Cabe destaque aos loteamentos Sul e Sul II, da Imobiliária SL, que somados acresceram área de 195.986,04 m² (cento e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e seis metros quadrados e quatro centímetros quadrados).

¹⁵⁷ Esta discussão sobre a verticalização será tratada com maior profundidade no próximo capítulo.

O segundo grupo de bairros que tem crescimento territorial significativo são os bairros Água Branca e Industrial na região Sul; o Bairro Pinheirinho na região Norte, e o Bairro Novo Mundo na região Oeste da Cidade.

Tabela 16 – Área Acrescida em m² e número de lotes – Bairros de Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Bairro	Área	Lotes
J. Floresta	383.784,83	471
B. Aeroporto	377.530,19	518
B. Padre Ulrico	372.526,74	634
B. São Cristóvão	308.481,17	360
B. Água Branca	251.641,85	361
B. Industrial	223.293,89	233
B. Pinheirinho	222.749,18	319
B. Novo Mundo	213.064,67	370
J. Virginia	171.016,71	227
J. Seminário	163.548,38	293
B. Sadia	147.497,97	223
B. São Francisco	140.324,00	42
J. Itália	134.069,00	169
B. Luther King	123.217,41	240
B. São Miguel	109.998,37	110
B. Alvorada	95.908,98	105
B. Pinheirão	54.594,00	190
B. Nova Petrópolis	51.504,50	82
B. Marrecas	47.873,38	61
Centro	45.588,00	77
Vila Nova	42.663,67	46
B. Miniguaçu	38.827,14	62
B. Nossa Senhora da Aparecida	5.276,60	07
TOTAL	3.724.980,63	5.200

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Este crescimento registrado reforça a ideia que as regiões Norte e Sul da cidade têm recebido atenção especial por parte dos empreendedores responsáveis pela abertura de loteamentos na cidade. No Bairro Água Branca destaca-se o loteamento São Cristóvão da SL Imóveis com 116.000 m² (cento e dezesseis mil metros quadrados). Este loteamento apesar de estar no bairro Água Branca, está na área limite do Bairro São Cristóvão, justaposto ao Loteamento Sul. No extremo deste bairro, mais especificamente na PR-483, foi instalado o Loteamento Kit

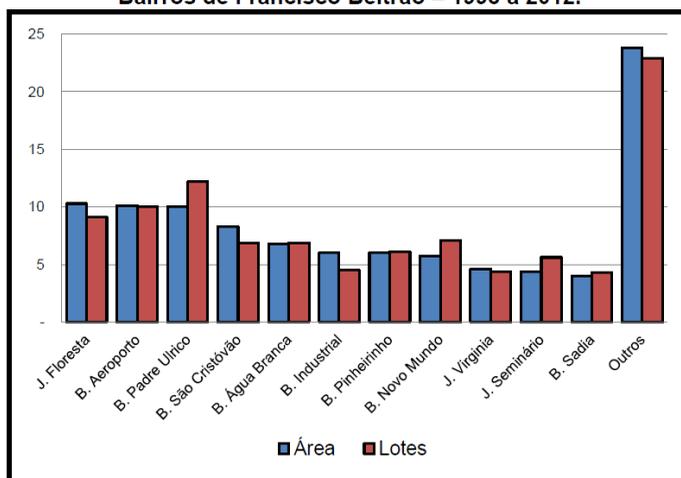
Abdalla (1998). Este loteamento foi o precursor da ocupação desta região da cidade.

O Bairro Industrial se transformou com o passar do tempo, num bairro universitário, e com isso alguns loteamentos foram abertos, principalmente próximos a UNIPAR. Cabe destaque para o Loteamento Boa Vista da SL Imóveis, com 91.000 m² (noventa e um mil metros quadrados), e o Loteamento Portal do Sol, primeiro loteamento fechado (sistema de condomínio) de Francisco Beltrão, com 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Existe também uma característica de parcelamento total de alguns bairros da cidade, isso significa que muitos bairros já não têm mais para onde crescer, no máximo, sofreram processos de subdivisões de pequenas áreas. É o caso do Bairro Nossa Senhora Aparecida, junto à região central da cidade, onde em 1998 foi aprovada a subdivisão de uma quadra de propriedade do Sr. Euclides Scalco, gerando apenas sete lotes.

O gráfico n° 07 demonstra a participação dos bairros em relação à área acrescida em metros quadrados e ao total de lotes lançados entre os anos de 1998 a 2012.

Gráfico 07 – Participação em % do total da área acrescida e do n° de lotes Bairros de Francisco Beltrão – 1998 a 2012.



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Os dados expressos por este gráfico reforçam o interesse predominante dos loteadores nos bairros Jardim Floresta, Aeroporto, Padre Ulrico, São Cristóvão, Água Branca e Industrial para a expansão urbana de Francisco Beltrão. Juntos, estes bairros respondem por mais de 50% do total de área acrescida na cidade no período compreendido entre os anos de 1998 a 2012.

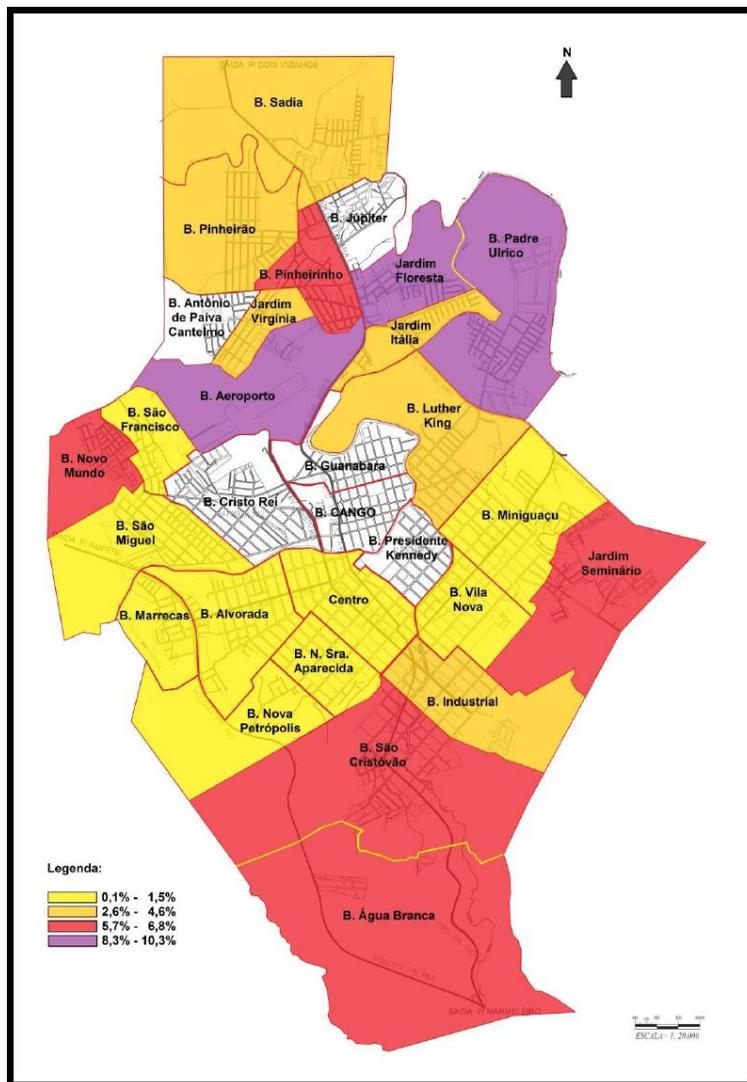
Quando estes dados são analisados a partir de outra perspectiva, no caso, o número total de lotes lançados, algumas mudanças podem ser notadas. No entanto, essas não interferem nos eixos de expansão urbana, mas apenas na característica de cada bairro.

Os bairros que mais tiveram lotes lançados no período foram os bairros Padre Ulrico, com 634 lotes; o Bairro Aeroporto, com 518 lotes e o Jardim Floresta com 471 lotes, todos estes localizados na região Norte do município. O número maior de lotes está relacionado com o tamanho individual dos lotes. Áreas destinadas à moradia popular ou loteamentos destinados a famílias de baixa renda, possuem lotes com área menor do que os loteamentos localizados em áreas nobres da cidade, destinados à urbanização de status, como é o caso da região Sul.

A apreciação do gráfico nº 07, demonstra que os bairros como o Padre Ulrico e o Novo Mundo – bairros destinados, via de regra às famílias de baixa renda – possuem um número de lotes proporcionalmente maior do que a área acrescida, já loteamentos lançados em bairros como Jardim Floresta, Bairro São Cristóvão e Industrial, que tem um perfil de ocupação com população de classe média, a relação é inversa, sendo os lotes proporcionalmente maiores.

O Mapa nº 08 reforça que a predominância ao longo destes últimos anos, tem se dado efetivamente nestas duas porções da cidade, fruto das condições topográficas, sobretudo, dos investimentos realizados nessas diferentes regiões. A “Cidade Norte” está mais voltada para os bairros mais populares, dada à opção feita de estimular a industrialização desta região, a exemplo da BRF, e a região Sul, a mais atual expansão da cidade, privilegia os loteamentos voltados ao público com maior poder aquisitivo, além de estar próxima das universidades e dos muitos investimentos na área da saúde.

Visando tornar inteligível estes eixos de crescimento, os dados foram sistematizados cartograficamente no mapa nº 08.



Mapa 08 – Classificação por total de lotes acrescidos por bairro – Francisco Beltrão – 1998 a 2012.

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Visando acrescentar elementos à análise, elaborou-se a tabela nº 17 que apresenta um detalhamento dos dados, de modo a retratar a evolução da população urbana residente no município de Francisco Beltrão entre os anos de 2000 e 2010. Segundo esses dados percebe-se que o Bairro Aeroporto, um dos que mais cresceu territorialmente, também cresceu em termos populacionais, saltou de 109 (cento e nove) habitantes para mais de 300 (trezentos) em 2010 (IBGE, 2010).

Tabela 17 – População Residente Urbana – Bairros de Francisco Beltrão – 2000 e 2010

Bairros	População Urbana		%
	2000	2010	
Aeroporto	109	326	199,1
Água Branca	388	401	3,3
Alvorada	2.329	3.684	58,2
Antônio de Paiva Cantelmo**	2.569	1.423	
Jardim Virgínia**	-	1.445	11,6
Cango	2.219	2.366	6,6
Centro	2.981	3.832	28,5
Cristo Rei	3.766	4.253	12,9
Guanabara	2.573	2.769	7,6
Industrial	1.936	2.358	21,8
Jardim Floresta*	2.013	1.690	
Jardim Itália*	-	946	30,9
Júpiter***	-	1.326	
Pinheirinho***	2.453	2.031	36,8
Luther King	2.351	2.453	4,3
Marrecas	1.837	1.335	(27,3)
Miniguaçu	3.721	2.019	(45,7)
Nossa Senhora Aparecida	2.433	2.340	(3,8)
Nova Petrópolis	434	529	21,9
Novo Mundo	1.959	2.749	40,3
Padre Ulrico	3.127	5.256	68,1
Pinheirão	2.690	3.433	27,6
Presidente Kennedy	1.180	1.392	18,0
Sadia	2.105	2.609	35,4
São Cristóvão	2.036	2.757	35,4
São Francisco****	-	311	
São Miguel	4.073	4.680	14,9
Seminário	645	1.419	120,0
Vila Nova	2.028	4.396	116,8
Total	53.955	66.528	23,3

* Bairro Jardim Itália criado a partir do Bairro Jardim Floresta;

** Bairro Jardim Virgínia criado a partir do Bairro Antônio de Paiva Cantelmo;

*** Bairro Júpiter criado a partir do Bairro Pinheirinho em 2004;

**** Bairro São Francisco criado a partir dos Bairros Cristo Rei e São Miguel.

Fonte: Resultados do Universo do Censo Demográfico 2010

O Bairro Padre Ulrico ocupado por um número considerável de conjuntos habitacionais, também registrou grande crescimento de sua população. Tem sua população elevada em 68%, passado de 3.127 habitantes do Censo de 2000, para 5.256 habitantes em 2010.

Por fim, o aumento significativo da população dos bairros Jardim Seminário e Vila Nova estão atribuídos à intensa verticalização que acontecerá em ambos por conta da transformação desses bairros em áreas universitárias.

A tabela nº 17 mostra algumas variações fruto de novas divisões de bairro, ocorridas entre o Censo Demográfico de 2000 e 2010. Portanto, alguns bairros vão constar apenas do Censo Demográfico de 2010, fruto dessas novas divisões territoriais e populacionais.

Outra questão importante a destacar, é que o impacto da implantação desses novos loteamentos, que surgiram a partir de 2008, no tocante a população, só será registrado a partir da publicação dos resultados do próximo censo demográfico brasileiro, pois, trata-se de lotes que ainda vão levar algum tempo para serem transformados em moradias e serem ocupados por seus novos moradores.

Os dados apresentados sobre a expansão urbana de Francisco Beltrão são reforçados pelas entrevistas realizadas com diversos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano da cidade. Todos chamam a atenção para o crescimento dos últimos anos, que tem ocorrido em todas as direções da cidade¹⁵⁸, no entanto, destacam que as regiões Sul¹⁵⁹ e Norte concentraram a abertura de loteamentos deste período.

A região Sul¹⁶⁰ tem se destacado, pela instalação do Hospital Regional, do Centro de Especialidades Médicas, e do novo campus da UNIOESTE, onde funcionará a princípio, o curso de Medicina. Além destas importantes obras vinculadas a área da saúde, é inegável o impacto causado pela construção do Contorno Leste e do prolongamento

¹⁵⁸ Entrevistas concedidas por Vilmar Cordasso (80 min.), Sérgio Galvão (76 min.), Ivo Pegoraro (31 min.), Celso Mezzomo (67 min.), Aryzone Mendes de Araújo (97 min.) e Antônio Cantelmo Neto (35 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁵⁹ Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (43 min.), Sabrina Fabris (23 min.), Romeu Werlang (82 min.), Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Jair Casanova (47 min.), Dalcy Salvatti (90 min.), Celso Mezzomo (67 min.), Adir Seleski (128 min.) e Antônio Cantelmo Neto (35 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁶⁰ Região do Bairro Água Branca, próximo à divisa com a cidade de Marmeleiro.

da Avenida Júlio Assis Cavalheiro¹⁶¹ até o referido contorno, que permite ligação rápida de todos os centros universitários de Francisco Beltrão com a região Sul da cidade. Identificou-se que esta área está concentrando loteamentos e empreendimentos voltados para a população com poder aquisitivo mais elevado da cidade.

A região Norte continua se expandindo, mais em função da produção de loteamentos populares. Destacam-se nesta região os bairros do Aeroporto, Jardim Floresta e Bairro Padre Ulrico¹⁶². Esta região também concentra boa parte dos conjuntos habitacionais da cidade de Francisco Beltrão. A região deve receber novo impulso de expansão a partir da construção do contorno Oeste, ligando a Sadia à Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão que fica às margens da rodovia PR-483, na saída para Cascavel.

Outra região que começou a chamar a atenção dos incorporadores imobiliários a partir de 2008, foi a da região Nordeste da cidade, mais especificamente, na extensão do Bairro Miniguaçu, na saída para Itapejara D'Oeste¹⁶³ (PR-566). Apesar de alguns entrevistados justificarem que, esta região apesar de próxima a região central da cidade (5 km), apresenta um relevo desfavorável à ocupação urbana.

Apesar da intensa expansão territorial verificada, chama a atenção à consciência de alguns entrevistados que apontaram problemas desse processo, como a falta de ordenamento da expansão¹⁶⁴ e a falta de um planejamento estratégico¹⁶⁵ que deveria ser feito pelo poder público municipal. Outra questão muito séria destacada por vários entrevistados¹⁶⁶, diz respeito ao não cumprimento da legislação com respeito ao limite tolerável de declividade, que segundo o zoneamento

¹⁶¹ Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (43 min.), Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Jair Casanova (47 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Celso Mezzomo (67 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov.2013]. Arquivo mp3.

¹⁶² Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (43 min.), Romeu Werlang (82 min.), Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Jair Casanova (47 min.), Jorge Casaril (79 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Dalcly Salvatti (90 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁶³ Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (43 min.) e Dalcly Salvatti (90 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁶⁴ Entrevista concedida por Odair Serraglio. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (110 min.).

¹⁶⁵ Entrevista concedida por Norberto Citon. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (95 min.).

¹⁶⁶ Entrevistas concedidas por Luiz Alberto Tomazoni (110 min.) e Celso Mezzomo (67 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

urbano de Francisco Beltrão não poderia exceder a 30%, no entanto, existem áreas que apresentariam declividade superior a 60%.

O ex-prefeito Vilmar Cordasso afirma em entrevista que a expansão territorial do município de Francisco Beltrão é ditada pelo mercado, ou seja, pela lei da oferta e da procura.

Este indicativo é preocupante, no sentido de que cabe ao gestor, a partir das leis vigentes e das instituições estabelecidas, minimizar o impacto da ação especulativa dos promotores imobiliários, bem como zelar pelo atendimento das questões ambientais, como a declividade, a ocupação de áreas inundáveis etc.

3.5.1 – O papel do poder público municipal na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão

A partir das entrevistas realizadas buscou-se entender qual a importância do poder público municipal para o desenvolvimento de Francisco Beltrão. Esta questão tem uma variação muito grande de respostas, muitas ligadas aos interesses pessoais dos entrevistados.

A maioria dos entrevistados concorda que o papel principal do poder público deve ser o de indutor do desenvolvimento do município¹⁶⁷, e que deve implantar a infraestrutura necessária¹⁶⁸ para que o processo ocorra.

O papel regulatório e fiscalizador foram destacados pelo ex-prefeito Wilmar Reichembach e pelo atual prefeito Antônio Cantelmo Neto para o desenvolvimento do município. O atual prefeito apontou que apesar de sua atribuição, o poder público municipal, muitas vezes é falho, e não responde às reais necessidades da população e da cidade.

De acordo com Cantelmo Neto, observa-se que o poder público falha de diversas formas. A primeira forma se vê quando o poder é exercido por pessoas, que por mais que bem intencionados, preferem trabalhar sozinhas, o que representa apenas uma visão e uma leitura dos problemas e das necessidades.

O ex-prefeito Vilmar Cordasso, em sua entrevista deixa claro esta situação, quando diz que é o prefeito que determina para que lado a cidade deve se desenvolver, inclusive, o prefeito seria o único responsável por inibir o desmatamento das áreas urbanas da cidade.

¹⁶⁷ Entrevistas concedidas por Vilmar Cordasso (80 min.) e Jair Casanova (47 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁶⁸ Entrevista concedida por Sérgio Galvão [nov. 2013]. Arquivo mp3 (76 min.).

Segundo Cordasso, a última palavra sempre será do representante eleito do executivo municipal, portanto, a “caneta está na mão do prefeito”.

Mas se a última palavra é do prefeito, precisa-se olhar com cautela esta autoridade incorporada, pois na visão de vários entrevistados¹⁶⁹, por se tratar da maior cidade da região Sudoeste Paranaense, existem pressões muito fortes para que se atenda a interesses de determinadas pessoas ou grupos políticos ou econômicos. Estas pressões são muitas vezes pautadas nas relações de compadrio, que vão se articular politicamente para obter êxito em seus pleitos junto ao poder público municipal. Mas não se pode esquecer que estas pressões vão ocorrer independentemente do tamanho das cidades.

Outro problema enfrentado é quando se vê que cargos importantes como a secretaria de urbanismo, que acaba preenchido por pessoas com interesse direto no mercado imobiliário, pois são corretores, construtores, e não por pessoas devidamente capacitadas tecnicamente.

A centralização política e administrativa do gestor público impede que se instale uma entidade autônoma¹⁷⁰ que vise efetuar o planejamento da cidade de Francisco Beltrão em longo prazo¹⁷¹, o que garantiria a execução de projetos importantes, aprovados do ponto de vista técnico e político, com o acompanhamento da administração municipal.

Alguns entrevistados apontam símbolos importantes no processo de desenvolvimento social e econômico da cidade. Como o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Francisco Beltrão (1997) destacado por Celso Mezzomo, que começou a exigir mais rigor para a abertura de loteamentos. Já Luiz Alberto Tomazoni destaca a primeira gestão do ex-prefeito Vilmar Cordasso, que foi de 2001 a 2008, como fundamental dentro deste processo, pois conseguiu conciliar interesse de diferentes correntes político-partidárias em prol da cidade de Francisco Beltrão, atraindo importantes obras públicas para a cidade.

Para o capital imobiliário, quanto menor for o poder regulador ou fiscalizador do poder público municipal, mais satisfatória é a relação entre os empresários e o poder público, pois isso permite que o setor

¹⁶⁹ Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (32 min.), Romeu Werlang (82 min.) e Odair Serraglio (110 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁷⁰ Entrevista concedida por Ivo Pegoraro [nov. 2013]. Arquivo mp3 (31 min.).

¹⁷¹ Entrevista concedida por Alberto Giaretta [dez. 2013]. Arquivo mp3 (58 min.).

imobiliário¹⁷² atue de forma livre, obedecendo apenas às regras do mercado.

O surgimento das cooperativas habitacionais em Francisco Beltrão e a necessidade do apoio do poder público esclareceram significativamente a forma de atuação desses agentes no mercado imobiliário, quando exercem pressão junto ao poder público para impedir que novos loteamentos recebam subsídio público, e tenham seus imóveis mais acessíveis. Portanto, na visão de Norberto Cíton o poder público municipal, bem como de outras esferas de poder, deveriam continuar a apoiar as cooperativas no que fosse possível.

3.5.2 – O papel dos bancos públicos e do Programa Minha Casa, Minha Vida na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão.

Existe um consenso entre os entrevistados que a participação dos bancos públicos foi e continua sendo fundamental para o desenvolvimento do mercado imobiliário de Francisco Beltrão, bem como de todo o país. Destaca-se a participação da Caixa Econômica Federal (CEF) que é de praticamente 100% do mercado de financiamentos habitacionais¹⁷³ em Francisco Beltrão, restando ao Banco do Brasil, pela sua entrada recente neste segmento e, para os bancos privados uma pequena e irrelevante participação neste tipo de financiamento.

Para o entrevistado Luiz Alberto Tomazoni a participação elevada da Caixa Econômica Federal se justificaria em razão dos processos serem resolvidos, na sua maioria, na própria agência bancária, o que garantiria mais agilidade e rapidez para a aprovação e liberação dos recursos financeiros. No caso dos outros bancos esses processos são encaminhados para fora de Francisco Beltrão, onde os bancos mantêm setores especializados neste segmento, que farão as análises de crédito e jurídica, além de encaminharem peritos para realizar a vistoria e avaliação dos imóveis e qualquer contratempo, como por exemplo, a falta de alguma documentação, deixa o processo ainda mais moroso.

¹⁷² Entrevistas concedidas por Dalcy Salvatti (90 min.) e Jorge Casaril (79 min.). [nov. 2013.]. Arquivo mp3.

¹⁷³ De acordo com Romeu Werlang no Loteamento Primavera (2009), dos 340 lotes vendidos até o final de 2013, 118 tiveram operações de financiamento bancário da CEF, e apenas um teve do Banco Itaú. Entrevista concedida por Romeu Werlang. [nov. 2013.]. Arquivo mp3 (82 min.).

Um aspecto destacado pelo entrevistado Alberto Giaretta diz respeito à população de classe média que vive há mais tempo na cidade de Francisco Beltrão. Para Giaretta não existiria uma cultura de financiamento habitacional, preferem comprar a vista ou tem dificuldade de comprovação de renda. Também ressalta que devido ao baixo nível de emprego e de renda haveria dificuldade na obtenção de financiamentos para as famílias de baixa renda.

Todos os entrevistados destacaram o papel importante, até mesmo “extraordinário” do Programa Minha Casa, Minha Vida, implantado pelo governo federal em 2009, principalmente pelos resultados proporcionados pelo programa, que a partir da flexibilização do crédito, possibilitou a população brasileira, de modo geral, ter acesso à casa própria, portanto, muitos reconhecem seu importante papel social.

Além do papel social, o programa tem sido entendido como importante ferramenta de aquecimento da economia brasileira, o que acaba estimulando o mercado imobiliário, bem como o setor da construção civil. De acordo com os entrevistados, o PMCMV foi um dos responsáveis pela expansão horizontal, vertical e pela valorização imobiliária em Francisco Beltrão.

3.5.3 – O papel das imobiliárias e dos pioneiros na expansão territorial urbana de Francisco Beltrão.

Para a maioria dos entrevistados, a participação das imobiliárias em Francisco Beltrão é muito importante para o desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade, isso se traduz, no alto grau de organização das mesmas, que criaram o Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão (NIFB).

Apesar de organizadas, Adir Seleski destaca que elas não seriam responsáveis pelo alto preço dos imóveis na cidade, e que essa elevação refletiria o movimento “natural” do mercado, ou seja, seria uma relação direta entre a oferta e a procura de imóveis.

No tocante ao papel desempenhado pelos pioneiros, considera-se que os mesmos se constituam em um importante agente de transformação do espaço urbano, por isso pretendia-se por meio da pesquisa verificar se existiu influência dos pioneiros da cidade na especulação imobiliária em Francisco Beltrão, já que se trata de uma cidade onde ainda existem muitos desses pioneiros vivos.

Os entrevistados deram diferentes respostas para esta questão, no entanto, a maioria afirmou que a posse de terras dos pioneiros interferiu

no mercado imobiliário de Francisco Beltrão¹⁷⁴. Em entrevista o Dr. Aryzone Mendes de Araújo destaca que não só teve, mas que foi muito grande essa influência. Outros entrevistados disseram que essa interferência se deu mais no passado, na década de oitenta e que hoje, pouco influencia o mercado¹⁷⁵.

Uma fala muito importante foi a do atual prefeito de Francisco Beltrão, Antônio Cantelmo Neto que afirmou que a propriedade de terras nas mãos dos pioneiros não interferiu no mercado, pois para ele “o mercado é extremamente voraz e canibal, não há respeito algum. Não há apego que supere o capital”. Trata-se aqui de observar que esses pioneiros, que antes resistiam às investidas do capital imobiliário, acabam transferindo seus terrenos ou áreas, para sua família, seja em vida, seja quando da distribuição de sua herança. Nesse sentido, os herdeiros são mais suscetíveis a cederem aos interesses do capital imobiliário. Essa afirmação é reforçada pelo ex-prefeito Vilmar Cordasso.

Outro aspecto a ser destacado foi colocado pelo presidente da COOHABEL, o Sr. Norberto Citon, que afirmou que apesar de existir relação entre a posse de terras dos pioneiros e a especulação imobiliária, ela por si só, não foi o maior responsável pela elevação de preço dos terrenos urbanos na cidade de Francisco Beltrão.

Cabe aqui destacar as falas de Sérgio Galvão, Dalcly Salvatti e Adir Seleski¹⁷⁶, que lembraram que a especulação imobiliária na cidade ocorre mais na área central, principalmente em torno da Avenida Júlio Assis Cavalheiro.

3.6 – Razões para a expansão urbana de Francisco Beltrão

Elenca-se aqui uma série de fatores ligados à infraestrutura de serviços que se relacionam diretamente com a expansão horizontal e vertical da cidade de Francisco Beltrão.

¹⁷⁴ Entrevistas concedidas por Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Ivo Pegoraro (31 min.), Celso Mezzomo (67 min.) e Alberto Giaretta (58 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁷⁵ Entrevistas concedidas por Odair Serraglio (110 min.), Romeu Werlang (82 min.) e Jorge Casaril (79 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁷⁶ Entrevistas concedidas por Sérgio Galvão (76 min.), Dalcly Salvatti (90 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

3.6.1 – O Ensino Superior

Uma das principais razões para o intenso crescimento territorial da cidade de Francisco Beltrão foi à consolidação do ensino superior na cidade. Esta se deu com a criação e o crescimento de instituições de ensino superior, tanto públicas (estadual e federal), quanto privadas. Esse processo foi iniciado ainda nos anos setenta, mas se intensificou no início do século XXI.

Em 1974 foi fundada por lei municipal a Fundação Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão (FACIBEL), que permaneceu como a única instituição de ensino superior de Francisco Beltrão por mais de vinte anos. Ela iniciou com apenas dois cursos de graduação, Economia Doméstica e Estudos Sociais. Em 1985, o curso de Estudos Sociais foi transformado no curso de Geografia, e um novo curso foi criado, o de Ciências Econômicas e em 1994 foi criado o curso de Pedagogia.

No ano de 1999, a Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão (FACIBEL) foi incorporada como 5º campus da Universidade Estadual do Oeste do Paraná¹⁷⁷ (UNIOESTE). A partir deste momento, passou a receber novos cursos de graduação: Direito (2003), Administração (2005) e Medicina (2013). Em 2014 o governo estadual autorizou a criação de dois novos cursos de graduação, Nutrição e Serviço Social, que irão substituir o curso de Economia Doméstica a partir de 2015.

Além dos cursos de graduação, atualmente a UNIOESTE, campus de Francisco Beltrão também oferece três cursos de pós-graduação *Stricto Sensu*, nível Mestrado, que são os cursos de Mestrado em Geografia, Mestrado em Educação e Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional. A UNIOESTE está instalada no Bairro Vila Nova, área próxima à região central da cidade.

Em 1997, foi criada a segunda instituição de ensino superior de Francisco Beltrão, o Centro Sulamericano de Ensino Superior (CESUL) – Faculdade de Direito de Francisco Beltrão. Esta instituição possui o curso de graduação em Direito e está instalada no Bairro Industrial, próximo à UNIOESTE e ao lado da região central de Francisco Beltrão.

No início do século XXI, novas universidades privadas se instalam em Francisco Beltrão. A primeira foi a Universidade

¹⁷⁷ A reitoria da UNIOESTE fica na cidade de Cascavel/PR.

Paranaense¹⁷⁸ (UNIPAR) que se instalou no ano de 2001, na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, também no Bairro Industrial e atualmente oferece 16 (dezesesseis) cursos de graduação, além de vários cursos de Especialização (Pós-graduação *Latu Sensu*).

Em 2006 é criado o campus de Francisco Beltrão da Universidade Tecnológica Federal do Paraná¹⁷⁹ (UTFPR) que oferece quatro cursos de graduação e um curso de Mestrado. Das universidades existentes é a mais distante do eixo central, está localizada na Linha Santa Bárbara.

A última universidade criada foi a União de Ensino do Sudoeste do Paraná¹⁸⁰ (UNISEP), através da Faculdade Educacional de Francisco Beltrão (FEFB) em 2008. Suas instalações ficam na Avenida União da Vitória, na saída para o contorno Leste, que liga esta parte da cidade ao Hospital Regional, ao Centro de Especialidades Médicas e a Universidade Estadual do Oeste do Paraná, campus do curso de Medicina. Esta instituição já oferece oito cursos de graduação na unidade de Francisco Beltrão.

A grande quantidade de cursos de graduação em Francisco Beltrão também se expressa na diversidade de áreas do conhecimento que existem nessas instituições. Existem cursos praticamente em todas as áreas, Ciências Humanas, Ciências Sociais Aplicadas, Ciências Exatas e da Terra, Ciências Biológicas, Ciências da Saúde e também na área de Engenharias.

A tabela nº 18 mostra a evolução do número de cursos de graduação e do número de matrículas em Francisco Beltrão. Se em 1991 só existiam os cursos de Economia Doméstica, Geografia e Ciências Econômicas da FACIBEL, em 2012 o número de cursos chega a 36, com um total de matrículas de quase cinco mil alunos de graduação, isso sem contar os alunos de pós-graduação *Latu Sensu* (Especialização) e *Strictu Sensu* (Mestrado).

¹⁷⁸ A reitoria da UNIPAR fica na cidade de Umuarama/PR, sendo seu proprietário o Sr. Cândido Garcia.

¹⁷⁹ A reitoria da UTFPR fica na cidade de Curitiba/PR.

¹⁸⁰ A UNISEP foi criada primeiramente na cidade de Dois Vizinhos, Sudoeste Paranaense, e é de propriedade do Sr. Joseti Meimberg.

Tabela 18 – Número de Cursos e de Matrículas no Ensino Superior de Graduação – Francisco Beltrão – 1991 a 2012.

Ano	Cursos	Matrículas	% Aumento
1991	03	661	-
2000	05	1.228	85,8
2010	28	3.808	476,1
2012	36	4.703	711,5

Fonte: Censo de 1991 a 2010 – Educação Superior – MEC/INEP – e Perfil do Município de Francisco Beltrão e Pato Branco – 2014 (MEC/INEP)

O desenvolvimento do ensino superior na cidade tem causado verdadeiro alvoroço no mercado imobiliário, tanto dos que investem em imóveis para locação, quanto daqueles que investem em imóveis para seus filhos poderem frequentar as universidades beltronenses.

Além do grande número de alunos o impacto causado pelos professores e funcionários das universidades é significativo na cidade, afinal a folha de pagamento dessas universidades, principalmente as públicas, permite um aquecimento do comércio da cidade e da procura por imóveis.

Nas entrevistas realizadas, se questionou sobre a influência da instalação das universidades no aquecimento do mercado imobiliário de Francisco Beltrão. Todos foram unânimes em afirmar que as universidades, tanto públicas, quanto privadas foram sem sombra de dúvida, crucial para este momento único e especial do mercado imobiliário. Neste sentido, muitos termos foram utilizados para tentar expressar a influência das universidades, tais como “fantástico”, “extraordinário”, “expressivo”, “mais forte”, “muito importante”, “total” e “o maior impulso”.

Muitos entendem que as universidades foram o ponto de partida para desenvolvimento dessa nova fase do mercado imobiliário e representariam inclusive, uma marca divisória neste processo. Apesar de todos destacarem positivamente a influência das universidades, o Sr. Romeu Werlang¹⁸¹ e a Srta. Sabrina Fabris¹⁸² lembraram-se do impacto deste crescimento na elevação dos preços dos imóveis em Francisco Beltrão, independentemente se lotes vazios, casas ou apartamentos, e isso preocupa, e até mesmo assusta, pois representa segundo o Sr. Romeu o tamanho da “ganância” de muitos empresários do setor

¹⁸¹ Entrevista concedida por Romeu Werlang. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (82 min.).

¹⁸² Entrevista concedida por Sabrina Fabris. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (23 min.).

imobiliário beltronense. O ensino superior consolidou Francisco Beltrão como Polo Regional.

3.6.2 – O Setor de Segurança Pública

Outro importante investimento público foi a construção do Centro de Detenção e Ressocialização de Francisco Beltrão¹⁸³ (CDRFB), mais conhecido como Casa de Custódia, obra pública do governo do Paraná, inaugurada em 05 de maio de 2008. Em 2010, o CDRFB foi transformado em Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão (PFB). Foi construído ao longo da PR-483, no Km 12, na saída para a região Oeste (Cascavel). Além do grande número de vagas penitenciárias, o presídio conta com 180 (cento e oitenta) agentes penitenciários, mais 32 (trinta e dois) servidores públicos.

A instalação do presídio movimentou muito a economia da cidade. Na época quando os servidores foram convocados através do concurso público, tiveram dificuldades de encontrar moradias na cidade de Francisco Beltrão. Além das vagas diretas, o presídio criou muitos empregos indiretos na cidade. Inclusive, cumpre registrar que boa parte destes servidores que vieram de outros estados foi atendida pelas iniciativas das cooperativas habitacionais de Francisco Beltrão.

3.6.3 – Obras de Infraestrutura Viária

Importantes obras de infraestrutura viária foram construídas no início dos anos 2000. O Contorno Leste, que estabeleceu a ligação entre a PR-566 (Francisco Beltrão à Itapejara d'Oeste) e a PR-483 (na direção de Ampére e região Oeste). O trecho de 7 km passa pela área compreendida pelos bairros Água Branca, Industrial, Jardim Seminário e Miniguaçu. O Contorno Leste deslocou o eixo de expansão urbana da cidade de Francisco Beltrão para a região Sul da cidade.

Na sequencia, foi aberto o prolongamento da Avenida Júlio Assis Cavalheiro, inaugurado em março de 2012. Este prolongamento de apenas 1,43 Km (um quilômetro e quatrocentos e trinta metros) liga a Avenida Júlio Assis Cavalheiro ao Contorno Leste da cidade, que

¹⁸³ O Centro de Detenção e Ressocialização de Francisco Beltrão (CDRFB), atual Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão, possui área construída de 10.183,00 m² e 864 vagas prisionais.

atravessa o Bairro Industrial, onde se encontram instaladas a UNIPAR e o CESUL.

Também se trata de um importante acesso ao Hospital Regional de Francisco Beltrão. Por conta da abertura do prolongamento vários loteamentos foram abertos nessa região, o Loteamento Alto da Júlio e o Loteamento Sudeste, ambos da SL Imóveis. Pelo que se acompanha, a expansão imobiliária nesta região será de padrão elevado, com terrenos muito valorizados.

De acordo com matéria publicada no Jornal de Beltrão¹⁸⁴, o prolongamento da Avenida Júlio Assis Cavalheiro “Vai melhorar nosso sistema viário, sendo ali, com certeza, uma das mais belas entradas de Beltrão, além da ligação ao Contorno Leste, o que vai garantir uma expansão imobiliária num padrão elevado, com terrenos valorizados nessa região”.

Outra importante obra que deverá sair nos próximos anos é o Contorno Oeste, que irá ligar a PR-180 (Francisco Beltrão à Dois Vizinhos) à PR-483 (Francisco Beltrão na direção de Ampére e região Oeste). O trecho ligará a Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão à BRF (Sadia), e passará pelo bairro Pinheirinho. O Contorno Oeste está projetado para ter 5,09 Km (cinco quilômetros e noventa metros).

A principal justificativa deste contorno é facilitar a vida dos colaboradores da BRF, que para levar os frangos para o frigorífico acabam passando por dentro da área central da cidade, ou fazendo um grande desvio pelo Contorno Leste. Outro argumento diz respeito a trafegabilidade, pois com o novo contorno se retirará caminhões de transporte de cargas da área central da cidade, muitos deles oriundos da região Oeste do estado, que seguem viagem com destino as cidades de Dois Vizinhos e Verê.

Cabe destacar que, conforme se apresentou anteriormente, existem iniciativas de loteamentos para esta região da cidade, como a abertura do Loteamento Sol Nascente da COOHABEL e também já existe um projeto da prefeitura de construir 1.000 (mil) moradias populares, dentro do programa habitacional de interesse social do governo federal. Estas iniciativas têm provocado o aquecimento do mercado imobiliário nesta direção.

¹⁸⁴ JORNAL DE BELTRÃO, 12/04/11, Seção Geral, Mudanças na infraestrutura de Francisco Beltrão aquecem o mercado imobiliário. http://www.jornaldebeltroa.com.br/noticias/61896/mud-an-as-na-infraestrutura-de-francisco-beltr-o-aquecem-o-mercado-imobili-rio/4#.U4Yxa_ldUrU. Acesso em 20 de novembro de 2011.

Outro projeto importante que deverá acontecer e acentuar o crescimento de empreendimentos imobiliários neste setor é a instalação da futura rodoviária municipal no bairro Água Branca.

3.6.4 – O Setor de Saúde Pública

A partir do ano de 2006, o setor de saúde do município de Francisco Beltrão teve grande impulso na cidade. Só na região do bairro Água Branca foram feitos grandes investimentos públicos. Foi construído o Hospital Regional do Sudoeste¹⁸⁵ (HRS); e estão sendo construídos o Centro Regional de Especialidades (CRE) e a estrutura da UNIOESTE para receber o curso de Medicina.

Em 2006 o governo do Paraná iniciou a construção do Hospital Regional do Sudoeste¹⁸⁶, inaugurado em fevereiro de 2010. Sua localização é estratégica, está situado na Rodovia Contorno Leste, no bairro Água Branca, às margens da Rodovia PR-483. Área de fácil acesso para todos os municípios da região Sudoeste Paranaense. Atualmente conta com um quadro com 612 (seiscentos e doze) servidores públicos que, como os servidores da Penitenciária Estadual de Francisco Beltrão, possui parcela significativa de pessoas que vieram de fora do município, inclusive de outros estados.

Analogamente, importante estrutura está sendo construída na área da saúde, na região Sul da cidade, também na Rodovia Contorno Leste, no Bairro Água Branca, que é a nova sede do Centro Regional de Especialidades do Paraná (CRE). A entidade que é mantida pela Associação Regional de Saúde do Sudoeste¹⁸⁷ (ARSS) atende os pacientes dos 27 (vinte e sete) municípios¹⁸⁸ do Sudoeste Paranaense que formam o consórcio público intermunicipal. Trata-se de estrutura para atendimento médico em consultas e exames especializados.

¹⁸⁵ O Hospital Regional do Sudoeste (HRS) recebeu o nome do médico e pioneiro da cidade “Dr. Walter Alberto Pecoits”.

¹⁸⁶ O Hospital Regional do Sudoeste (HRS) possui área construída de 12.236,13 m², e disponibiliza para a comunidade regional 100 leitos para internação (Clínica Cirúrgica, Médica, Obstétrica e UTI Neonatal e Adulto).

¹⁸⁷ A Associação Regional de Saúde do Sudoeste (ARSS) é uma entidade integrante da administração pública indireta, se tratando de pessoa jurídica através da figura de consórcio público, instituída em 07 de dezembro de 1994, objetivando a gestão associada de seus municípios integrantes, especificadamente na área de saúde.

¹⁸⁸ Área de abrangência da 8ª Regional de Saúde.

Com a implantação do curso de Medicina na UNIOESTE, o Governo do Estado viabilizou a construção de uma nova estrutura para universidade, que será edificada em um terreno de aproximadamente 76.000 m² (setenta e seis mil metros quadrados), doado pela prefeitura municipal, a 500 (quinhentos) metros do Hospital Regional do Sudoeste, no bairro Água Branca. No total serão 8.868 m² (oito mil, oitocentos e sessenta e oito metros quadrados) de área construída, dividida em quatro blocos¹⁸⁹. Já existe negociação para que a UNIOESTE, por conta do curso de Medicina possa vir a incorporar o Hospital Regional do Sudoeste, e transformá-lo em Hospital Universitário¹⁹⁰.

Todas estas estruturas acabaram por direcionar a expansão urbana para esta região da cidade, inclusive provocando a expansão do perímetro urbano da cidade de Marreleiro. Resultado dessas infraestruturas tem sido a abertura de novos loteamentos nesta região. O eixo setor educacional (Universidades) e setor da saúde está consolidado, pois o acesso da UNISEP se dará via Contorno Leste e da UNIPAR, via prolongamento da Avenida Júlio Assis Cavalheiro e Contorno Leste.

¹⁸⁹ O primeiro bloco (04 pavimentos) do campus II da UNIOESTE na Água Branca terá 21 salas de aula, biblioteca, coordenação e auditório. O segundo (02 pavimentos) terá 16 laboratórios. O terceiro (térreo) terá o laboratório de anatomia e biotério e o último irá abrigar o ambulatório. A previsão de entrega das obras ficou para 2015.

JORNAL DE BELTRÃO, 29/07/12, Seção Geral, Nova estrutura da Unioeste deve ficar pronta no início de 2013. <http://www.jornaldebeltrao.com.br/noticias/76837/nova-estrutura-da-unioeste-deve-ficar-pronta-no-in-cio-de-2013/4#.U6BuQvldUrU>. Acesso em 15 de dezembro de 2012.

¹⁹⁰ JORNAL DE BELTRÃO, 06/02/14, Seção Educação, Unioeste e Hospital Regional começam a discutir integração. <http://www.jornaldebeltrao.com.br/noticias/151248/unioeste-e-hospital-regional-come-am-a-discutir-integra--o/7#.U6B9PPldUrU>. Acesso em 06 de março de 2014.

O que se vê em Francisco Beltrão é uma expansão que, em muitos casos, acontece a partir da entrada no mercado de terras de áreas formadas por pequenas chácaras e sítios, que acabaram sendo incorporada a área urbana pelo crescimento territorial da mesma. Essa ideia é reforçada pela matéria publicada no Jornal de Beltrão¹⁹¹, que diz que “muitos moradores, cientes da rentabilidade do negócio, estão loteando áreas familiares – antes tomadas por pequenas chácaras e sítios – e investindo na construção de loteamentos”.

O conjunto de investimentos realizados na cidade de Francisco Beltrão, tanto públicos, quanto privados, estimulou o desenvolvimento da mesma, provocando uma intensa interferência no mercado de terras urbanas. A abertura de muitos loteamentos, a entrada no mercado imobiliário das cooperativas habitacionais, a vinda de empresas loteadoras de fora do município, a criação de loteadoras específicas para um determinado empreendimento, que quando terminam de vender o último lote são dissolvidas, são as marcas desse período mais atual, final dos anos 2000 e início dos anos 2010.

E como se viu, as duas áreas que acabaram sendo mais beneficiadas por estes investimentos acabaram sendo historicamente a região Norte da cidade, e atualmente a região Sul, principalmente na Água Branca. Na região Norte predominam os lotes mais “baratos” e na região Sul, os mais “caros”, voltados para um público mais elitizado.

As características internas dos terrenos também interferem na formação dos preços dos lotes urbanos, mas com pouca influência. Toda essa movimentação do mercado imobiliário tem trazido consigo várias preocupações, principalmente, na questão ambiental.

¹⁹¹ JORNAL DE BELTRÃO, 14/12/10, Seção Beltrão. De repente, novas moradias surgem nos loteamentos – de Norte a Sul – e impulsionam o desenvolvimento do município. http://www.jornaldebetrão.com.br/noticias/57954/de-repente--novas-moradias-surgem-nos-loteamentos---de-norte-a-sul---e-impulsionam-o-desenvolvimento-do-munic-pio/1#.U4T2P_ldUrU. Acesso em 21 de maio de 2011.

3.7 – A atração de empreendimentos e os investidores no mercado imobiliário de Francisco Beltrão

Quando considera a população estimada em 2013 pelo IBGE para as cidades de Francisco Beltrão, Marmeleiro (a 10 km) e Renascença (a 16 km), têm-se um total aproximado de 106.000 (cento e seis mil) habitantes. Isso significa mudança no porte da cidade, que passa a oferecer às grandes franquias um mercado consumidor maior e mais interessante. Vários dos entrevistados¹⁹² apontaram essa mudança, como um dos atrativos para a instalação de empresas ligadas principalmente, as atividades de alimentação, comércio em geral e serviços.

Um exemplo da atração mais recente de franquias para Francisco Beltrão foi a inauguração em novembro de 2013, de uma franquia da rede de lanchonetes “Subway”, franqueada para o Deputado Estadual Ademar Traiano. Outra franquia que foi inaugurada na cidade, foi da rede de Lanchonete Bob’s em janeiro de 2014, sendo esta de propriedade do médico Dr. Márcio Schenato e de sua esposa Tcherles Schenato.

De acordo com os dados da Associação Brasileira de Franchising, das 20 redes de franquia que mais faturam no Brasil¹⁹³, a cidade de Francisco Beltrão já possui metade destas franquias (O Boticário, Hering Store, Localiza Rent a Car, Wizard Idiomas, Colchões Ortobom, Subway, AM PM – Posto Ipiranga, Bob’s, Cacau Show e BR Mania – Posto Petrobrás).

O crescimento populacional acompanhado do aumento do poder aquisitivo da população de Francisco Beltrão tem elevado vários indicadores econômicos, como o índice de Desenvolvimento Humano (IDH). Isso acaba por dar maior visibilidade dentro desse novo processo de desenvolvimento econômico, gerando empregos e atraindo investimentos. Esse pensamento aparece também nas entrevistas dos ex-prefeitos de Francisco Beltrão, Vilmar Cordasso e Wilmar

¹⁹² Entrevistas concedidas por Antônio Cantelmo Neto (35 min.), Dalcly Salvatti (90 min.), Ivo Pegoraro (31 min.), Ivo Sendeski (63 min.) e Wilmar Reichembach (43 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁹³ Revista Exame – 11/03/2014. As 20 redes de franquia que mais faturam no Brasil: Segundo dados da ABF, O Boticário é a maior rede em faturamento e em unidades do país. <http://exame.abril.com.br/pme/noticias/as-20-redes-de-franquia-que-mais-faturam-no-brasil#2>. Acesso em 11 de abril de 2014.

Reichembach, e dos corretores imobiliários Ivo Sendeski e Romeu Werlang¹⁹⁴.

O processo de desenvolvimento da cidade, além de ser resultado do aumento populacional, também é resultado da mudança do seu perfil econômico¹⁹⁵, pois está relacionado ao crescimento do terceiro setor, principalmente das áreas da saúde e da educação. A cidade tem se confirmado como polo regional, destacando as universidades e as estruturas públicas da área da saúde.

A população universitária de Francisco Beltrão já é superior a cinco mil estudantes, geralmente são jovens, que tem um perfil consumidor diferente da população da cidade. O que cria uma demanda mais específica, geralmente encontrada em centros urbanos maiores.

Essa mudança de perfil econômico aponta para a redução do peso do setor industrial para o município de Francisco Beltrão, já que a cidade não tem conseguido atrair novas indústrias de grande porte.

Apesar dos recentes investimentos privados realizados na cidade, cabe destacar que a maioria, se não a sua totalidade tem sido realizado pelos capitais locais, o que reforça a ideia de que existe uma elevada concentração de capital na mão dos empreendedores locais. Para Giaretta e outros entrevistados¹⁹⁶, significa uma mudança na mentalidade desses investidores, de estarem trazendo novidades geralmente encontradas em grandes centros urbanos.

Devido a esse momento “especial” que o mercado imobiliário de Francisco Beltrão tem passado isso tem despertado a atenção e o interesse de investimentos no setor imobiliário, seja para a realização de empreendimentos como a abertura de loteamento ou construções de edifícios, ou para investimentos individuais em imóveis (terrenos ou apartamentos) para especular ou obter renda com os mesmos.

Nesse sentido, os entrevistados apontaram que são muitos os que investem em imóveis atualmente na cidade. No tocante aos empreendimentos imobiliários, geralmente são empresários do setor

¹⁹⁴ Entrevistas concedidas por Vilmar Cordasso (80 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), Ivo Sendeski (63 min.) e Romeu Werlang (82 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁹⁵ Entrevistas concedidas por Celso Mezzomo (67 min.), Odair Serraglio (110 min.), Jair Casanova (47 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), e Dalcly Salvatti (90 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁹⁶ Entrevistas concedidas por Alberto Giaretta (58 min.), Jorge Casaril (79 min.), Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Odair Serraglio (110 min.) e Romeu Werlang (82 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

imobiliário da própria cidade¹⁹⁷ de Francisco Beltrão (imobiliárias e construtoras). Chama a atenção o início da atuação de empresas da região Sudoeste Paranaense, neste tipo de empreendimentos.

Quanto ao perfil do investidor individual apontado pelos entrevistados, existe grande diversidade de características: desde investidores locais, da própria região¹⁹⁸, das regiões vizinhas¹⁹⁹, como do Oeste Catarinense, bem como de outras regiões. Cabe destaque aos investimentos feitos na aquisição de imóveis por parte de dos beltronenses que residem em outros estados, em cidades maiores²⁰⁰ como São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba que têm investido na cidade com o intuito de regressar a mesma, em tempo oportuno.

Muitos investimentos também têm sido realizados por beltronenses que residem fora do país²⁰¹, geralmente na Europa. São pessoas que saíram de Francisco Beltrão para trabalhar e que preferem investir no mercado imobiliário local, em vez de investir no lugar onde residem atualmente, sempre com a perspectiva de retornarem ao Brasil.

¹⁹⁷ Entrevistas concedidas por Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Vilmar Cordasso (80 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), Jair Casanova (47 min.), Jorge Casaril (79 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.), Alberto Giarretta (58 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁹⁸ Entrevistas concedidas por Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Vilmar Cordasso (80 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), Jair Casanova (47 min.), Jorge Casaril (79 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.), Alberto Giarretta (58 min.), Romeu Werlang (82 min.), Odair Serraglio (110 min.), Norberto Citon (95 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Dalcy Salvatti (90 min.), Celso Mezzomo (67 min.), Aryzone Mendes de Araújo (97 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

¹⁹⁹ Entrevistas concedidas por Vilmar Cordasso (80 min.), Wilmar Reichembach (43 min.), Norberto Citon (95 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

²⁰⁰ Entrevistas concedidas por Romeu Werlang (82 min.), Jair Casanova (47 min.), Jorge Casaril (79 min.), Aryzone Mendes de Araújo (97 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

²⁰¹ Entrevistas concedidas por Romeu Werlang (82 min.), Odair Serraglio (110 min.), Jair Casanova (47 min.), Jorge Casaril (79 min.), Aryzone Mendes de Araújo (97 min.) e Adir Seleski (128 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

Significativa parcela desses investidores são profissionais liberais que atuam em Francisco Beltrão ou em cidades da região, como médicos, dentistas, advogados, engenheiros, arquitetos entre outros²⁰². No caso desses profissionais externos ao município, investir em Francisco Beltrão torna-se mais vantajoso do que se investir em suas cidades de origem. Existem muitos autônomos, microempreendedores individuais e funcionários públicos que conseguem poupar recurso e investem também no mercado. Existem também agricultores e empresários do setor industrial, investindo no mercado imobiliário, no entanto, esses últimos são os que menos investem, pois preferem investir em suas próprias atividades industriais.

O que se tem visto em Francisco Beltrão é o surgimento de:

Empreendimentos audaciosos, grandes loteamentos e cada vez mais famílias morando na casa própria, reflexos do crescimento do setor imobiliário não só em Francisco Beltrão, mas em todo o país. Processo que é consequência do aumento do poder aquisitivo da população e da ascensão de classe de muitos brasileiros, segundo afirmou o corretor imobiliário Ivo Sendeski, coordenador do Núcleo de Imobiliárias (NIFB), durante a reunião semanal da Associação Empresarial de Francisco Beltrão. (Jornal de Beltrão, 27/09/2012)²⁰³.

A melhoria na renda da população da população de Francisco Beltrão, tem criado, novas demandas que impulsionam o setor imobiliário, principalmente a construção civil.

O que se vê em Francisco Beltrão, não é diferente do que acontece nas demais cidades brasileiras, um jogo de interesses entre o

²⁰² Entrevistas concedidas por Wilmar Reichembach (43 min.), Vilmar Cordasso (80 min.), Odair Serraglio (110 min.), Norberto Citon (95 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Dalcy Salvatti (90 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.) e Alberto Giarretta (58 min.). [nov. 2013]. Arquivo mp3.

²⁰³ JORNAL DE BELTRÃO, 27/09/2012, Seção Geral, Ascensão social possibilitou crescimento do setor imobiliário. http://www.jornalbeltrao.com.br/noticias/78734/ascens-o-social-possibilitou-crescimento--do-setor-imobili-rio/4#.U4YzI_ldUrU. Acesso em 10 de maio de 2014.

capital imobiliário e o poder público, sendo que a população de modo geral, mas principalmente a de baixa renda, fica refém desta situação.

3.8 – Conclusões do Capítulo

Este capítulo apresenta como ocorreu a expansão horizontal da cidade de Francisco Beltrão a partir de 1979, dando destaque aos loteamentos e conjuntos habitacionais criados a partir do ano 2000.

Um dos aspectos ressaltados no capítulo é o crescimento populacional registrado na cidade. A população que em 1970 era de 36.807 habitantes, passa em 2010 para 78.943 habitantes. Outro elemento significativo deste período é a evolução da taxa de urbanização, que em 1970 era de apenas 36,6% e em 2010 alcança 85,44%. Este ritmo de crescimento pode ser explicado pelo desenvolvimento econômico da cidade, que atraiu ao longo destes quarenta anos população de todos os lugares, principalmente do próprio Sudoeste Paranaense.

Os dados também demonstram que Francisco Beltrão teve taxas de crescimento demográfico muito acima das taxas registradas para o Estado do Paraná. Sua taxa de crescimento inclusive é superior a taxa de crescimento demográfica brasileira. Outra questão importante diz respeito a taxa de crescimento populacional da região Sudoeste Paranaense, que indica que a região praticamente não aumentou sua população, justamente por Francisco Beltrão exercer o papel de polo regional, atraindo boa parte da população da região.

Ao observarmos os dados sobre a expansão territorial urbana de Francisco Beltrão nos anos oitenta, identificamos que este período foi marcado pela grande quantidade de área acrescida à cidade e pelo intenso crescimento populacional.

A partir dos anos 2000 o setor industrial do município diminuiu seu ritmo de crescimento, e se consolidam outras atividades econômicas como o comércio e a prestação de serviços.

O período compreendido entre os anos de 2000 a 2009 ficou marcado como o período em que a cidade de Francisco Beltrão menos cresceu territorialmente, resultado de um mercado de terras estagnado. Apesar disso, existem elementos que particularizam o mercado imobiliário local, dentre os quais se destaca a criação de novas empresas loteadoras para empreendimentos imobiliários, responsáveis pela abertura de novos loteamentos.

Tais empresas, em alguns casos, possuem existência efêmera, uma vez que, ao encerrar o processo de venda dos lotes do empreendimento imobiliário, são encerradas suas atividades comerciais e fiscais.

Apresentamos neste capítulo os principais loteamentos e as empresas responsáveis pela sua abertura, para exemplificar as formas e as estratégias utilizadas para a produção dos loteamentos na cidade. Identificamos que muitos empreendimentos imobiliários tem se concentrado na empresa SL Imóveis de propriedade de Sérgio Turmina. Observamos também que o mercado imobiliário local tem despertado o interesse de incorporadoras/loteadoras regionais, que começaram a atuar na abertura de loteamentos.

Enquanto estratégia, percebemos a associação entre os capitais locais e os proprietários de terras, que se juntam para criarem novos loteamentos. Esse avanço não é resultado apenas da ação desses agentes, mas resultado do que vimos no primeiro capítulo das políticas habitacionais e econômicas, que estimularam o setor da construção civil.

O desenvolvimento do setor imobiliário fez com que os preços dos imóveis, principalmente dos terrenos vazios apresentassem uma acentuada elevação, desencadeando outro fenômeno: a entrada das cooperativas habitacionais no mercado imobiliário.

Tornou-se inegável durante as entrevistas que existem muitos conflitos de interesse dentro desse mercado. Existem os proprietários de terras; os incorporadores imobiliários; as imobiliárias; as cooperativas e todos irão exercer pressão junto ao poder público municipal para que seus interesses sejam atendidos. No caso do poder público municipal de Francisco Beltrão, observamos que muitas vezes quem está a frente de decisões importantes, está vinculado ao setor imobiliário. A nosso ver isso inclina as decisões em favor de um segmento mais específico de agentes.

Essa força inclusive vem da organização existente por parte dos corretores imobiliários e das imobiliárias que criaram o Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão. Os corretores justificam que esta foi uma iniciativa no intuito de organizar a atuação dos mesmos e de centralizar através da internet as vendas dos imóveis.

A questão dos pioneiros também tem influência direta no mercado de terras da cidade. Por mais que parte dos entrevistados não dê tanta importância a isso, ou até acreditem que isso não influencie o mercado, é notório que a posse das terras pelos pioneiros, ou melhor, pela família dos pioneiros, interfere de forma significativa na retenção dessas terras para especulação. Afinal não se trata do apego emocional

ao imóvel, mas exatamente do ganho patrimonial existente na transformação de propriedade rural em solo urbano.

A questão do elevado preço do solo urbano vai interferir no processo de verticalização da cidade, mas de maneira menos intensa, já que há a possibilidade de fracionamento do custo do terreno em várias unidades (apartamentos). Na região central de Francisco Beltrão tem se observado a especulação imobiliária por meio do monopólio do solo urbano, pois são poucos os terrenos ainda a disposição do mercado. Nesse sentido quanto mais tempo levar para que um terreno no centro seja colocado no mercado maior será o seu preço. Esses altos preços tornam impraticável a compra do terreno para a construção de uma unidade habitacional, sendo necessária a criação de solo urbano via verticalização.

Com o trabalho observamos que a expansão territorial urbana de Francisco Beltrão tem se concentrado na região Norte da cidade, apesar de existirem loteamentos surgindo em todas as direções. Fica clara também a opção dos incorporadores imobiliários de investirem na abertura de loteamentos na região Sul da cidade, região mais próxima da área Central e das infraestruturas de saúde e de ensino superior. Cabe salientar que neste caso, tem-se priorizado para esta área específica loteamentos de alto padrão, enquanto a região Norte é destinada às famílias de baixa renda.

Outro fator responsável pelo aquecimento do mercado imobiliário local é a atração de investidores de fora da cidade, principalmente do Sudoeste Paranaense. Identificamos nas entrevistas que além dos capitais locais, existem muitos investidores, profissionais liberais que tem apostado no desenvolvimento da cidade. Compram terrenos, apartamentos, na expectativa de lucrarem com o aluguel ou até mesmo com a valorização futura desses imóveis.

Para compreendermos a dinâmica local precisamos compreender as características da população beltronense. Neste sentido, existe uma dinâmica local que explica a expansão territorial e o desenvolvimento urbano de Beltrão. No entanto, essa dinâmica local por si só, não consegue explicar todas as determinações do mercado imobiliário local, pois este se encontra ligado as políticas públicas mais amplas ligadas à economia nacional e até mesmo internacional.

E como foi dito por todos os entrevistados, o papel do Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal (Lula e Dilma), independente da corrente partidária do entrevistado, foi colocado como fundamental para o desenvolvimento do setor imobiliário e da

construção civil no município. Para alguns o programa foi extraordinário e todos do setor não teriam do que reclamar.

Um último aspecto a ser destacado da dinâmica local, diz respeito a força política da região e do município. Muito do desenvolvimento urbano da cidade se deve a grande participação política no cenário estadual e nacional, de deputados estaduais e federais, da região e do município, que trabalham em “prol” da cidade. Essa representação vem desde o início da fundação da cidade. Quando forças políticas fizeram com que boa parte desses investimentos públicos em saúde, educação, segurança e infraestrutura viária ocorressem prioritariamente em determinados setores e desta forma atraíssem muitos investimentos privados para o município de Francisco Beltrão.

Grande parte do processo de desenvolvimento local é análogo ao que acontece nas demais cidades brasileiras, um jogo de interesses entre o capital imobiliário e o poder público, que muitas vezes se confundem, sendo que a população de modo geral, principalmente a de baixa renda, continua refém desta situação.

4 – O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM FRANCISCO BELTRÃO

A discussão sobre a verticalização de Francisco Beltrão pretende subsidiar a compreensão da produção do espaço urbano da cidade como desdobramento do processo acentuado de valorização do solo urbano.

A expansão horizontal registrada no período 1998 a 2012 foi muito significativa para a cidade de Francisco Beltrão. Aliada a essa relevante expansão horizontal da cidade, também se registrou uma intensa verticalização, por meio da construção de inúmeros edifícios residenciais de pequeno, médio e grande porte. Esses edifícios estão voltados para todos os segmentos sociais, atendendo desde as famílias de baixa renda, como também a classe média e alta.

Para Someck (1997, p. 72) “o termo verticalização foi definido como possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador”. Já Ramires (1997, p. 10), vai além, segundo o autor:

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em [...] [pavimentos] múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento.

Neste sentido, de acordo com Tudini e Mendes (2005, p. 2):

A verticalização assumiu um papel muito importante por se constituir em uma nova forma de habitação, diferente das existentes anteriormente e que, além de tudo, foi uma nova forma para o capital imobiliário saciar seus anseios e maximizar os lucros.

Como destacado anteriormente, a verticalização, enquanto processo de expansão vertical das cidades só foi possibilitada principalmente pelo advento da invenção do elevador elétrico²⁰⁴, e pelo desenvolvimento de novas tecnologias na construção civil, no entanto, geralmente, restrita a cidades de médio e grande porte. O que se vê na verdade, é a predominância de estudos sobre a verticalização das grandes metrópoles.

Segundo Souza (1994, p. 189) o processo de verticalização não deve ser considerado apenas como uma consequência direta da urbanização, mas como uma das opções traçadas pelos promotores imobiliários.

Esta atuação estaria ligada, portanto as estratégias adotadas por estes agentes nas operações de incorporação, nos financiamentos, nos estudos de viabilidade técnica, na construção dos edifícios e na sua efetiva comercialização. (CORRÊA, 1999, p. 19-20).

No caso do processo de verticalização de Francisco Beltrão identificaram-se vários períodos de alternância entre a expansão e a retração do mercado imobiliário de apartamentos. Isso deriva de vários fatores internos, específicos da dinâmica imobiliária da cidade, bem como externos, relacionados principalmente a políticas públicas em âmbito federal de financiamento imobiliário. E é exatamente isso que se procurou entender neste capítulo. Como se deu o processo de verticalização na cidade e quais foram os principais agentes que produziram esse espaço urbano, bem como quais foram as principais estratégias utilizadas por eles.

Utilizou-se como ponto de partida o trabalho realizado por Casaril (2004) que demonstrou a evolução desse processo de verticalização a partir do levantamento dos edifícios lançados na cidade de 1970 até o ano de 2004. Atualizou-se os dados e retificou-se possíveis inconsistências, para, a partir de então, analisar a verticalização ocorrida no período de 1998 a 2012²⁰⁵.

²⁰⁴ O primeiro elevador elétrico foi construído por Werner Von Siemens em 1880, sendo o Savoy Hotel o primeiro a possuir tal equipamento. O Savoy Hotel é um hotel de luxo localizado na Cidade de Westminster, no centro de Londres, inaugurado em 1889.
<http://inventors.about.com/od/estartinventions/a/Elevator.htm>

²⁰⁵ Ver apêndice B, que contém a relação completa dos edifícios construídos em Francisco Beltrão entre os anos de 1970 a 2012.

Foram coletados diversos dados junto a Secretaria de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão²⁰⁶. Realizou-se o levantamento dos dados dos edifícios com o número mínimo de 04 (quatro) pavimentos, considerando-se que a partir deles efetivamente inicia-se a verticalização da cidade.

Os dados coletados diziam respeito ao ano de aprovação do alvará de construção; o tipo de construção²⁰⁷; a identificação do edifício (nome); nome do requerente/proprietário do edifício; o endereço completo onde seria erguido o edifício; quem era o autor do projeto arquitetônico e qual, a princípio, seria a firma construtora.

Outros dados coletados referiam-se aos números do alvará; da data de sua expedição; do habite-se²⁰⁸; da quadra e do lote de construção; da área total construída; do número de pavimentos e por fim, da quantidade de apartamentos do empreendimento imobiliário vertical.

Para ajudar na compreensão deste universo de dados coletados, realizou-se entrevistas com os principais agentes locais, responsáveis pela produção do espaço urbano da cidade de Francisco Beltrão, entre eles, o atual prefeito; ex-prefeitos; empresários do setor imobiliário (Incorporadores, Construtores, Proprietários de Imobiliárias), entre outros agentes.

²⁰⁶ Levantaram-se todos os alvarás de construção com área superior a 400 m² que poderiam indicar uma possível verticalização. Depois de levantados esses dados, foi-se atrás dos processos de liberação dos mesmos para conferir os projetos. Neste instante identificou-se que vários dos alvarás não se tratavam exatamente de edifícios, mas de casas de alto padrão com elevada metragem. A partir desta conferência dos projetos realizou-se um campo, onde se visitou todos os empreendimentos selecionados para complementação de algum dado faltando.

²⁰⁷ Neste caso procurou-se identificar se o edifício era somente residencial ou se era misto (comercial e residencial). Cabe aqui uma ressalva, no levantamento inicial realizado por Casaril (2004) coletaram-se também edifícios exclusivamente comerciais, mas, como não se tratava do foco do trabalho estes dados foram descartados.

²⁰⁸ Foi levantado o número do habite-se dos edifícios já concluídos. No Brasil, o “Habite-se” é emitido pela prefeitura da cidade onde o empreendimento ou imóvel encontra-se localizado e autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação. Trata-se de um documento que comprova que um empreendimento ou imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local, especialmente o Código de Obras do município) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos.

É importante destacar que os agentes locais que atuam na expansão vertical não são, necessariamente, os mesmos que atuam no crescimento horizontal da cidade. Dinâmica que Corrêa (2013) nos auxilia compreender quando afirma:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da ‘mão invisível do mercado’, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2013, p. 43).

Os interesses dos agentes que produzem o espaço urbano apontados por Corrêa (2013) se manifestam de forma concreta na expansão urbana, seja ela horizontal ou vertical. Trata-se, portanto, de relações de submissão do papel do Estado ao interesse do capital e dos grupos sociais dominantes.

Os agentes sociais de produção do espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Refletem, assim, necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criaram. E são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano. Afirma-se que processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento (CORRÊA, 2013, p. 43-44).

A verticalização deriva em parte da forma como a cidade cresce horizontalmente. Em Francisco Beltrão o processo também está relacionado com a valorização acentuada do preço do solo urbano, principalmente das áreas mais centrais da cidade. A análise da ocorrência da verticalização no município demonstra três tipologias construtivas.

O primeiro tipo a verticalização de alto padrão, que no caso de Francisco Beltrão tem se intensificado a partir da grande elevação do poder aquisitivo da “elite” beltronense. A cidade tem sido palco do surgimento de novos edifícios, mais modernos, mais sofisticados, mais luxuosos, e inclusive cada vez mais altos. Não se pode esquecer que este tipo de verticalização ocorre principalmente na região central e nos bairros vizinhos. Este padrão faz parte dessa nova realidade socioeconômica local.

O segundo tipo de verticalização está ligado diretamente a “nova” classe média, impulsionada principalmente, mas não exclusivamente, pelos financiamentos habitacionais disponibilizados pelo governo federal. Neste segundo grupo é preciso distinguir os edifícios de apartamentos populares, que são construídos por empresas privadas, ou seja, apartamentos simples e pequenos que se tornam acessíveis por conta dos valores praticados nas prestações mensais, dos edifícios com apartamentos maiores que também são contemplados com financiamento público.

E por fim, os conjuntos habitacionais verticais de interesse social que embora estejam presentes em cidades maiores, ainda não existem em Francisco Beltrão²⁰⁹.

Em se tratando de poder público municipal, percebe-se a intensa relação do mesmo para com os representantes do capital imobiliário local. Existe uma linha muito tênue entre o papel do Estado e as pressões do Capital Imobiliário local, no tocante a produção do espaço urbano da cidade de Francisco Beltrão.

Presencia-se atualmente a abertura de loteamentos em áreas impróprias, mudanças no Plano Diretor da cidade para atendimento de interesses privados, inclusive ligados ao processo de verticalização, como a retirada da restrição do número de pavimentos na área central da cidade, que até a revisão realizada em 2007 era de no máximo 15 (quinze) pavimentos e passou a ser livre a partir de então.

Quando da revisão do Plano Diretor de Francisco Beltrão em 2006/2007, uma das leis promulgadas pelo executivo municipal na época foi a lei nº 3.384/2007 de 28 de agosto de 2007, que dispunha em seu art. 1º sobre os parâmetros de ocupação do solo urbano da cidade de Francisco Beltrão. Naquela oportunidade, na Zona Central (ZC) da

²⁰⁹ Não existe na cidade conjunto habitacional de interesse social vertical. A opção feita pelo poder público municipal ainda é pelos conjuntos habitacionais horizontais.

cidade o limite de altura máxima permitida (Nº de pavimentos) era de 15 pavimentos.

Em outras zonas como a Zona de Comércio e Serviços (ZCS) e a Zona de Uso Misto 01 (ZUM 01) o número máximo de pavimentos permitidos era de 08 pavimentos. No entanto, menos de dois anos depois de promulgada a lei, o executivo municipal encaminhou projeto de lei alterando esses parâmetros, eliminando o limite de pavimentos na área central, e ampliando para 10 o limite de pavimentos na ZCS e na ZUM 01. (Lei nº 3631/2009 de 09 de outubro de 2009). Apesar da revisão feita em 2006/2007 já existiam edifícios na região central que extrapolavam o limite antes da revisão do Plano Diretor.

O Estado (Poder Público) em muitos casos é o principal representante da classe dominante, e acaba sendo o agente através do qual a incorporação imobiliária pode remover os obstáculos que possam atrapalhar suas intenções de mercado, ou seja, o lucro.

É evidente que a verticalização irá modificar a paisagem da cidade em áreas mais específicas, geralmente nas áreas centrais e perímetros próximos, e isso não foi diferente em Francisco Beltrão. Ao voltar à questão referente a paisagem urbana, retoma-se a definição de Milton Santos (2008, p. 191), que a compreende

Como o conjunto de aspectos materiais, através dos quais a cidade se apresenta aos nossos olhos, ao mesmo tempo como entidade concreta e como organismo vivo. Compreende os dados do presente e os do passado recente ou mais antigo, mas também compreende elementos inertes (patrimônio imobiliário) e elementos móveis (as pessoas e as mercadorias).

Até meados dos anos 2000, a opção escolhida pelos promotores imobiliários locais privilegiava a construção de edifícios com três, quatro ou cinco pavimentos, muitos destes voltados para a classe média. Esta opção vinha deixando para trás muitos terrenos vazios em áreas mais centrais. Essa realidade se modificou com o passar dos anos, mas ainda há fortes sinais de retenção especulativa do solo urbano nas áreas centrais, dado o elevado preço do metro quadrado.

Esta escolha é ressaltada por Casaril (2004) que aponta que de 1991 até 2004, foram aprovadas junto a Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão a construção de 69 (sessenta e

nove) edifícios com até 05 (cinco) pavimentos e apenas 06 (seis) edifícios com mais de 06 (seis) pavimentos.

Conforme a legislação do corpo de bombeiros se o edifício tiver mais de 10 metros de altura, este deverá contar com elevador. A estratégia utilizada pelos construtores é justamente reduzir o pé direito dos pavimentos para que edifícios com 04 (quatro) pavimentos não cheguem a 10 metros de altura e não precisem de elevador, o que acaba reduzindo o custo final do empreendimento, bem como o valor do condomínio a ser pago pelos futuros proprietários ou locatários.

Ao ratificar o papel dos promotores imobiliários, é preciso evidenciar o papel crucial especificamente dos incorporadores imobiliários, que são os principais agentes que deliberam a ação para definir mudanças no uso do solo.

Para Corrêa (1999, p. 20)

O incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e qualidade do [...] [edifício] a ser construído é definido na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades.

Portanto, é o incorporador que vai realizar o lançamento de novos produtos imobiliários, escolhendo em que áreas ou bairros da cidade esses empreendimentos imobiliários serão realizados. Geralmente são grandes conhecedores do mercado imobiliário local, pois não se arriscam sem ter certeza do retorno do investimento. Cabe a eles definirem a localização do empreendimento, o público alvo, o tamanho dos apartamentos, mais recentemente o número de vagas na garagem, o padrão de construção, bem como todos os outros atrativos que podem agregar valor ao imóvel produzido, como área de lazer interna e externa às unidades, tanto quanto de elementos ambientalmente corretos, tais como o reaproveitamento de águas pluviais com rede independente para bacias sanitárias.

Segundo Smolka (1987, p. 47) “... o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações”. Há com esta afirmação a importante diferenciação que pode ser realizada entre o “incorporador” e o “capital incorporador”.

Muitos poderão afirmar que se trata dos mesmos agentes e, na maioria dos empreendimentos, acredita-se que sejam mesmo, no entanto, existe o papel do incorporador sem capital, aquele que organiza os parceiros em detrimento de um empreendimento. Neste caso, ele vai associar o proprietário do solo urbano, investidores, empresas construtoras, escritórios de engenharia e arquitetura, bem como os futuros proprietários dos apartamentos para a concretização do empreendimento. Trata-se aqui da figura do incorporador responsável pela construção de edifícios em sistema de Administração por Condomínio²¹⁰.

Para Souza (1994, p. 192):

O incorporador é quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para a elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e ao cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel (tendo como base à fração ideal).

Geralmente, os promotores ou empreendedores imobiliários não se preocupam com a ocupação racional do espaço urbano, não levando em consideração a infraestrutura já existente, muito menos o impacto que irão causar à vizinhança²¹¹.

Para Cordeiro Filho (2009, p. 53) o objetivo do incorporador é “evitar riscos e tomar decisões e cuidados para não causar danos financeiros ou outros como consequência”. Essa visão denota claramente a opinião da maioria dos incorporadores em relação à iniciativa dos mesmos em lançar novos empreendimentos imobiliários.

²¹⁰ Nesse sistema a obra é custeada pelos próprios adquirentes, através de um fluxo de desembolso adequado às suas disponibilidades e compatível ao desenvolvimento de diversas etapas da obra. Cabe ressaltar que até a entrega da obra todos os valores deverão estar quitados.

²¹¹ Cabe aqui uma ressalva que é a possibilidade da utilização do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) pelas prefeituras municipais, instrumento urbanístico proposto pelo Estatuto da Cidade, no sentido de avaliar os impactos causados pelos grandes empreendimentos imobiliários no seu entorno, principalmente no sistema viário.

Ainda, segundo o autor, “a atividade de incorporação é frenética e altamente competitiva” principalmente nas grandes cidades. Devido à grande concorrência, é necessário que o incorporador atue com profissionalismo e que tenha profundo conhecimento do mercado onde atua. “Precisa ainda ter foco bem definido e, ao mesmo tempo, atender às necessidades dos futuros usuários do imóvel ou do adquirente” (CORDEIRO FILHO, 2009, p. 53-54).

O que Cordeiro Filho (2009) apresenta é a visão empresarial, que tem como objetivo principal a obtenção do lucro, de preferência com nível de risco mínimo ou zero. A incorporação, portanto, só é levada a frente quando se tem certeza de seu sucesso. Para isso o incorporador procura oferecer um produto novo, que atenda às demandas atuais dos consumidores.

O consumidor quer projetos modernos, inteligentes, que satisfaçam a seus desejos. Tais projetos devem considerar o desenvolvimento de tecnologias e, conforme o caso, devem sempre prever modernidades. Espaços convenientes para as necessidades da dona-de-casa, espaços para os jovens e as crianças, fiações embutidas para salas de internet rápida, escritórios para atendimento com pontos para computadores, fax e outras inovações são fundamentais (CORDEIRO FILHO, 2009, p. 54).

A citação demonstra o interesse de atender a novas demandas do consumidor, para satisfazer os seus desejos, no entanto, essas demandas são criadas pelas empresas de marketing para facilitar a venda desses empreendimentos. E para que isso se concretize com segurança para o incorporador é preciso desenvolver novas metodologias de análise de viabilidade e de desejos do consumidor.

Um dos indicadores da dinâmica do mercado de apartamentos, ou seja, do processo de verticalização é o desempenho da indústria da construção civil, um dos setores mais dinâmicos da sociedade urbana capitalista. Destaca-se que sua ação se estende ao atendimento de outros setores como o comércio de materiais de construção e a própria indústria de materiais de construção, assim como, caracteriza-se por absorver um contingente de mão de obra superior a outros setores devido ao baixo índice de mecanização.

Para que haja compreensão adequada dos diferentes elementos que fazem parte do processo de verticalização no município, realizar-se-

á a periodização do mesmo a partir do ano de 1970, período considerado um marco para a leitura deste fenômeno na cidade de Francisco Beltrão.

4.1 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1970 a 1979

No período compreendido entre os anos de 1970 a 1979 foi quando foram lançados os primeiros edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos na cidade. Este período também é destacado pela maioria dos pesquisadores da verticalização urbana brasileira, dentre os quais: Souza (1994), Mendes (2009), Cordeiro Filho (2009), Someck (1997), Casaril e Fresca (2007), Fresca (2009) e Tudini e Mendes (2005).

Para Mendes (2009, p. 15) “O processo de verticalização, apreendido como o processo de construção de edifícios de 04 pavimentos ou mais, representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira”.

De acordo com Casaril e Fresca (2007, p. 169)

Inúmeros pesquisadores brasileiros em especial os geógrafos, conceituam a verticalização urbana como sendo resultante de múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que, por sua vez, criam e recriam o espaço urbano. As principais abordagens utilizadas pelos pesquisadores dão destaque para as questões sócio-econômicas, para os aspectos históricos, para o planejamento urbano, para o urbanismo, além de questões culturais e meio ambiente urbano.

O primeiro edifício com mais de quatro pavimentos construído em Francisco Beltrão foi o Edifício Rosseto, com 560 m² (quinhentos e sessenta metros quadrados) de área total construída, localizado na confluência da Avenida Júlio Assis Cavalheiro com a Rua Curitiba, bem próximo à praça central da cidade. Este primeiro empreendimento não é exclusivamente residencial, o térreo é de uso comercial, justamente por se localizar na área central, região comercial de grande fluxo populacional (Foto nº 06).



Foto 06 – Edifício Rosseto – Av. Júlio Assis Cavalheiro com Rua Curitiba – Centro – 05 Pavimentos

Fonte: Elaborada pelo autor (2014)

Todos os 11 (onze) edifícios com mais de 04 (quatro pavimentos) construídos entre 1970 e 1979 são edifícios comerciais e residenciais e se concentram na área central da cidade.

Uma característica da verticalização nos anos de 1970 a 1979 é que alguns dos edifícios construídos eram grandes em metragem (ocupavam dois lotes), no entanto, tinham poucos pavimentos, o que demonstra a opção pela construção de edifícios vinculados aos padrões de consumo e habitação da época, ou seja, as pessoas mudavam para os apartamentos e mesmo assim, mantinham o padrão de habitação das residências térreas.

O edifício mais alto construído nos anos setenta foi o Edifício Giacobbo, em 1977, com 07 (sete) pavimentos e área total de 2.583,00 m² (dois mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados), localizado na Travessa Frei Deodato, esquina com a praça central de Francisco Beltrão.

Considera-se oportuna a sistematização dos empreendimentos verticais edificados neste período, o que resulta no acompanhamento

mais adequado do ano de construção, área e protocolo dos edifícios (tabela nº 19).

Tabela 19 – Área Construída em m² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1970 a 1979

Ano	Área (m ²)	Nº Edif.
1970	3.797,12	03
1976	1.608,68	01
1977	7.340,29	05
1978	1.429,70	01
1979	1.073,00	01
TOTAL	15.248,79	11

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB – Os dados foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e retificados (Organizado pelo autor).

Ao todo foram construídos no período de 1970 a 1979, 11 (onze) edifícios, que juntos somaram mais de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) de área construída.

4.2 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1980 a 1989

Os anos oitenta foram marcados pelo grande impulso do processo de verticalização urbana de Francisco Beltrão. Cabe lembrar que foi nesse mesmo período que houve o lançamento de muitos loteamentos na cidade.

De acordo com Fresca (2009), o processo acelerado da produção do espaço vertical em diversas cidades brasileiras de modo geral, é resultado de três aspectos: o primeiro vinculado ao período de recessão econômica dos anos 1980; o segundo a intensificação do processo de urbanização das cidades com mais de 100.000 (cem mil) habitantes; e o terceiro referente à expansão em termos numéricos da classe média.

O primeiro aspecto está relacionado ao período de recessão econômica dos anos 1980, marcado pelas elevadas taxas de inflação, que fizeram do mercado imobiliário uma alternativa para o investimento de capital, seja ele produtivo, fundiário ou financeiro, desta forma permitiu a expansão do setor da construção civil com a produção de edifícios.

O segundo aspecto diz respeito à intensificação do processo de urbanização resultado da dinâmica socioespacial brasileira das cidades

com mais de 100.000 (cem mil) habitantes e está presente em várias regiões metropolitanas do território nacional.

Neste sentido, Francisco Beltrão, se apresenta como uma cidade de porte médio, criada com os requisitos de um centro urbano de importância regional e que vem passando, ao longo dos anos, por grandes transformações em sua paisagem devido à presença, cada vez mais constante, da verticalização.

Como já visto anteriormente, apesar da verticalização ter se iniciado ainda nos anos setenta, a verticalização de grande porte, ou seja, a construção de edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, se iniciou apenas nos anos oitenta, com a construção do Edifício Maria Adriana²¹² na região central da cidade, obra esta iniciada em 1984. Este novo tipo de verticalização se concentrou na região central da cidade (Foto nº 07).

Apesar do bom momento da verticalização brasileira estar relacionado com o período da recessão econômica dos anos 1980, que fizeram do mercado imobiliário uma alternativa para o investimento do capital, a retomada da verticalização em Francisco Beltrão com maior intensidade só ocorreu depois das enchentes de 1983.

Para o entrevistado Dalcy Salvatti era preciso definir algum projeto de interesse e motivação para os moradores da cidade, já que depois das enchentes muita gente estava indo embora de Francisco Beltrão.

As lideranças locais²¹³ entenderam que “era preciso fazer algo para gerar um impacto positivo na cidade”, como não existiam edifícios com mais de 08 (oito) pavimentos, criou-se um grupo de pessoas²¹⁴, que no sistema de condomínio, iniciaram a construção do Edifício Maria

²¹² Edifício Comercial e Residencial com 13 pavimentos e área total de 4.753,33 m², com dois apartamentos por andar, e construído pela Construtora Sudoeste, de propriedade dos irmãos Odair Serraglio e Odarci Serraglio.

²¹³ A presença de um número considerável de clubes de serviço na cidade apontam para a organização da sociedade Beltronense, no sentido, de buscarem a partir de suas lideranças locais, seja ela política ou empresarial, superar as crises econômicas nacionais ou locais. O primeiro Rotary Club de Francisco Beltrão foi criado ainda nos anos sessenta, e foi o Rotary Francisco Beltrão (1967), depois veio o Rotary Integração (1990), Marrecas (1992), Alvorada (1995), 3º Milênio (2001), Cango (2005), Novas Gerações (2007), Urio Park (2008), Vila Nova (2010), Cidade Norte (2010) e por último o Industrial (2011).

²¹⁴ De acordo com Casaril (2004, p. 65) a construção do Edifício Maria Adriana se deu no sistema de condomínio. Esse condomínio teve a participação de 15 comerciantes, de uma professora, um agricultor, e de diversos profissionais liberais, tais como médicos, dentista, engenheiros civis, contador e advogados.

Adriana, localizado na esquina da Avenida Júlio Assis Cavalheiro com a Rua Palmas.



**Foto 07 – Edifício Maria Adriana – Av.
Júlio Assis Cavalheiro com Rua Palmas –
Centro – 13 Pavimentos**

Fonte: Elaborada pelo autor (2013)

Na visão de Dalcy Salvatti era preciso aumentar a “autoestima da população” e fazer com que ela voltasse a investir na cidade. O condomínio criado foi formado, a princípio, por pessoas que queriam que a cidade “mudasse de rumo”. No entanto, é preciso entender que essa é uma opinião pessoal impregnada de subjetividade.

Segundo Odair Serraglio, um dos responsáveis pela construção deste edifício, como ele e o irmão eram muito jovens, o pessoal da cidade duvidava que os mesmos fossem terminar o edifício.

Esse edifício deu destaque para a cidade, já que nessa época nem a cidade de Cascavel²¹⁵ possuía um edifício de grande porte.

Outro entrevistado, o Dr. Aryzone Mendes de Araújo destaca que o surgimento dos edifícios em Francisco Beltrão estava muito atrelado as pessoas que se organizavam em sistema de condomínio e levantavam os edifícios. Segundo ele, isso demonstrava a elevação do poder aquisitivo da população Beltronense.

A visão apresentada por Alberto Giaretta auxilia na compreensão de outros elementos contidos no processo de verticalização da cidade, principalmente a partir dos anos 1980. Para ele o que ocorreu foi:

Uma mudança cultural em Francisco Beltrão. Os filhos dos pioneiros que tinham uma condição melhor de vida, estavam indo estudar fora, em Curitiba, Santa Maria/RS, ou outras cidades que tinham universidades. Nessas cidades acabaram criando o hábito de morar em apartamento. Quando surgiram os primeiros condomínios de edifícios aqui em Francisco Beltrão, as pessoas não tinham interesse em morar em apartamento, preferiam uma casa que tivesse um bom quintal. Outros aspecto importante a destacar está relacionado a **dificuldade de acesso aos financiamentos bancários** disponíveis, portanto, os edifícios na sua grande maioria, foram construídos na forma de condomínio, ou seja, sociedade de pessoas com a finalidade de construir um bem imóvel, no caso, um edifício. Atualmente, morar em apartamento passou a ser até uma questão de segurança. (Grifo nosso).

Um dos problemas destacados por vários entrevistados era justamente a dificuldade de comprovação de renda por parte da

²¹⁵ Em 1980 a cidade de Cascavel/PR possuía 163.459 habitantes. Atualmente segundo dados da estimativa populacional do IBGE, a população do município já seria de aproximadamente 310 mil habitantes, sendo, portanto, a 5ª cidade mais populosa do Estado do Paraná. A cidade de Cascavel segundo o REGIC (2007) é classificada como Capital regional B, enquanto a cidade de Francisco Beltrão é classificada como Centro sub-regional A. Dentro da Rede Urbana, Francisco Beltrão estaria ligado à Cascavel, que posteriormente se ligaria à Curitiba, Capital do Estado do Paraná.

população, seja dos mais pobres ou até mesmo dos mais ricos. Essa ideia é reforçada por Casaril (2004) que afirma que a cidade de Francisco Beltrão não registrou nenhum edifício financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) extinto em 1986.

Celso Mezzomo em entrevista também destaca o período pós-enchente de 1983 como crucial para o desenvolvimento da verticalização da cidade. Ainda segundo Mezzomo depois do início da construção desse edifício foram construídos pelo menos mais 10 (dez) edifícios.

Para ele o período de inflação tornava muito complicado a construção de edifícios de grande porte, porque os valores alteravam muito, e não existia na cidade nenhuma grande empresa que construísse que tivesse condições de arcar com a construção do edifício, do início ao fim da obra. Nesse sentido, demorava-se mais tempo para o término da construção dos edifícios.

A tabela nº 20 registra que entre os anos de 1980 e 1989 foi iniciada a construção de 26 (vinte e seis) edifícios na cidade de Francisco Beltrão²¹⁶, com destaque para os anos de 1987, 1988 e 1989. Nestes anos surgiram mais da metade dos edifícios com 04 (quatro) pavimentos do período, e ao levar-se em consideração o somatório da área construída, isso representou mais de 66% do total de área construída em edifícios residenciais.

Em 1986 é iniciada a construção do Edifício Araucária, que apesar de se encontrar localizado na região central, está fora do eixo da Avenida Júlio Assis Cavalheiro. Trata-se de um edifício exclusivamente residencial de 18 (dezoito) pavimentos, construído no encontro das ruas São Paulo e Palmas. Sua área total é de 6.060,46 m² (seis mil e sessenta metros quadrados e quarenta e seis centímetros quadrados) sendo construído também pela Construtora Sudoeste em sistema de condomínio (Foto nº 08).

²¹⁶ Cabe aqui lembrar que se refere apenas aos edifícios residenciais ou comerciais e residenciais, portanto, não faz parte deste universo a construção de edifícios exclusivamente comerciais.



Foto 08 – Edifício Araucária
Rua São Paulo com Rua Palmas
Centro – 18 Pavimentos

Fonte: Elaborada pelo autor (2013)

Já em 1987 foram iniciadas as obras do Edifício São Fernando, com 17 (dezesete) pavimentos, com área total de 6.309,69 m² (seis mil, trezentos e nove metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados), localizado na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, e do Edifício Ilha do Mel com 18 (dezoito) pavimentos com área total construída de 7.415,88 m² (sete mil, quatrocentos e quinze metros quadrados e oitenta e oito centímetros quadrados), localizado na Rua Romeu Lauro Werlang, também região central da cidade, próximo do Bairro Nossa Senhora Aparecida.

Objetivando apresentar de forma sistemática a evolução do processo de edificação vertical no município, elaborou-se a tabela nº 20.

Tabela 20 – Área Construída em m² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1980 a 1989

Ano	Área (m ²)	Nº Edif.
1980	2.549,44	01
1981	921,45	01
1982	1.094,00	01
1983	3.092,35	03
1984	5.017,33	02
1985	4.057,00	01
1986	8.687,36	03
1987	26.473,16	06
1988	10.102,03	02
1989	12.776,68	06
TOTAL	74.770,80	26

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB – Os dados foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e retificados. (Organizado pelo autor).

Os anos oitenta apesar de registrarem uma mudança no padrão da verticalização da cidade, com a construção de edifícios cada vez mais altos, ainda vai registrar um número significativo de edifícios sendo construídos com quatro ou cinco pavimentos. Foram 14 (quatorze) do total de 26 (vinte e seis) edifícios que tiveram suas obras iniciadas no período. No entanto, começa e se percebe que o interesse dos incorporadores imobiliários se volta para outras regiões da cidade, como o Bairro Alvorada, Cristo Rei, CANGO, Nossa Senhora Aparecida, Industrial, Presidente Kennedy e Vila Nova.

Destaque para o bairro Vila Nova onde serão construídos 06 (seis) edifícios, sendo 04 (quatro) deles dentro do Residencial Vila Nova (Foto nº 09), obra da Construtora Sudoeste, iniciada em 1987, com área total de 3.812,12 m² (três mil, oitocentos e doze metros quadrados e doze centímetros quadrados), dividido em 04 (quatro) blocos com 16 (dezesseis) apartamentos cada, totalizando 64 (sessenta e quatro) apartamentos de 59,58 m² (cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e oito centímetros quadrados). Este deslocamento da atenção para este bairro já é reflexo da presença da Faculdade de Ciências Humanas de Francisco Beltrão (FACIBEL), que no período seguinte foi transformada em Universidade Estadual (UNIOESTE).



Foto 09 – Residencial Vila Nova – Rua Clevelândia – Próximo a UNIOESTE – 04 Blocos de 04 Pavimentos
Fonte: Elaborada pelo autor (2013)

Almejando subsidiar melhor a compreensão do processo, apresentar-se-á os dados vinculados a verticalização na cidade de Francisco Beltrão a partir dos anos 1990.

4.3 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 1990 a 1999

Nos anos noventa um novo patamar é vencido com a verticalização de Francisco Beltrão, surgem os primeiros edifícios com mais de 20 (vinte) pavimentos na cidade.

Depois de o Brasil ter sua economia oscilando entre períodos de estagnação e inflação (estagflação) durante os anos de 1987 a 1993, veio o Plano Real em 1994 (BAER, 1996).

Com o controle da inflação e a estabilidade da moeda, o plano em si conseguiu alavancar a economia brasileira, apesar de registrar retração na construção de edifícios a partir de 1997, ou seja, passada a euforia inicial, o que se viu no mercado imobiliário foi novamente uma retração no lançamento de edifícios, o que pode ser constatado empiricamente a partir da redução dos alvarás liberados para a construção de edifícios na

cidade de Francisco Beltrão, processo evidenciado pelos números expressos na tabela nº 21.

Tabela 21 – Área Construída em m² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1990 a 1999

Ano	Área (m ²)	Nº Edif.
1991	7.440,40	03
1993	2.136,11	02
1994	17.750,87	05
1995	6.385,59	04
1996	18.947,93	09
1997	7.397,36	05
1998	6.658,70	03
1999	5.006,36	03
TOTAL	71.723,32	34

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB – Os dados foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. (Organizado pelo autor).

Nos anos noventa, dos 34 (trinta e quatro) empreendimentos imobiliários verticais lançados na cidade, 30 (trinta) eram de edifícios de quatro e cinco pavimentos, sendo outros dois edifícios com seis pavimentos. Depois deste período existe uma grande lacuna, aparecendo mais dois edifícios, esses no caso, com mais de 20 (vinte) pavimentos, o que seria a grande novidade de Francisco Beltrão à época.

Os dois edifícios com mais de 20 (vinte) pavimentos surgiram justamente no período pós-lançamento do “Plano Real”. O primeiro edifício a ter suas obras iniciadas foi o Edifício Real Center, em 1994, e foi construído também em sistema de condomínio. O edifício de 22 (vinte e dois) pavimentos foi construído por outra empresa de capital local, a ENGEBEL – Engenharia e Empreendimentos, de propriedade de Valnei Ghedin. O empreendimento possui área total de 11.435,54 m² e está localizado na Rua Antônio de Paiva Catelmo, região central da cidade, bem próximo a praça central (Foto nº 10).



Foto 10 – Edifício Real Center
Rua Antônio de Paiva Cantelmo – Centro
– 22 Pavimentos

Fonte: Elaborada pelo autor (2013)

Em 1996 é lançado à venda o maior edifício de Francisco Beltrão, até então, o Edifício Millenium com 23 (vinte e três) pavimentos, localizado na Esquina da Avenida Júlio Assis Cavalheiro com a Rua Curitiba. O edifício era inovador, pois seu projeto previa apenas um apartamento por andar. Apesar de lançado em 1996, as obras só foram iniciadas em 1998, sendo que o empreendimento possui área total de 6.544,93 m². Os apartamentos do edifício eram na sua grande maioria de 247,70 m². Cabe aqui destacar novamente que este novo edifício também foi construído no sistema de condomínio e foi executado também pela ENGBEL (Foto nº 11).

Quanto ao Edifício Millenium cabe destacar que, quando se levantou as guias de ITBI da cidade de Francisco Beltrão, identificou-se que o condomínio do edifício só foi regularizado em 2012. Na

oportunidade, o senhor Jair Casanova²¹⁷ foi questionado a respeito da demora na regularização e, segundo Casanova, isso se deu justamente por se tratar de um edifício em sistema de condomínio, onde seus proprietários só terminaram de pagar a construção do mesmo nesse período.



Foto 11 – Edifício Millenium
Av. Júlio Assis Cavalheiro com Rua
Curitiba – Centro – 23 Pavimentos

Fonte: Elaborada pelo autor (2013)

Neste sentido, o Senhor Jair Casanova destacou que os proprietários compraram e regularizaram a fração do solo, o que acaba saindo mais barato. Ainda segundo o entrevistado, em 2013 um apartamento neste edifício custava no mercado imobiliário aproximadamente R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a R\$ 3.000,00 (três mil reais) o metro quadrado. No entanto, o custo da unidade pelo sistema do condomínio saiu por volta de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) o metro quadrado.

²¹⁷ Responsável pelo Departamento de Administração Tributária da PMFB. Entrevista concedida por Jair Casanova. [nov. 2013]. Arquivo mp3 (47 min.).

Cabe aqui destacar que todos os empreendimentos verticais lançados desde 1970 com número de pavimentos superior a 15 (quinze) pavimentos foram destinados às famílias de maior poder aquisitivo da cidade, ou seja, empresários, profissionais liberais, entre outros segmentos profissionais.

4.4 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 2000 a 2009

O período compreendido entre os anos de 2000 a 2009 foi marcado pela retomada do crescimento da economia brasileira, sendo uma de suas principais colunas de sustentação o crescimento do setor da construção civil. Isso pode ser atrelado aos 12 (doze) anos dos governos do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva e da Presidente Dilma Rousseff, ambos do PT (Partido dos Trabalhadores).

Segundo Sader (2013, p. 07) “o Brasil mudou – e mudou para melhor – nesses dez anos, e recordar com precisão o que era o país antes de janeiro de 2003 é um exercício necessário”. O período:

[...] que teve fim em 2002 combinou várias formas de retrocesso. Entre elas, a prioridade do ajuste fiscal, as correspondentes quebras da economia e as cartas de intenção do FMI, que desembocaram na profunda e prolongada recessão que o governo Lula herdou. Na estrutura social, o desemprego, a precarização das relações de trabalho, a exclusão social e o aumento da desigualdade deram a tônica. Já a política foi reduzida a complemento da ditadura da economia, assim como o Estado foi reduzido a Estado mínimo, com a centralidade do mercado (SADER, 2013, p. 07).

Mas cabe aqui destacar a ação desses governos no atendimento de uma demanda social, há muito tempo reprimida, que é a habitação. Este período foi marcado pelo espetacular avanço do mercado de construção de moradias, como é o caso dos apartamentos.

Nos governos Lula e Dilma os programas habitacionais como Minha Casa Minha vida, que oferecem subsídio aos mais necessitados, menores taxas e maior disponibilidade de crédito e

financiamento para a reforma e compra de imóveis residenciais, ajudaram a melhorar as condições de moradia dos brasileiros (sobretudo nos centros urbanos) e a reduzir o déficit habitacional existente no país (MATTOSO, 2013, p. 111).

Infelizmente, em âmbito nacional, bem como local, boa parte destes subsídios acabou sendo incorporado ao lucro dos incorporadores imobiliários, por falta de políticas públicas urbanas no âmbito municipal, que minimizassem o impacto da especulação imobiliária. Neste sentido, toda vez que o teto dos valores financiados pelo PMCMV é elevado, os imóveis de maneira geral também tem seus preços reajustados.

A tabela nº 22 dá demonstrações claras do que foi dito anteriormente. Depois dos anos noventa, com a ascensão do presidente Lula em 2003, o mercado imobiliário começou a reagir. De 2002 até 2009, ano a ano, os investimentos na produção de edifícios só cresceram, apesar de registrar um pequeno recuo em 2004 e novo recuo a partir de 2008, este último fruto da crise econômica mundial, que fez com que os investidores, incorporadores locais tirassem o pé do acelerador. Passado este período de incertezas o setor da construção de edifícios em Francisco Beltrão sofreu novo processo de aceleração a partir de 2010.

Tabela 22 – Área Construída em m² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 2000 a 2009

Ano	Área (m²)	Nº Edif.
2002	6.880,25	05
2003	10.450,50	06
2004	8.549,75	07
2005	18.483,29	12
2006	16.403,13	12
2007	39.084,23	22
2008	36.846,42	17
2009	36.470,16	17
TOTAL	173.167,73	98

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 2000 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. De 2004 a 2009 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Ao todo foi iniciada no período a construção de 98 (noventa e oito) edifícios residenciais e residenciais/comerciais com 04 (quatro) ou mais pavimentos, o que é mais do que já havia sido construído na cidade em toda sua história anterior (71 edifícios). Para os empresários do setor imobiliário local isso foi muito importante.

No caso específico de Francisco Beltrão, além destas questões econômicas nacionais, a cidade também reflete o avanço do ensino superior no município, e isso fez com que a região compreendida pelos bairros Industrial, Vila Nova, Miniguaçu e Jardim Seminário se destacassem das demais regiões de Francisco Beltrão, justamente, por se localizarem em uma área de grande dinâmica socioespacial, devido ao intenso número de pessoas que por ali circulam diariamente, bem como por nestes bairros estarem localizados vários usos do solo especiais, como a Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE); a Universidade Paranaense (UNIPAR); o Centro Sulamericano de Ensino Superior (CESUL) e a União de Ensino Superior do Sudoeste do Paraná (UNISEP).

Nestes bairros foi priorizada pelos promotores imobiliários a construção de edifícios com menos pavimentos, sendo a sua maioria de 04 (quatro) ou 05 (cinco) pavimentos. Este processo também tem sido impulsionado por conta da chegada de outros serviços e com a mudança nos parâmetros de ocupação do solo urbano destes bairros, o que de certa forma, tenta reverter o grande impacto da valorização do preço do solo urbano nesta região. Neste sentido, os incorporadores começaram a construir edifícios mais altos e com elevado padrão de construção, para atender a uma clientela melhor remunerada.

A partir de 2002 a verticalização de Francisco Beltrão passou a ser mais intensa, constituindo os bairros onde estão localizadas as universidades no segundo grande eixo de verticalização e adensamento de área construída, só perdendo para a região central da cidade. No entanto, cabe destacar que no bairro Centro ainda se concentram os edifícios mais altos da cidade.

Em 2009 foi lançado o Edifício Royale, localizado na Av. Júlio Assis Cavalheiro, nº 605, na principal região comercial da cidade, ou como afirma o entrevistado Alberto Giaretta “no endereço mais nobre da cidade”, compreendida entre as ruas Tenente Camargo e Antonina. O edifício será o mais alto de Francisco Beltrão, possuirá 24 (vinte e quatro) pavimentos, sendo dois de garagens subterrâneas, dois de salas comerciais e 20 (vinte) de apartamentos. Este edifício é um empreendimento da Anel – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Figura nº 16).



Figura 16 – Edifício Royale
Av. Júlio Assis Cavalheiro – Centro – 24 Pavimentos

Fonte: Encarte Publicitário da empresa Anel – Empreendimentos Imobiliários (2013)

A Anel Empreendimentos Imobiliários é uma empresa familiar que Alberto Giaretta criou em 2004 para administrar os imóveis que foi comprando e construindo com o passar dos anos. O primeiro grande empreendimento da incorporadora é o Edifício Royale²¹⁸.

Segundo Giaretta a empresa atua num nicho de mercado bastante diferenciado, onde a qualidade do acabamento é quem faz a diferença, busca, portanto, o cliente Classe A.

O advogado e ex-sócio de imobiliária em Francisco Beltrão diz não buscar uma expansão “maluca”. De acordo com ele, só começaram a vender os apartamentos depois que o edifício já estava quase que totalmente concluído, justamente para dar mais segurança para o comprador. Isso mostra a entrada no mercado local de empresas locais com capital suficiente para realizarem um empreendimento de grande porte, afinal, importante parcela dos maiores edifícios de Francisco Beltrão foram construídos no sistema de condomínio.

²¹⁸ A empresa Anel atualmente desenvolve dois projetos, o Edifício Royale em Francisco Beltrão e o Edifício Porto Madero em Paranaguá/PR.

Para Giaretta quando eles decidiram construir o edifício, fizeram uma pesquisa de mercado.

A ideia era buscar algo diferente, nós temos apartamentos Duplex no edifício, procuramos fazer diversos tipos de apartamento no mesmo edifício, para sair da mesmice, é um edifício com um padrão diferenciado, nosso edifício é todo pastilhado, número mínimo de duas vagas de garagem por apartamento, tem sauna, piscina, sala de festas, como meu objetivo principal era as lojas, são 24 pisos, sendo dois para baixo (garagens) e 22 para cima (dois comerciais). Nós não fizemos o lançamento do edifício, só comecei a vender o edifício quando ele estava na 6ª laje, e quando comecei a vender, as lojas já estavam prontas, no nosso caso, o cliente ainda está pagando e o edifício já está ficando pronto. Têm imóveis que estou vendendo agora, no entanto, o acabamento interno é por conta do comprador. É um edifício de 23 unidades, e nós só temos 06 unidades para vender, mas temos várias negociações em andamento, nós não vendemos tudo porque seguramos a venda para o final, toda a venda é direta, comigo ou com meu filho para fechar o negócio. O início da obra foi em 2010 e a previsão de entrega é para dezembro de 2014. O preço do m² do apartamento tipo 01²¹⁹, que é tipo mais simples de apartamento a venda, gira em torno de R\$ 1.800,00.

O Edifício Royale conta ainda com outros três tipos de apartamentos²²⁰ sendo dois deles na cobertura (Figura nº 17). Está sendo construído pela ENGEBEL – Engenharia e Empreendimentos, de propriedade de Valnei Ghedin e conta com área total de 9.212,61 m².

²¹⁹ Apartamento tipo 01 – Área total de 278,89 m², sendo dois quartos, mais uma suíte e duas vagas na garagem.

²²⁰ Apartamento Tipo 02 – Área total de 450,18 m², sendo três suítes e de duas a quatro vagas na garagem. Apartamento Duplex – Área total de 313,48 m², sendo dois quartos, mais uma suíte e duas vagas na garagem. Apartamento na cobertura – Área total de 450,18 m², sendo três suítes com quatro vagas na garagem.

Fazendo um exercício rápido sobre quanto custaria aproximadamente um apartamento na cobertura do Edifício Royale, estima-se valores próximos dos R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), sem acabamento. O que pode fazer este valor se elevar expressivamente, dependendo do padrão de acabamento escolhido para o apartamento.

O que se verifica é o surgimento de um novo nicho de mercado em Francisco Beltrão, pois comprar um apartamento por mais de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exige um grupo de consumidores altamente capitalizados, e isso significa que a cidade possui um novo padrão de consumo imobiliário.



**Figura 17 – Planta Baixa da Cobertura – Edifício Royale
Av. Júlio Assis Cavalheiro – Centro – 24 Pavimentos**

Fonte: Encarte Publicitário da empresa Anel – Empreendimentos Imobiliários (2013)

Com o surgimento de novo segmento consumidor, o município possui atualmente, uma grande diversidade de apartamentos, desde apartamentos pequenos, direcionados para as famílias de baixa renda e para os estudantes universitários, apartamentos de tamanho médio e até apartamentos com grande metragem (duplex e até triplex). Encontram-se também diversos padrões de construção, desde o padrão popular, passando pelo médio, fino e luxo.

A tabela nº 23 demonstra a participação da verticalização de Francisco Beltrão por período. Como se pode ver existe uma evolução significativa da área construída de edifícios na cidade, principalmente a partir dos anos 2000, mais especificamente 2002 (Tabela nº 22).

Ao todo o período compreendido entre os anos 2000 e 2009 foram responsáveis por uma área construída total de aproximadamente 174 mil metros quadrados, o que representa 32,29% do total de área total construída de edifícios residenciais e residenciais/comerciais com 04 pavimentos ou mais na história da verticalização da cidade.

Tabela 23 – Área Construída em m² e número de edifícios construídos – Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais Com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 1970 a 2012

Período	Área (m ²)	%	Nº Edifícios	%
1970 - 1979	15.248,79	2,84	11	4,44
1980 - 1989	74.770,89	13,94	26	10,48
1990 - 1999	71.723,32	13,37	34	13,71
2000 - 2009	173.167,73	32,29	98	39,52
2010 - 2012	201.420,48	37,56	79	31,85
TOTAL	536.331,21	100,00	248	100,00

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1970 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB (Organizado pelo autor).

O que é incontestável é a relevância dos dados referentes a verticalização que ocorre entre os anos de 2010 e 2012. Só nestes três anos a área construída em m² de edifícios foi maior que nos períodos anteriores, e representa mais de 37% do total. No entanto, cabe aqui observar que houve uma mudança no padrão desses edifícios, pois apesar da elevada área construída por período, o número de edifícios foi significativamente reduzido, o que significa que atualmente os edifícios construídos em Francisco Beltrão estão ficando cada vez mais altos. É a respeito do que se versará a seguir.

4.5 – O Processo de Verticalização Urbana entre os anos de 2010 a 2012

A partir de 2010 ocorre um novo marco na verticalização de Francisco Beltrão. Em apenas três anos foram 79 (setenta e nove) edifícios que tiveram suas obras iniciadas, o que representa quase 32% do total de edifícios residenciais e residenciais/comerciais construídos no período compreendido entre os anos de 1970 e 2012 (conforme a tabela nº 23).

Para Celso Mezzomo (2013)

Hoje, em Francisco Beltrão há cerca de 30 edifícios em construção acima de 10 pavimentos, eu estou com um projeto agora para 26 pavimentos na cidade. Na verdade, o que saiu na cidade foi muito condomínio, e esse sistema com inflação é complicado, porque os valores alteram muito, e não tinha ninguém que construísse e bancasse toda a obra. A primeira empresa que começou a vender imóvel na planta, fomos nós, a KVM que tem 10 anos, portanto, é bem recente este tipo de incorporação, agora continua os condomínios, mas tem muitos empresários, construtoras, que estão fazendo este tipo de obra. Quanto a questão da valorização imobiliária, de uns 10 a 12 anos para cá, os preços dos terrenos deram saltos absurdos, e também esse é um dos motivos da verticalização, como o terreno ficou muito caro, ninguém compra mais um terreno de três ou quatro milhões de reais para fazer um predinho de quatro pavimentos. Nossos terrenos tiveram uma grande valorização que não se explica. Se olhar hoje, onde estão surgindo os novos edifícios, não são mais na área central. Excetuando o Edifício Royale, o resto está saindo nos bairros Nossa Senhora Aparecida, Vila Nova, CANGO, Industrial, no Alvorada, entre outros.

A tabela nº 24 demonstra que a verticalização apesar de ser significativa entre os anos de 2010 e 2012, em relação aos períodos anteriores, começa a dar sinal de estabilização, fruto da acomodação do mercado, resultado da grande oferta de apartamentos disponíveis atualmente para compra e venda. O ano de 2011 foi o que registrou o

maior crescimento anual da história de Francisco Beltrão, sendo maior que o registrado nos períodos anteriores.

Tabela 24 – Área Construída em m² e número de edifícios com 04 ou mais pavimentos – Francisco Beltrão – 2010 a 2012

Ano	Área (m ²)	Nº Edif.
2010	57.750,25	25
2011	80.807,81	26
2012	62.862,42	28
TOTAL	201.420,48	79

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Estes indicadores chamaram a atenção do Sinduscon/PR e do SEBRAE/PR que iniciaram uma pesquisa sobre o mercado da construção civil em Francisco Beltrão e Pato Branco²²¹, cidades que despontaram no cenário estadual registrando grande aquecimento do mercado imobiliário vertical.

A tabela nº 25 demonstra apenas os dados de 2011 e 2012 divulgados pela pesquisa. Neles percebe-se que não é só a construção de edifícios que tem impulsionado o setor da construção civil, mas todos os segmentos, ganhando destaque o segmento residencial, que engloba a produção de casas e também de edifícios de apartamentos.

Tabela 25 – Área Construída em m² e número de unidades construídas por tipo de construção – Francisco Beltrão – 2011 e 2012
SINDUSCON/SEBRAE

ANO	Residencial		Comercial e Residencial		Outros*		Total	
	Un.	Área	Un.	Área	Un.	Área	Un.	Área
2011	652	135.739,90	38	42.979,00	60	50.210,00	750	228.928,90
2012	684	117.699,65	33	35.005,00	80	63.439,00	797	216.143,65

Fonte: Pesquisa Imobiliária – SINDUSCON/PR (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná) e SEBRAE/PR (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Paraná) – Dados da PMFB – 2013. (Organizado pelo autor)

* Comércio, Indústria e Outras Construções.

²²¹ Apesar de o estudo ser também sobre Pato Branco, será destacado apenas os dados sobre Francisco Beltrão.

Outros dados que nos ajudam a compreender o que está acontecendo em Francisco Beltrão são os dados da arrecadação do IPTU e do ITBI dos anos de 1998 a 2012. Constatou-se que a arrecadação é praticamente sempre crescente, sendo as únicas exceções registradas, a redução na arrecadação do IPTU em 1999 e a redução da arrecadação do ITBI no ano seguinte.

Salvo tais exceções, a arrecadação é sempre progressiva em todo o período analisado. No caso do IPTU, decorre em geral da atualização monetária da tabela dos valores venais dos imóveis ou da incorporação de novos imóveis na base cadastral da prefeitura e, no caso do ITBI, registra justamente a movimentação de compra e venda dos imóveis na cidade, refletindo o momento vivido pelo mercado imobiliário, seja ele resultado de um aquecimento ou de uma retração.

A tabela nº 26 vai mostrar que essas variações foram maiores ou menores com o passar dos anos, no entanto foram constantes.

Tabela 26 – Arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e Variação da Arrecadação do IPTU e do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 a 2012

ANO	Valor Arrecadado do IPTU – R\$	Variação da Arrecadação do IPTU – (%) – Base Ano Anterior	Valor Arrecadado do ITBI – R\$	Variação da Arrecadação do ITBI – (%) – Base Ano Anterior
1998	1.066.576,20	-	316.346,08	-
1999	898.749,95	(15,74)	333.591,60	5,45
2000	937.070,08	4,26	321.443,34	(3,64)
2001	1.099.334,74	17,32	467.679,78	45,49
2002	1.251.470,52	13,84	537.222,65	14,87
2003	1.602.093,47	28,02	539.014,82	0,33
2004	2.063.927,77	28,83	797.526,13	47,96
2005	2.318.300,59	12,32	982.649,01	23,21
2006	2.465.818,58	6,36	1.067.542,94	8,64
2007	2.787.648,31	13,05	1.226.690,05	14,91
2008	3.132.619,45	12,37	1.746.516,88	42,38
2009	3.697.076,57	18,02	1.916.525,28	9,73
2010	3.991.889,32	7,97	2.344.152,85	22,31
2011	4.877.655,68	22,19	2.844.421,85	21,34
2012	5.520.527,33	13,18	3.824.496,31	34,46
1997 - 2012	37.710.758,56	417,59	19.265.819,57	1.108,96

Fonte: De 1998 a 2004 – Departamento Contábil – PMFB. De 2005 a 2012 – Sistema de Coleta de Dados Contábeis de Estados e Municípios – SISTN. (Organizado pelo autor) – Os dados dos valores arrecadados estão em moeda corrente.

A tabela nº 27 expressa dados muito esclarecedores no que tange a compreensão da importância dos financiamentos bancários no desenvolvimento do mercado imobiliário de Francisco Beltrão. A construção desta tabela foi pautada nas guias do ITBI que registram o valor do imóvel que passa pelo processo de compra e venda. Foram selecionadas todas as guias que registraram financiamento bancário para aquisição de apartamentos do período analisado, que vai de 1998 até o ano de 2012.

Tabela 27 – Valor total atribuído da venda de imóveis (Apartamentos) e valor da participação do financiamento bancário, segundo as guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 a 2012.

Ano	Valor Total atribuído –	Total Guia	Valor Total Financiado –	Total Guia c/financ.	Part. Financ. %	Part. Guia c/financ.
1998	2.165.302,78	56	216.277,23	09	9,99%	16,07%
1999	1.971.375,95	53	236.071,69	10	11,97%	18,87%
2000	2.309.640,43	68	549.430,45	22	23,79%	32,35%
2001	1.790.657,30	48	135.660,81	05	7,58%	10,42%
2002	2.094.441,00	55	66.739,79	04	3,19%	7,27%
2003	2.366.059,37	56	134.166,58	05	5,67%	8,93%
2004	2.430.325,82	52	50.178,14	02	2,06%	3,85%
2005	4.138.446,04	69	402.312,50	12	9,72%	17,39%
2006	5.472.571,22	78	820.960,77	18	15,00%	23,08%
2007	5.960.550,00	79	566.456,20	14	9,50%	17,72%
2008	7.651.800,00	92	1.509.878,57	25	19,73%	27,17%
2009	13.225.650,00	122	4.291.749,95	53	32,45%	43,44%
2010	19.535.558,87	161	6.703.754,46	78	34,32%	48,45%
2011	19.108.000,00	139	8.157.076,57	87	42,69%	62,59%
2012	33.428.265,50	171	9.398.335,28	76	28,11%	44,44%
	123.648.644,28	1299	33.239.048,99	420	26,88%	32,33%

Fonte: Guias do ITBI – Departamento de Administração Tributária – Secretaria Municipal de Finanças da PMFB. (Organizado pelo autor)

Quando se verifica com maior atenção o valor total atribuído aos imóveis comercializados coletados junto às guias do ITBI, percebe-se uma elevação significativa do valor total comercializado por ano, o que demonstra justamente um aquecimento mais vigoroso do mercado imobiliário de Francisco Beltrão a partir de 2009. Na verdade, pode se dizer que houve uma “explosão” do mercado de apartamentos na cidade de Francisco Beltrão, pois de R\$ 7.651.800,00 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, e oitocentos reais) declarados nas operações de compra e venda dos imóveis em 2008, o valor salta para mais de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) em 2012.

Aliado a esse movimento, observa-se com a tabela a participação dos financiamentos bancários nas operações de compra e venda de apartamentos na cidade de Francisco Beltrão. A participação dos financiamentos bancários no valor utilizado para aquisição de apartamentos que em 1998 era de 10%, atinge a marca de quase 43% no ano de 2011. No entanto, cabe destacar que do total de apartamentos comercializados em 2011, 62,59% foram adquiridos com suporte do financiamento bancário, principalmente oriundo da Caixa Econômica Federal.

A partir da tabela nº 28 pode-se dizer que o período de maior destaque da participação dos financiamentos bancários para a casa própria, inicia-se em 2008. É inegável a contribuição das linhas de crédito habitacional do governo federal. No levantamento das guias do ITBI não são registrados financiamentos de terrenos até o ano de 2007. Antes, os financiamentos bancários eram exclusividade para a compra de casas e apartamentos, e não eram utilizados para a aquisição de terrenos.

Tabela 28 – Valor dos Financiamentos (R\$) – Apartamentos e Terrenos – Francisco Beltrão – 2008 a 2012.

Ano	Apartamentos	Terrenos	Total
2008	1.509.878,67	25.000,00	1.536.886,67
2009	4.291.749,95	679.600,00	4.973.358,95
2010	6.703.754,46	6.663.323,72	13.369.088,18
2011	8.157.076,57	5.515.012,39	13.674.099,96
2012	9.398.335,28	6.052.273,96	15.452.621,24

Fonte: Guias do ITBI – Departamento de Administração Tributária – Secretaria Municipal de Finanças da PMFB. (Organizado pelo autor)

Como apresentado anteriormente no capítulo sobre a expansão horizontal da cidade de Francisco Beltrão, os terrenos eram vendidos direto com as empresas loteadoras/incorporadoras, mesmo porque, os valores praticados eram menores, portanto, mais acessíveis. A partir do desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade e da elevação acentuada dos preços dos terrenos, o que impeliu ao processo de financiamento.

Se até 2008 a participação dos financiamentos para a compra de terrenos é inexistente, em 2012 ela representará mais de 39% do valor total financiado entre apartamentos e terrenos. Portanto, os financiamentos são importantes, porque facilitam a compra do imóvel pronto (casa ou apartamento), bem como, para aquisição dos terrenos (lotes) e posterior construção de novas casas.

O que acontece em Francisco Beltrão não é diferente do que tem ocorrido com o restante do país²²². Quando se utiliza dados das operações contratadas com recursos da poupança (SBPE) para construção e aquisição de imóveis, fica clara a importância das políticas públicas de financiamento bancário destinado à moradia, principalmente, a importância do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Do total de unidades financiadas parte-se de 28.932 (vinte e oito mil, novecentos e trinta e duas) unidades em 2002 para significativas 529.797 unidades em 2013. São, portanto, quase 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) unidades financiadas a partir de 2008. É inegável o papel dos bancos públicos no acesso à moradia, principalmente, por se tratar de uma política de governo (tabela nº 29).

Tabela 29 – Unidades Financiadas – Operações contratadas com recursos da Poupança – SBPE – Construção (Reforma e Material para Construção) e Aquisição – Brasil – 2002 a 2013

Período	Unidades Financiadas		
	Construção	Aquisição	Total
2002	10.317	18.615	28.932
2003	16.797	19.683	36.480
2004	24.961	28.865	53.826
2005	34.762	26.361	61.123
2006	45.433	68.440	113.873
2007	88.778	107.122	195.900
2008	162.299	137.386	299.685
2009	138.721	163.959	302.680
2010	201.758	219.628	421.386
2011	227.149	265.759	492.908
2012	168.145	285.064	453.209
2013	164.795	365.002	529.797

Fonte: ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) e BCB (Banco Central do Brasil) – 2014. (Organizado pelo autor)

²²² As principais referências quanto a ampliação dos financiamentos no país são: o Banco Central do Brasil (BCB) e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP). Outras fontes de dados importantes são a **Revista Conjuntura da Construção**, editada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) e pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Além desta revista se destaca a **Revista Construção Mercado: Negócios de Incorporação e Construção**, editada pela PINI.

Do processo recente de verticalização que a cidade de Francisco Beltrão passou (2010 a 2012), cabe destacar alguns empreendimentos realizados na cidade, seja pelo porte ou por apresentarem algumas características específicas, como o Residencial Campo Alegre, o Edifício Gran Milano, o Edifício Leonardo da Vinci e o Edifício JHS Garden.

O Residencial Campo Alegre é projeto e execução da Construtora Sudoeste de propriedade da família Serraglio. Trata-se de um condomínio fechado, com guarita, portão e porteiro eletrônicos. Também possui área de convívio com salão de festas e churrasqueiras, parque infantil, espaço ginástica, praça e área verde, além de contar com uma vaga de estacionamento por apartamento, além de vagas para visitantes e portadores de necessidades especiais. Para a sua realização a construtora comprou um terreno com 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) no Bairro Luther King, e está erguendo 14 (quatorze) edifícios (blocos) de quatro pavimentos, cada edifício contando com 16 (dezesseis) apartamentos (Figura nº 18).

Ao todo, o empreendimento contará com 14.190,40 m² de área construída e 224 (duzentos e vinte e quatro) apartamentos de 60 m² (sessenta metros quadrados) cada.

Segundo Odair Serraglio no final de 2013 a empresa já havia concluído nove blocos, sendo que 60% das unidades já estavam comercializadas. São apartamentos que se encaixam dentro da linha de crédito do PMCMV, destinados principalmente a jovens casais. No lançamento do empreendimento, cada unidade estava sendo comercializada por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e ao final de 2013, por R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). Cabe aqui uma ressalva feita pelo senhor Odair Serraglio, que nem todas as unidades construídas foram destinadas ao PMCMV, alguns apartamentos são um pouco melhores e mais caros.



**Figura 18 – Conjunto Residencial Campo Alegre
– B. Luther King – 14 Blocos – 04 Pavimentos
224 Apartamentos**

Fonte: Encarte Publicitário da Construtora Sudoeste (2013).

Outro empreendimento vertical que se destacou no período, foi o edifício Gran Milano Residence, construído no Bairro Miniguauçu²²³, na região compreendida entre as Universidades UNIOESTE e UNISEP. O Edifício Gran Milano Residence possui área total construída de 5.897,56 m². Ao todo o edifício tem nove pavimentos e vinte apartamentos, sendo seis duplex. Para a sua execução foi criada a empresa Fabris – Empreendimentos Imobiliários ou SDC Empreendimentos. A SDC é uma empresa familiar, onde são sócios Sabrina (Filha – Arquiteta), Douglas (Filho – Corretor) e Claudelir Fabris (Pai – Contador). Trata-se de um edifício com alto padrão de construção, que foge do eixo central de localização dos maiores edifícios da cidade (figura nº 19).

Para o entrevistado Jair Casanova a iniciativa da SDC Empreendimentos em lançar o Gran Milano Residence é fruto de um processo já existente de descentralização da verticalização da cidade. No entanto, ele considera a iniciativa uma aposta de risco, já que o perfil de

²²³ Para efeito de vendas foi colocado à venda como se fosse construído no Bairro Vila Nova, no entanto, segundo o zoneamento de Francisco Beltrão está inserido no bairro Miniguauçu.

consumidores deste padrão de apartamento, ainda está focado na região central da cidade.



Figura 19 – Gran Milano Residence
Vila Nova / Bairro Miniguaçu – 10 Pavimentos
Fonte: Encarte publicitário da SDC Empreendimentos (2013)

Para Sabrina Fabris, sócia da empresa SDC Empreendimentos e arquiteta responsável pelo projeto do Gran Milano Residence, a ideia de construir um edifício:

Foi uma coragem do meu pai, que vendeu o escritório de contabilidade dele em Renascença, em 2008. Ele e meu irmão, juntamente comigo que me formei em arquitetura, decidimos então construir, na época um edifício, foi um chute no escuro. Nós não tínhamos toda a verba para construir, e a gente estava contando com as vendas no início, na planta, o que não ocorreu. Por mais que a cidade de Francisco Beltrão seja considerada como uma cidade média, ainda tem muita desconfiança com as empresas novas. Então, nós tivemos dificuldades, por mais que minha família more aqui há mais de 20 anos, e eu enquanto recém-formada também, foi um desafio

enorme, elaborar um projeto desse tamanho, praticamente no final da faculdade. Nós não tínhamos muita credibilidade do pessoal de Francisco Beltrão.

Sabrina salienta a dificuldade que encontraram em vender os apartamentos.

O primeiro apartamento que a gente vendeu foi praticamente com o edifício erguido. O início da obra foi em agosto de 2010, quando o terreno foi comprado, e tinha como prazo para finalização dois anos e meio. Muita gente procurava o edifício, mas achavam muito distante do centro. O pessoal está acostumado com tudo na mão, gostavam do edifício, mas não da localização. O lugar é silencioso, tem uma vista legal da cidade. Com relação à venda nós temos hoje a parte da frente quase que totalmente vendida, falta vender um apartamento simples, mais um apartamento duplex, e na parte de trás nós temos mais unidades ainda para vender, o edifício tem 20 apartamentos normais, seis duplex, sendo três vendidos e três para vender, ao todo falta de oito a dez apartamentos para vender.

Este empreendimento chama a atenção porque foi erguido com capital familiar, fugindo da regra de se erguer edifícios em sistema de condomínio e ser uma iniciativa de alto risco

Os edifícios mais altos que saíram em Francisco Beltrão depois de 2009 foram o Edifício Leonardo da Vinci e o Edifício JHS Garden, ambos localizados na área central.

O Edifício Leonardo da Vinci está sendo construído na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, região mais conhecida como “Alto da Júlio” no Bairro Industrial, a meia quadra do limite Sul do bairro Centro. O edifício é de 14 (quatorze) pavimentos, sendo quatro apartamentos por pavimento, o que totaliza 48 (quarenta e oito) unidades. A área total construída do edifício é de 10.646,77 m².

A empresa responsável pela construção é a KVM, que segundo Celso Mezzomo:

Surgiu há uns 10 anos atrás, por insistência de um amigo meu, o Krindges (Vestuário). Ele queria

montar outra empresa por que estava cansado de viajar, daí nós montamos um empresa de construção (KVM – Krindges, Valenga e Mezzomo) que só constrói e vende as próprias obras. O Valenga é sogro do Krindges e dono de uma rede de farmácias na região. Foco de atuação da KVM é construção de apartamentos para a classe média e média alta. O Capital da empresa vem das atividades de comércio, serviço e indústria.

Quanto à construção do Edifício Leonardo da Vinci, Mezzomo afirma que:

Foi um passo além do que as nossas pernas aguentavam, porque partimos para uma coisa mais arrojada, o edifício tem 10.500 m², com 48 apartamentos, três salas comerciais, e tem aquele problema, se é financiado pela construtora, a partir do momento que você vende o primeiro apartamento, você tem prazo para entregar, e mesmo se não vendesse mais nenhum apartamento, tínhamos que concluir o edifício, que bancar tudo isso. A gente tinha que acreditar no mercado, era uma aposta. O edifício tem apartamentos de 130, 190 ou 210 m², na faixa de preço do m² entre R\$ 1.300,00 a R\$ 1400,00 sem acabamento, e na faixa de R\$ 1.700,00 com acabamento.

O Edifício JHS Garden²²⁴, da Construtora Belcap – Empreendimentos Imobiliários²²⁵ teve suas obras iniciadas em 2011. Está sendo construído na esquina da Rua Romeu Lauro Werlang com a Rua Florianópolis. A previsão da entrega das chaves é para junho de 2015. A construção terá 20 (vinte) pavimentos, sendo três só de garagens. Esse edifício é o mais alto que está sendo construído no período compreendido entre os anos de 2010 e 2012.

²²⁴ O nome do edifício é uma homenagem ao pioneiro de Francisco Beltrão e cofundador da Belcap Empreendimentos Imobiliários, o falecido José Henrique Steiner (JHS).

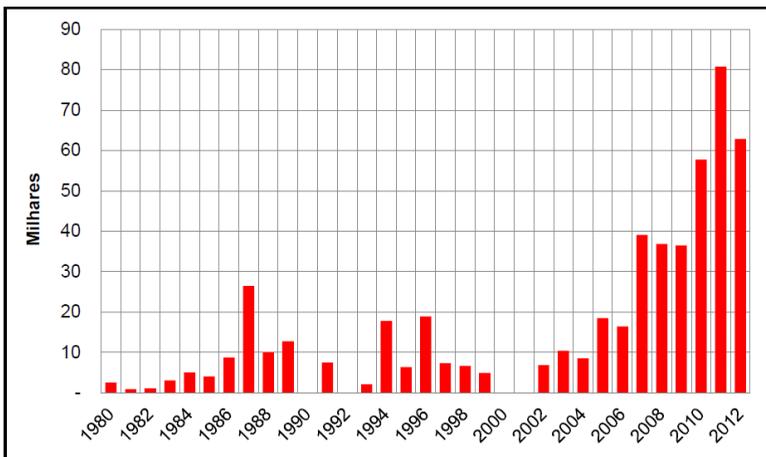
²²⁵ A Belcap – Empreendimentos Imobiliários foi criada em 2007.

O empreendimento tem 48 (quarenta e oito) apartamentos e área total de 8.614,73 m², sendo as unidades financiadas diretamente com a construtora em até 60 (sessenta) meses para pagar. Cada pavimento do edifício terá três apartamentos, sendo o menor de 97,25 m² privativos e o maior de 122,59 m².

Percebe-se que com o passar dos anos as incorporadoras locais cresceram e se capitalizaram, passando a responsabilizar-se pelos empreendimentos por completo, principalmente de edifício mais altos, o que anteriormente era resultado do sistema de construção em condomínio. Não se afirma que o sistema de condomínio tem sido preterido, pelo contrário continua forte nos empreendimentos acompanhados pelo estudo.

Visando apresentar de forma sistemática a evolução da edificação vertical no município, elaborou-se o gráfico nº 08.

Gráfico 08 – Área Construída em m² – Edifícios com 04 pavimentos ou mais – Francisco Beltrão – 1980 a 2012



Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1980 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

No gráfico nº 08 percebe-se a importância que assume o processo de verticalização a partir de 1986. Os anos 1990 refletiram uma retração do mercado, da qual foi se recuperando a partir de 1994 até 1997, quando vive nova crise até o início dos anos 2000. Mas o que chama a atenção na sistematização dos dados é o volume crescente de edificações realizadas a partir de 2005.

Quando se questionou os entrevistados sobre o impacto da retenção fundiária especulativa sobre o mercado de edifícios da cidade de Francisco Beltrão, alguns chamaram a atenção que existe sim, uma influência, mas nada que não possa ser contornada, isso vai depender muitas vezes do valor oferecido pelo terreno (lote), e quando fica difícil a negociação, geralmente tem-se optado em realizar os empreendimentos nos bairros da zona central da cidade, como o Bairro Nossa Senhora da Aparecida, Alvorada, Industrial e Vila Nova.

O que se observa é a elevação do preço do metro quadrado da região central de Francisco Beltrão, o que faz com os terrenos fiquem muito caros, exigindo dos empreendedores imobiliários o aproveitamento do potencial máximo do terreno. Segundo o ex-prefeito Vilmar Cordasso “o preço do terreno na área central não permite mais uma construção horizontal”, ou seja, a construção de uma casa. Para Cordasso se num terreno com aproximadamente mil metros quadrados na rua lateral da Avenida Júlio Assis Cavalheiro, paga-se um milhão de reais, ninguém, em sua consciência vai construir uma boa casa, gastando R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Por isso, na região central da cidade, constroem-se edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, para dividir a fração do solo.

Essa opinião é compartilhada por Adir Seleski que diz que “os preços dos terrenos centrais estão subindo a tal ponto que se torna inviável comprar um terreno na região central para fazer a sua casa ali”. Para Seleski a alternativa que as pessoas têm buscado é a realização de condomínios.

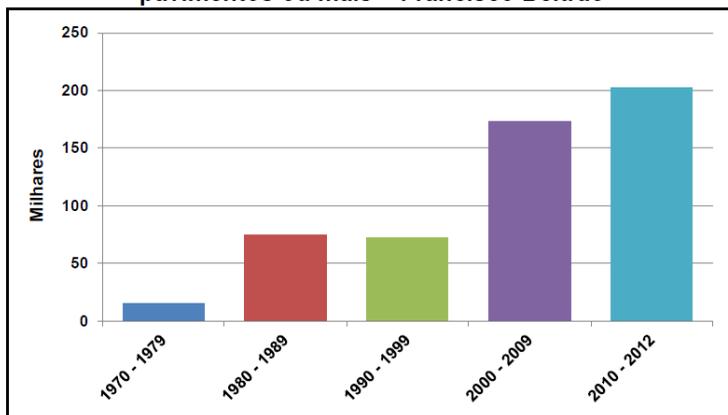
Compra-se um terreno e fraciona-se o mesmo em 40 unidades/apartamentos, então o preço da fração do solo fica mais barato e acessível. Às vezes a fração de solo no centro da cidade de um apartamento está mais barato do que comprar um terreno no bairro e construir uma casa.

O que é colocado por Seleski nos dá um indicativo importante de que a valorização do solo urbano na cidade de Francisco Beltrão, não é exclusividade da região central, também tem afetado os bairros limítrofes a essa região, elevando de forma significativa o preço do metro quadrado desses bairros, promovendo uma verticalização mais acentuada, como no caso dos bairros Nossa Senhora Aparecida, Industrial e Vila Nova.

O gráfico nº 09 é muito claro ao mostrar como tem ocorrido a verticalização de Francisco Beltrão, quando analisada a área construída referente a construção de edifícios residenciais ou residenciais e comerciais.

É notório o “Boom” da verticalização a partir de 2008.

Gráfico 09 – Área Construída em m² por períodos – Edifícios com 04 pavimentos ou mais – Francisco Beltrão



Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1970 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Cabe novamente lembrar as importantes conquistas sociais pelas quais o Brasil bem como a cidade de Francisco Beltrão passou oriunda da elevação do poder aquisitivo da população que facilitou por demais o acesso ao crédito imobiliário, bem como, dos elevados valores disponíveis no mercado financeiro da habitação e da criação do PMCMV.

4.6 – O Processo de Verticalização Urbana por bairros

Como visto anteriormente a verticalização de Francisco Beltrão vai ter períodos muito distintos, ganhando destaque o período compreendido a partir de 2008 até o ano de 2012. Cabe lembrar que apesar do recorte temporal da pesquisa, esse processo continuou pelos anos seguintes, intensificando ainda mais o seu significado.

Mas dito isso, cabe entender como essa verticalização ocorre no espaço da cidade, ou seja, quais as áreas ou bairros tem recebido a construção de edifícios, sejam eles, de pequeno ou de grande porte.

Os dados obtidos junto a prefeitura municipal Francisco Beltrão permitem compreender quais foram os bairros que mais área tiveram acrescidas por conta da construção de edifícios.

Por meio da tabela nº 30 é possível observar que a verticalização iniciada em 1970 e que ocorreu até o ano de 1997, ocorreu apenas em onze bairros da cidade. Neste período ganham destaque o bairro Centro, com mais de 125.000 m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados) de área construída; o Bairro Vila Nova com mais de 16.000 m² (dezesseis mil metros quadrados) e o Bairro Nossa Senhora Aparecida com quase 14.000 m² (quatorze mil metros quadrados). Além destes bairros, se destacam o Bairro Presidente Kennedy, o Bairro Industrial e o Bairro Cristo Rei. Cabe ressaltar que todos esses bairros fazem divisa com o Centro da cidade.

A concentração da verticalização nesses bairros ora se deu pela questão da centralidade, ora por conta dos grupos sociais que ali residem, sendo que o Bairro Vila Nova por conta da existência de uma faculdade/universidade (FACIBEL/UNIOESTE), acabou atraindo incorporadores para atuarem neste bairro.

A partir do levantamento sobre os edifícios que tiveram iniciadas a sua construção a partir de 1998, percebe-se mudanças quanto ao direcionamento da verticalização da cidade. Novos bairros começam a chamar a atenção dos incorporadores, principalmente por conta dos elevados preços do solo urbano praticados nas áreas centrais e nas suas adjacências.

Bairros como Padre Ulrico e Jardim Floresta na região norte, Bairro Marrecas, São Miguel e São Francisco na região Oeste, Bairro Miniguaçu e Seminário na região Leste e os Bairros Nova Petrópolis e São Cristóvão na região Sul acabam sendo alternativas para a verticalização na cidade. A maioria destes bairros ainda está em fase inicial do processo de verticalização, mas é importante ressaltar que o primeiro passo já foi dado.

Voltando à tabela nº 30 a região central continua sendo a mais procurada para a construção de edifícios, no entanto, o período compreendido entre os anos de 1998 a 2012 registrou praticamente a mesma área acrescida no período anterior, que vai de 1970 a 1997. A verticalização nesta área tem sido feita pela construção de edifícios cada vez mais elevados, geralmente superiores a 10 (dez) pavimentos.

O Bairro Vila Nova que no primeiro período ocupava a 2ª posição dos bairros que mais receberam edifícios, passa no período seguinte para a 4ª posição, justamente, porque a partir do final dos anos 1990 novas universidades foram surgindo na cidade como o CESUL e a UNIPAR, ambos no Bairro Industrial. Isso fez com que o Bairro Industrial passasse da 5ª posição para a 3ª posição, saltando de apenas 5.436,63 m² até o ano de 1997, para mais de 57.000 m² (cinquenta e sete mil metros quadrados) de área construída derivada da verticalização ao final de 2012. São, portanto, mais de 52.000 m² (cinquenta e dois metros quadrados) acrescidos entre os anos de 1998 e 2012.

O Bairro Nossa Senhora Aparecida continua sendo um dos bairros preferidos pelos incorporadores para construir edifícios, bem como para as pessoas morarem, devido a proximidade com a região central da cidade. Neste sentido passa da 3ª posição para a 2ª posição, ao analisar os períodos de expansão da verticalização.

Cabe destaque também ao Bairro Alvorada que ocupava apenas a 10ª posição entre os 11 (onze) bairros que tiveram construção de edifícios no período de 1970 a 1997, e que salta para a 5ª posição no período seguinte, quando vinte bairros registraram a verticalização. Isso pode ser explicado também pela proximidade à área central, bem como por ser o bairro que fica na divisa com o Bairro Nossa Senhora da Aparecida, que como o Centro da cidade, também tem sido objeto de intensa valorização do solo urbano.

Tabela 30 – Área Construída em m² por período e por bairro – Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais – Francisco Beltrão

Bairro	1970 a 1997	1998 a 2012	1970 a 2012
Alvorada	890,24	33.139,51	34.029,75
Cango	1.108,77	9.471,20	10.579,97
Centro	125.353,10	124.333,45	249.686,55
Cristo Rei	4.288,71	6.480,40	10.769,11
Floresta	-	1.148,94	1.148,94
Guanabara	2.099,39	2.510,45	4.609,84
Industrial	5.436,63	52.057,43	57.494,06
Luther King	547,40	18.421,19	18.968,59
Marrecas	-	720,33	720,33
Miniguaçu	-	26.014,94	26.014,94
N. Sra. Aparecida	13.752,38	64.001,16	77.753,54
Nova Petrópolis	-	5.313,86	5.313,86
Padre Ulrico	-	4.541,84	4.541,84
Pinheirinho	1.711,33	1.502,56	3.213,89
Pres. Kenedy	6.276,19	19.383,45	25.659,64
São Cristóvão	-	14.141,54	14.141,54
São Francisco	-	1.433,69	1.433,69
São Miguel	-	806,02	806,02
Seminário	-	2.654,34	2.654,34
Vila Nova	16.281,22	38.984,86	55.266,08
TOTAL	177.745,36	427.061,16	604.806,52

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1970 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

Os dados da tabela anterior nos permitiram construir o mapa da verticalização da Francisco Beltrão para o período compreendido entre os anos de 1998 a 2012. Com o mapa nº 09 observa-se justamente a formação de um eixo de expansão da verticalização, formado pelo Bairro Industrial, Vila Nova, Miniguaçu e também pelo Jardim Seminário, exatamente onde foram se instalando as universidades, como o exemplo da última que foi instalada, a UNISEP no Bairro Miniguaçu.

Com o mapa também é possível observar a migração do processo de verticalização para bairros mais afastados e cujo preço do solo urbano é mais acessível.

A partir dos dados organizados, foram segmentadas quatro classes que indicam o percentual da verticalização de cada bairro. Na primeira classe ficaram os bairros que tiveram a menor participação, ficando entre 0,17 a 3,31% do total de área acrescida, depois vieram os bairros que registraram participação entre 4,31 e 9,13%, e por fim os bairros que mais cresceram verticalmente no período analisado, que foram os bairros Nossa Senhora Aparecida e Industrial, que ficaram na terceira classe, com crescimento de 14,99% e 12,19%, respectivamente. E por fim o Centro que participou no período com mais de 29% do total de área acrescida.

Quando são observados os dados vinculados ao número de edifícios residenciais agrupados pela quantidade de pavimentos nota-se que 80,7% dos edifícios residenciais construídos em Francisco Beltrão têm quatro ou cinco pavimentos. A tabela nº 31 demonstra inclusive quais os períodos em que surgiram estes edifícios.

Mas quando se verifica os edifícios mais altos lançados na cidade, constata-se que eles ainda são poucos, no entanto, na medida em que o tempo vai passando, novos empreendimentos imobiliários verticais são lançados, sendo cada vez mais altos. Isso para muitos significa a utilização desses edifícios como cartões postais e servem para evidenciar desenvolvimento e “pujança” econômica da cidade.

A cidade possui atualmente quatro edifícios com mais de 19 (dezenove) pavimentos. Desses edifícios, dois estão concluídos e dois em construção, ambos com entrega prevista para dezembro de 2014.

Como visto anteriormente, o edifício com maior número de pavimentos é o Edifício Royale, que terá 24 (vinte e quatro) pavimentos, seguido pelo Edifício Millenium de 23 (vinte e três) pavimentos, pelo Edifício Real Center com 22 (vinte e dois) pavimentos e pelo Edifício JHS Garden que contará com 20 (vinte) pavimentos²²⁶.

Tabela 31 – Número de Edifícios Residenciais ou Residenciais e Comerciais por período e por número de Pavimentos – Francisco Beltrão

Período	Nº de Pavimentos				
	04 e 05	06 a 09	10 a 14	15 a 19	20 ou mais
1970 - 1979	10	01	-	-	-
1980 - 1989	14	05	04	03	-
1990 - 1999	30	02	-	-	02
2000 - 2009	86	09	02	-	01
2010 - 2012	60	08	10	-	01
TOTAL	200	25	16	03	04

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1970 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e devidamente atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB. (Organizado pelo autor).

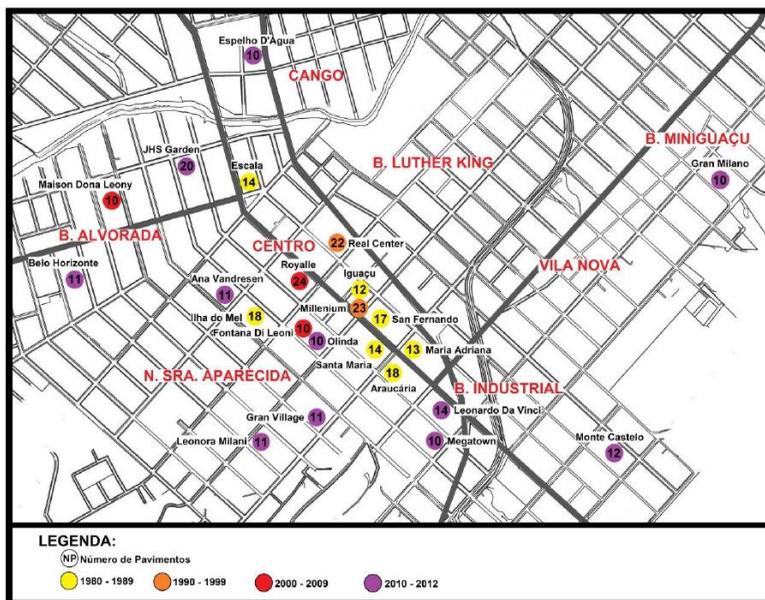
No mapa nº 10 procurou-se localizar os edifícios com mais de nove pavimentos construídos em Francisco Beltrão desde o início do processo de verticalização da cidade. Ao analisar os edifícios mais altos da cidade iniciados entre os anos de 1980 e 1989, é possível verificar que os mesmos estão localizados na área central, principalmente na Avenida Júlio Assis Cavalheiro ou próximo a ela. Já entre os anos de 1990 a 1999 apenas dois edifícios tiveram suas obras iniciadas e mantiveram o padrão do período anterior.

No período seguinte, mais especificamente somente a partir de 2008, novos edifícios com mais de nove pavimentos começam a ser erguidos. Cabe ressaltar que neste período são apenas três empreendimentos imobiliários, o Residencial Maison Dona Leony, no

²²⁶ Segundo Leite Júnior (2014) “o edifício mais alto do Brasil é o Mirante do Vale, no Centro de São Paulo, que possui 170m de altura e 51 pavimentos”. Ainda segundo o autor o edifício mais alto que está sendo construído na América Latina, é Gran Torre Santiago (Costanera), com 300m de altura (super alto) e 62 pavimentos, em Santiago do Chile. No Brasil, o edifício mais alto deverá ser o Condomínio Residencial One Tower, com 77 pavimentos e 280m de altura, que será erguido pela FG Empreendimentos na cidade de Balneário Camboriú. Atualmente existe outro edifício já em construção também pela FG, o Infinity Coast Tower de 66 pavimentos e 240m de altura. A FG empreendimentos é de propriedade de Francisco Graciola.

Bairro Alvorada, o Edifício Fontana Di Leoni, no Centro, ambos com 10 pavimentos, e o Edifício Royale de 24 pavimentos.

Na sequência, a partir de 2010, são lançados onze novos empreendimentos verticais, sendo que a maioria começa a se distanciar da área mais central, indo em direção aos bairros como CANGO, Alvorada, Industrial, e até mesmo, no Bairro Miniguauçu, como é o caso do Residencial Gran Milano. O Bairro Nossa Senhora da Aparecida também será contemplado com alguns edifícios, no entanto, em áreas mais afastadas da Avenida Júlio Assis Cavalheiro.



Mapa 10 – Localização dos Edifícios Residenciais e Residenciais e Comerciais construídos e em construção com 10 ou mais Pavimentos – Francisco Beltrão – 1980 a 2012.

Fonte: Dados dos Alvarás de Construção – De 1970 a 2003 os dados sobre os edifícios foram extraídos de Casaril (2004) e atualizados e corrigidos. De 2004 a 2012 os dados foram coletados na Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB.

(Organizado pelo autor).

A verticalização na área central acaba ocorrendo devido a sua localização privilegiada. Para Vilmar Cordasso “muitas pessoas procuram morar perto do Centro, já que se vive numa cidade pequena, onde todo mundo quer sair de casa, e sair a pé,

e os filhos também, por isso, se procura um espaço mais central”.

A foto nº 12 nos ajuda a visualizar justamente a concentração dos edifícios mais altos de Francisco Beltrão na área central da cidade e vem complementar a informação contida no mapa nº 10.



Foto 12 – Vista da Avenida Júlio Assis Cavalheiro – Área Central de Francisco Beltrão – Verticalização na avenida e nas proximidades.

Fonte: Elaborada pelo autor (2014)

Esta afirmação é reforçada por Adir Seleski que diz que “as pessoas querem morar no centro, pela facilidade de estar próximo de tudo, perto do colégio, do supermercado, no entanto, não conseguem comprar um terreno sozinho, porque o terreno atualmente tem um valor muito caro”.

O grande volume de edifícios construídos na cidade significa um número ainda maior de apartamentos que estão sendo colocados no mercado imobiliário da cidade. Quando se observa as unidades habitacionais ou apartamentos cabe fazer uma ressalva, que muitos destes apartamentos já serão comercializados ainda em construção, no entanto, só serão ocupados com a finalização das obras.

De qualquer forma, o número de apartamentos lançados na cidade no período que vai do ano de 1998 ao ano de 2012, é muito significativo, para os padrões de cidade do porte de Francisco Beltrão.

Ao todo foram lançados 2.744 (dois mil, setecentos e quarenta e quatro) apartamentos, sendo que 61,63% foram lançados a partir de 2009 (Tabela nº 32).

Mas a tabela traz também, dados referentes ao número total de lotes lançados na cidade para o mesmo período. Nesse sentido, são 5.200 (cinco mil e duzentos) novos lotes lançados na cidade, sendo a maioria, ou seja, 57,6% lançados a partir de 2009. Somente estes imóveis lançados no período dariam conta de absorver uma população de mais de 30.000 (trinta mil) habitantes para a cidade, isso se levar-se em consideração uma família média de quatro pessoas. Não há como não considerar esse impacto tanto no mercado imobiliário da cidade, bem como no desenvolvimento da cidade.

Tabela 32 – Número total de lotes vazios e de apartamentos lançados em Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Ano	Lotes	% do período	Apartamentos	% do período
1998	359	6,9	30	1,09
1999	391	7,5	33	1,20
2000	599	11,5	15	0,55
2001	20	0,4	06	0,22
2002	54	1,0	51	1,86
2003	67	1,3	63	2,30
2004	226	4,3	72	2,62
2005	26	0,5	142	5,17
2006	206	4,0	147	5,36
2007	229	4,4	261	9,51
2008	27	0,5	233	8,49
2009	423	8,1	209	7,62
2010	866	16,7	405	14,76
2011	594	11,4	658	23,98
2012	1.113	21,4	419	15,27
Total	5.200	100,0	2.744	100,00

Fonte: Dados dos Decretos de criação de Loteamentos e dos Alvarás de Construção – Secretaria Municipal de Urbanismo da PMFB (Organizado pelo autor).

Mas o que explica esse fenômeno?

Essa indagação remete a pesquisa às justificativas colocadas quando da discussão da expansão territorial de Francisco Beltrão. É inegável a importância local da instalação dos Centros Universitários na cidade (UNIOESTE, CESUL, UNIPAR E UNISEP), bem como de uma série de infraestruturas na área da saúde e da segurança pública.

No entanto, não são apenas fatores locais interferindo no mercado imobiliário. Não é possível minimizar o fato de que ao longo dos últimos 12 (doze) anos houve uma significativa elevação do poder

aquisitivo da população brasileira, bem como de Francisco Beltrão. Isso também foi destacado por Jair Casanova e Wilmar Reichembach durante as entrevistas. Essa elevação possibilitou o surgimento de uma “nova” classe média, bem como elevou a antiga classe média a novos patamares.

Neste sentido, muitos profissionais liberais de Francisco Beltrão viram no mercado imobiliário uma excelente opção de investimento, seja no sentido de abrir loteamentos, ou até mesmo de lançar novos edifícios na cidade. Muitos médicos, advogados, dentistas, funcionários públicos de todas as instâncias enveredaram para este setor. Segundo Luiz Alberto Tomazoni houve a “participação de muitos empresários de fora do setor imobiliário que resolveram construir edifícios na cidade: médicos, advogados etc.”.

No caso da verticalização, essa atuação aconteceu principalmente na construção de edifícios de no máximo cinco pavimentos, pois para Tomazoni o padrão de expansão da cidade “é mais horizontal”.

Um aspecto importante destacado pelo entrevistado Adir Seleski é de que os

Apartamentos nos bairros teriam uma dificuldade maior para vender, porque na verdade, quase que não se justificaria você comprar um apartamento num bairro. Você vai preferir comprar um terreno e construir a sua casa, com toda a individualidade e privacidade.

Portanto, para qual segmento social os apartamentos estão direcionados? pois se num bairro como a Vila Nova, onde os terrenos ficaram supervalorizados, comprar um terreno para construir uma casa, já não compensa mais. Ou seja, ou se procura um terreno mais afastado e mais barato e se constrói uma casa, ou se opta pela verticalização, mesmo que seja num nível menor de pavimentos. Agora, em se tratando de apartamentos de alto padrão a procura com certeza se dará na área central da cidade de Francisco Beltrão.

Não é possível ignorar a participação decisiva do Programa Minha Casa Minha Vida²²⁷ do governo federal (Lula e Dilma), que tem como foco atender as populações de baixa renda e parte da “nova” classe média. Portanto, o mercado de apartamentos para estes segmentos continuará tendo um bom desempenho nas vendas.

Cabe lembrar que todos os entrevistados destacaram o programa, enaltecendo o seu papel social, mas principalmente seu papel econômico.

Embora o Programa Minha Casa, Minha Vida tenha sido aparentemente um sucesso, ele apresenta algumas falhas. O programa foi criado para combater a crise econômica da construção civil e a crise de moradia.

Para Barroso (2013) “uma política eficiente de combate ao déficit habitacional não podia prescindir de uma estratégia fundiária e urbanística”. Segundo a professora:

Se não for assim, vai haver um grande aumento no preço dos terrenos, com duas possíveis consequências: o subsídio do Governo vai escorrer para os donos das terras ou as famílias pobres vão ser alocadas nos terrenos mais baratos e afastados das cidades. Ou seja, vamos produzir um montão de casas sem cidade, infraestrutura e emprego. (A Verdade, nº 105, maio de 2009).

A previsão feita pela professora Raquel acabou se confirmando, e:

Nos últimos anos, construtoras e empreiteiras tiveram inúmeros incentivos fiscais e o crédito facilitado pelo Governo Federal, decidindo onde, quando e o que construir. Como resultado, essas empresas passaram a investir apenas em locais e obras onde tenham a certeza do lucro. Ao mesmo

²²⁷ O Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos, para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00. Dentro do programa existe financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) que atende a famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00, e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que atende a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00.

tempo, o déficit habitacional não para de crescer, e mesmo as novas moradias construídas pelo Minha Casa, Minha Vida, não escaparam à lógica de ‘um montão de casas sem cidade’ (BARROSO, 2013, p. 1).

A atuação do governo federal através do Programa Minha Casa Minha Vida, estimulou o setor da construção civil e de certo modo atendeu à demanda por moradia, no entanto, nos grandes centros urbanos foram construídas moradias cada vez mais afastadas, sem infraestrutura e sem emprego.

No caso de Francisco Beltrão o programa foi fundamental para que muitas famílias realizassem o “sonho” da casa própria.

4.7 – Conclusões do Capítulo

Neste capítulo apresentamos o processo de verticalização de Francisco Beltrão como fruto da valorização acentuada dos preços do solo urbano.

Identificamos na cidade que existiram vários períodos de alternância entre a expansão e a retração do mercado imobiliário de apartamentos. Esses períodos foram influenciados ao longo do período analisado por vários fatores, sejam internos – específicos da dinâmica imobiliária da cidade – ou externos – reflexo das políticas públicas em âmbito federal de financiamento imobiliário.

Verificamos que a produção de edifícios na cidade se deu a partir de capitais locais, sem a presença de empresas de fora da cidade. Identificamos com este trabalho dois tipos de verticalização em Francisco Beltrão: o primeiro tipo relacionado a verticalização de padrão fino e luxo, ocorrida principalmente na região central e nos seus bairros vizinhos e o segundo ligado diretamente a “nova” classe média, impulsionado principalmente, pelos financiamentos habitacionais públicos do governo federal. Embora seja uma constante em cidades maiores, nenhum Conjunto Habitacional de Interesse Social Vertical foi instalado em Francisco Beltrão.

Quando olhamos a verticalização ao longo dos anos, vamos verificar que nos anos oitenta a construção de edifícios foi intensificada justamente em razão da recessão econômica e das altas taxas de inflação do período. E o mercado imobiliário se transformou em uma alternativa para o investidor local. Além disso, segundo parte dos entrevistados, no

caso específico de Francisco Beltrão, a verticalização surge como uma reação da sociedade local às enchentes que ocorreram no início dos anos oitenta, o que a nosso ver não se aplica.

Outro aspecto importante destacado no período, foi justamente a dificuldade de comprovação de renda por parte da população, seja dos mais pobres ou até mesmo dos mais ricos, ou seja, não ocorreu nenhum financiamento imobiliário neste período.

Já os anos noventa são marcados pela construção dos primeiros edifícios com mais de 20 (vinte) pavimentos na cidade, impulsionado com a nova política econômica implantada com o Plano Real em 1994.

No período compreendido entre os anos de 2000 a 2009 ocorreu a retomada do crescimento da economia brasileira, impulsionado pelos governos do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva e da Presidente Dilma Rousseff, ambos do PT (Partido dos Trabalhadores), principalmente através de políticas públicas de financiamento bancário destinado à moradia (Programa Minha Casa, Minha Vida).

No caso específico de Francisco Beltrão, além destas questões econômicas nacionais, a cidade também vai refletir no mercado imobiliário local o desenvolvimento do setor educacional (ensino superior) no município. Este aspecto vai provocar a concentração de edifícios nos bairros universitários, tanto pela questão da centralidade, quanto pela presença de grande contingente de alunos, professores e técnicos administrativos que ali residem.

Todo esse desenvolvimento registrado fez com que muitos profissionais liberais de Francisco Beltrão e da região investissem no mercado imobiliário da cidade. Muitos médicos, advogados, dentistas, funcionários públicos de todas as instâncias interagem e contribuem para o crescimento deste setor.

Registramos que no período compreendido entre os anos de 2002 e 2012 foram construídos 71,37% do total de edifícios de 04 pavimentos ou mais da cidade de Francisco Beltrão. Este processo é acentuado a partir de 2010. Neste período, outros bairros mais afastados do eixo central começaram a chamar a atenção dos incorporadores, principalmente, por conta dos elevados preços do solo urbano praticados nas áreas centrais e nas suas adjacências.

Outra característica importante no segmento da construção de edifícios na cidade diz respeito a transformação de parte das incorporadoras locais, que até então, só construam no sistema de condomínio, passaram a encaminhar suas obras com financiamento próprio.

Portanto, a produção de edifícios (apartamentos) surge com uma alternativa aos altos preços do solo urbano praticados na cidade de Francisco Beltrão, já que o preço do solo pode ser diluído em vários proprietários.

5 – A EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS VAZIOS E DOS APARTAMENTOS EM FRANCISCO BELTRÃO

Depois da apresentação do modo como a cidade de Francisco Beltrão se expande tanto horizontalmente, quanto verticalmente, se faz necessário, compreender como os preços dos terrenos vazios e dos apartamentos são formados, bem como estes preços têm se comportado ao longo de quinze anos (1998 a 2012) de análise. Nesse sentido, cabe desenvolver neste capítulo, questões fundamentais sobre a renda fundiária, mais especificamente, sobre a renda fundiária urbana e sobre a formação dos preços fundiários.

Esta reflexão constitui-se de fato como o fio condutor deste trabalho, uma vez que foi justamente a partir da observação da elevação acentuada dos preços dos terrenos urbanos em Francisco Beltrão, que o interesse em compreender o que estaria impulsionando esta elevação foi instigado. Ou seja, a expressiva elevação dos preços dos terrenos remete à reflexão, sobre o modo como o espaço urbano de um município do porte de Francisco Beltrão/PR (oitenta e cinco mil habitantes) tem sido objeto de vigorosa especulação imobiliária, principalmente, ao longo dos últimos anos.

São frequentes os estudos direcionados às grandes metrópoles brasileiras²²⁸, a exemplo do estudo realizado por Botelho (2005) sobre a cidade de São Paulo, ou então, pesquisas sobre as cidades médias²²⁹. Menos constantes são as pesquisas que exercitam a explicação deste fenômeno em cidades de porte médio, havendo desta forma, a premência por análises que contemplem o peso de variáveis que particularizam os processos de valorização do preço do solo nas diferentes escalas espaciais.

Para que fosse factível a compreensão das alterações nos preços imobiliários se utilizou de duas fontes de dados, quais sejam: os classificados do principal jornal impresso da cidade de Francisco Beltrão, o “Jornal de Beltrão” e, a arrecadação do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos (ITBI).

²²⁸ Observatório das Metrópoles (Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Raquel Rolnik, José Borzacchiello da Silva, Cesar Miranda Mendes, Olga L. C. de Freitas Firkowski, Rosa Moura entre tantos outros pesquisadores).

²²⁹ Rede Brasileira de Estudos sobre Cidades Médias – REDBCM (Tânia Bacelar) e a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias – ReCiMe (Maria Encarnação B. Sposito e Beatriz Ribeiro Soares)

No jornal, foram coletados todos os dados necessários a respeito dos lotes urbanos²³⁰ e dos apartamentos²³¹ à venda na cidade, dentro do período compreendido entre os anos de 1998 a 2012. Ao todo, o banco de dados elaborado a partir dos Jornais fez mais de cinco mil unidades anunciadas²³², sendo 3.693 (três mil, seiscentos e noventa e três) referentes aos lotes urbanos e 1.641 (um mil, seiscentos e quarenta e um) referentes aos anúncios de apartamentos²³³.

A outra fonte de dados empregada no estudo, a guia de arrecadação do Imposto sobre Transmissão de Bens Intervivos (ITBI), serviu como base para coletar os dados sobre as transações de terrenos e apartamentos efetivamente realizadas na cidade de Francisco Beltrão, sobretudo, no que tange aos dados referentes as transações de apartamentos²³⁴, sobre os quais a pesquisa esteve mais focada, já que as guias sobre os terrenos tinham um volume muito grande e geralmente apresentava deficiência de dados²³⁵. No caso dos terrenos, foram

²³⁰ No caso dos lotes urbanos coletou-se os anúncios que continham informações completas referentes a oferta, tais como: data do anúncio, tamanho do lote ou suas medidas, preço total ou preço do m² anunciado, bairro ou loteamento onde se encontra localizado e o corretor ou imobiliária responsável pelo anúncio. Neste sentido só foram coletados anúncios de lotes vazios, sem qualquer edificação construída sobre ele.

²³¹ No caso dos apartamentos, coletaram-se os anúncios que continham as seguintes informações: data do anúncio, área total do apartamento, nome do edifício, preço total ou preço do m² do apartamento, o agente responsável pela sua comercialização, bem como o bairro onde se localiza.

²³² Este número representa uma amostra dos anúncios coletados. Registraram-se os anúncios de dois dias por mês (primeiro sábado e terça-feira do mês), entendendo serem estes os mais expressivos. Acredita-se que pela repetição dos anúncios, tenha-se coletado algo em torno de 15% do total de anúncios completos publicados nos classificados do “Jornal de Beltrão”.

²³³ Os dados mensais da base de dados bruta foram filtrados para eliminar anúncios que apresentassem inconsistência nas informações.

²³⁴ Coletou-se o universo de transações de compra e venda de apartamentos da cidade de Francisco Beltrão, ou seja, 100% dos apartamentos comercializados entre os anos de 1998 a 2012. Coletou-se dados dos apartamentos comprados à vista e também dos apartamentos comprados com parte financiada. Neste caso, identificou-se a participação dos financiamentos na aquisição do imóvel.

²³⁵ Neste caso cabe uma ressalva, que os valores declarados dos terrenos por serem, na sua grande maioria, pagos à vista, os mesmos tinham em geral, seus valores subdeclarados.

coletadas apenas as guias do ITBI daqueles que obtiveram financiamento bancário para a sua aquisição²³⁶.

A partir da coleta destes dados, foi realizado tratamento estatístico para que os mesmos pudessem fornecer uma visão factual do processo concreto. Também neste sentido, procurou-se selecionar dados mais regulares e significativos, para que não ocorressem durante a análise dos dados, distorções da realidade encontrada.

5.1 – A Categoria Econômica Renda da Terra e a *Quarta Renda de Ignácio Rangel*

A discussão sobre a Categoria Econômica Renda da Terra²³⁷, seja agrícola ou urbana, auxiliará a realização das reflexões propostas neste capítulo. Para isso, as discussões serão embasadas em matrizes teóricas expressas por clássicos marxistas, transitando para pesquisadores brasileiros, que dão importantes contribuições nesta discussão²³⁸.

Esta questão perpassa pela distinção das várias correntes econômicas que se propuseram a enfrentar a questão da renda da terra. Neste sentido, apresentam-se duas visões acerca da renda fundiária. A primeira, a visão clássica, proposta por Ricardo e Marx e, a segunda, a visão neoclássica. A visão clássica aponta para a existência de distintas categorias²³⁹ de renda da terra, já a corrente neoclássica, apenas a renda diferencial.

Dentre os economistas brasileiros, Ignácio Rangel faz uma profunda reflexão sobre o tema da renda fundiária.

Para este autor:

Do ponto de vista jurídico, a terra deixou de ser coisa fora do mercado para converter-se em mercadoria de corrente transação. A questão agrária converteu-se, assim, em problema do

²³⁶ No caso dos terrenos comprados à vista, a maior parte deles não apresentava a guia do ITBI, apenas a declaração do cartório de imóveis da cidade. Neste sentido, fizeram parte do banco de dados apenas as guias de terrenos que aparecem na transação à vista.

²³⁷ Também denominada de renda territorial ou renda fundiária.

²³⁸ A discussão sobre a categoria econômica renda da terra foi realizada anteriormente na dissertação de mestrado elaborada pelo autor, defendida no ano de 1999 e serviu de base para a reformulação desta questão.

²³⁹ Renda Diferencial, Absoluta e de Monopólio.

preço da terra, o qual está sujeito aos movimentos da oferta e da procura desse fator (RANGEL, 2000, p. 15).

Para Rangel (2000) o conceito da **Quarta Renda**, adviria do preço da terra e da sua expectativa de valorização e se distinguiria dos conceitos de renda de Ricardo e Marx. Como para Marx “o preço da terra é função da renda territorial²⁴⁰. Uma propriedade que renda tanto quanto um capital determinado, aplicado em condições comparáveis de segurança, vale tanto quanto esse capital” (RANGEL, 2000, p. 111).

Rangel, a exemplo de Ricardo e Marx, vai propor a reflexão sobre a renda fundiária a partir das questões agrárias, ou seja, vão discutir como são formados os diferentes tipos de renda por conta da propriedade de terras agrícolas.

Outra discussão que se faz necessária, é sobre a transposição da teoria da renda fundiária agrícola para a cidade, ou seja, a existência da renda fundiária urbana. Mesmo porque, só a partir deste momento, torna-se possível compreender a relação entre a renda fundiária urbana e a formação do preço do solo urbano, tema de crucial importância deste trabalho.

Apesar desta discussão se fazer principalmente presente entre os economistas²⁴¹, tem sido amplamente debatida por vários pesquisadores²⁴², dentre os quais destacamos Pedro Abramo, Fernanda Furtado, Flávio Villaça, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Tamara Cohen Egler, Jacqueline Low-Ber, Ricardo Farret, Martim Smolka e Adriano Botelho.

Para o economista Hunt (1982), David Ricardo (1772-1823) foi o precursor da discussão sobre a teoria da renda, sendo considerado por muitos, o teórico mais rigoroso entre os economistas clássicos e teria

²⁴⁰ Nesse sentido, a terra se transforma numa forma de investimento acessível a agricultores e não agricultores, sendo baseado no modelo de desenvolvimento capitalista excludente implantado no Brasil.

²⁴¹ Pode-se dizer que a **Categoria Econômica Renda da Terra** começou a preocupar os economistas clássicos a partir do final do século XVIII e início do século XIX em função dos problemas agrários da época (Adam Smith, Thomas Malthus, David Ricardo e Karl Marx).

²⁴² Acredita-se que a discussão sobre a renda fundiária é muito importante para nós, geógrafos, que trabalham com a questão urbana para melhor compreender como o espaço urbano é produzido, e como os preços do solo urbano são formados no interior das cidades brasileiras.

sido compelido pelo economista Thomas Malthus, que em 1815 escreveu um ensaio intitulado “an inquiry into the nature and causes of rent”²⁴³.

Como as preocupações da época eram voltadas para a agricultura, fez suas proposições a respeito da renda fundiária agrícola.

Farret²⁴⁴ (1985, p. 84) afirma que “para Ricardo, a renda nada mais era do que o excedente apropriado pelos proprietários, resultante da fertilidade diferenciada do solo”. Esta ideia é reforçada por Hunt (1982, p. 11), que diz que a renda seria “a parte do produto da terra que é paga ao seu proprietário pelo uso dos poderes originais e indestrutíveis do solo”.

Para David Ricardo, fica clara, a existência do que ele chamaria de gradiente de fertilidade natural do solo. Ou seja, as terras mais próximas do núcleo urbano, seriam as terras mais férteis, desta forma, gerariam maior renda.

No entanto, David Ricardo acreditava que, quanto mais se distanciasse dessas terras, mais a fertilidade reduziria. Como resultado, existiriam diferentes taxas de lucro entre os produtores agrícolas – arrendatários – que acabavam repassando parte destes lucros aos proprietários das terras, na forma de renda fundiária agrícola²⁴⁵.

David Ricardo também discute em sua teoria, os diferentes efeitos que poderão incidir sobre a renda, decorrentes de dois tipos de melhoramentos na agricultura. O aumento da fertilidade natural do solo – capacidade produtiva – através da utilização de adubos e defensivo químico e, a introdução de aperfeiçoamentos técnicos através das máquinas agrícolas e do manejo da terra.

Low-Beer (1983, p. 32) salienta que a teoria da renda de Ricardo era centrada “nos princípios gerais da oferta e demanda por um bem em quantidade limitada”. Desta forma, as valorizaria conforme a fertilidade do solo.

Apesar de David Ricardo não trabalhar especificamente com a renda fundiária urbana, ele identifica a existência de uma renda sobre habitações ou edificações na forma de imposto cobrado pelo uso da terra e das construções existentes sobre ela.

²⁴³ “Uma pesquisa sobre a natureza e as causas da renda”.

²⁴⁴ Arquiteto e Doutor em Planejamento Urbano.

²⁴⁵ Um dos problemas que Marx encontra na visão de Ricardo sobre a renda do solo agrícola, é que ele fixa para a terra mais distante, o valor da renda igual a zero, o que não condiz com a realidade, pois, por pior que seja a terra, ela produz, e portanto, gera renda.

Dentre os autores clássicos, Marx, assim como Ricardo, analisou basicamente a renda do solo agrícola, construindo seu conceito de renda da terra a partir da teoria elaborada por Ricardo.

Enquanto Smith admitia a existência de uma única forma de renda da terra e Ricardo identificava apenas a existência da renda diferencial, Marx identificava através de sua teoria dividindo a existência de dois tipos de renda diferencial, e a existência das rendas de monopólio e absoluta.

Para Marx, a renda da terra deve ser analisada **historicamente**, do ponto de vista do modo capitalista de produção observando como interagem as diferentes classes sociais.

A renda fundiária só existe porque existe a propriedade privada da terra. Neste sentido, quem arrenda terra para produzir paga ao proprietário da mesma, valor monetário referente à renda fundiária.

Portanto, para Marx a renda fundiária, seria a forma como se valoriza a propriedade fundiária. Para ele esta valorização ocorreria de várias formas: – Diferencial, Absoluta ou de Monopólio.

Oliveira (2007, p. 43) vai dizer que a renda da terra:

É um lucro extraordinário permanente, ela é, portanto, produto do trabalho excedente. Esclarecendo melhor, o trabalho excedente é a parcela do processo do trabalho que o trabalhador dá ao capitalista, além do trabalho necessário para adquirir os meios necessários à sua subsistência.

Neste caso, o geógrafo Ariovaldo Umbelino de Oliveira (2007) está se referindo à terra, como forma de reprodução da sociedade.

Segundo Marx, a **Renda Diferencial I** seria fruto da aplicação de quantidades iguais de capital em áreas iguais, ou seja, com características semelhantes (tamanho, declividade etc.). Uma parcela de terra pode ser bem situada e pouco fértil, ou mal situada e altamente fértil. Isso não impede de existir áreas bem localizadas e com altos graus de fertilidade, proporcionando aos produtores destas áreas, ganhos extraordinários, bem como, de existirem terras com baixa fertilidade e pessimamente localizadas.

Com relação à fertilidade do solo, Marx faz distinção entre a fertilidade natural e a fertilidade econômica. A fertilidade natural seria a causa da Renda Diferencial I, pois estaria ligada exclusivamente à composição química original da terra arável. O outro tipo de fertilidade – fertilidade econômica – está ligado ao desenvolvimento químico e

mecânico da agricultura pelo uso de processos que incrementam o grau de fertilidade natural do solo. Esse tipo de fertilidade está relacionado à geração da Renda Diferencial II.

Já a **Renda Diferencial II** pode ser conceituada, como aquela originada da aplicação sucessiva de capital num mesmo solo, gerando com isso, produtividades diferentes. Geralmente, o desenvolvimento destas culturas intensivas é feito nos melhores solos disponíveis e não nos considerados mais fracos²⁴⁶.

Para a economista Maria Heloisa Lenz a escolha dos solos mais férteis mostra a natureza intensiva da utilização das terras disponíveis, “tendo em vista que o seu surgimento se deve à aplicação intensiva de capital, o que evidencia a superação da fase em que a terra é abundante e a exploração extensiva” (LENZ, 1981, p. 63).

Portanto, a Renda Diferencial I é a natural, que independe do capital investido para a melhoria da produção, enquanto que a Renda Diferencial II é resultado do investimento em capitais para melhorar a fertilidade natural da terra.

Outro tipo de renda identificada por Marx é a **Renda Absoluta**, que existe independentemente da renda fundiária dos solos mais fracos, mas sim, da instituição da propriedade privada do solo.

Para o proprietário da terra, a mera propriedade jurídica não gera renda. Confere-lhe, entretanto, o poder de impedir a exploração de sua terra até que as condições econômicas propiciem valorização donde retire o excedente. (MARX, 1974, p. 870)

Este tipo de renda existe independentemente da diferença de fertilidade dos solos ou dos recursos investidos continuamente num mesmo terreno. Portanto, existe em razão da decisão do proprietário de colocar ou não, o seu terreno à disposição do mercado.

Segundo Oliveira (2007, p. 55) quando a renda da terra “resulta da concorrência entre produtores agrícolas capitalistas é Renda Diferencial I e II, porém, quando *resulta do monopólio é renda da terra absoluta*”. Ainda segundo o autor, a renda da terra absoluta emana “da posse privada do solo e da oposição existente entre interesse do proprietário da terra e o interesse da sociedade como um todo”.

²⁴⁶ Para Marx, a Renda Diferencial II seria apenas outra expressão da Renda Diferencial I, no entanto, poderia surgir tanto de aplicações sucessivas em uma só área, quanto em áreas diferentes.

Nesse sentido, para que os interesses coletivos se sobreponham aos interesses individuais dos proprietários fundiários, somente com a extinção da propriedade privada da terra, é que os proprietários colocariam estas terras no mercado para produzir (alimentos e moradia).

Para Marx, o último tipo de renda, seria a **Renda de Monopólio**, existe pela necessidade e capacidade de pagar dos compradores, sendo obtida pela existência de áreas com características irreprodutíveis²⁴⁷ que vão permitir aos seus proprietários determinar os seus preços.

Há que se destacar que existe uma diferenciação muito importante entre as concepções da renda da terra de Marx e Ricardo, que está “relacionada com a esfera que cada autor privilegia quando da formação da renda, ou seja, identificar se a renda se forma na esfera da produção ou da distribuição” (LENZ, 1981, p. 79).

Segundo Oliveira (2007, p. 58)

Ao contrário, pois, da renda absoluta que de certo modo acaba por ser regulada no mercado em função das pressões sociais, a renda da terra de monopólio não está praticamente sujeita a estas pressões, pois, não depende do consumo necessário da população. Ou seja, ela não é o produto alimentar básico, apenas depende do desejo e da capacidade de compra daqueles que a querem consumir.

Quando se observa o mercado de terras urbanas, é possível ater-se àqueles terrenos com características locacionais que são variáveis no tempo e no espaço de uma cidade, como um terreno na avenida central da cidade. Nesse sentido, cabe reiterar, que a renda de monopólio pode ser realizada de uma só vez, com a venda do lote urbano ou das terras rurais que possuem determinadas qualidades excepcionais.

²⁴⁷ Nestas condições, os que dispõem do monopólio, graças à localização privilegiada, podem cobrar preços mais elevados pelas suas terras, sendo que esses preços de monopólio dão lugar à renda de monopólio que é, em geral, apropriada, no todo ou em parte, pelo proprietário.

5.1.1 – A Renda Fundiária Urbana

A transposição da teoria da renda fundiária agrícola para renda fundiária urbana não é nada fácil. Segundo Egler (1987, p. 8) “na agricultura a terra é um meio de produção, e na habitação o solo é também suporte de reprodução da força de trabalho”, ou seja, o ser humano precisa de uma parcela de solo urbano para poder viver, para sobre este solo construir a sua habitação, que é uma condição básica para a sua sobrevivência.

Segundo Botelho (2010, p. 42) a:

Renda fundiária urbana é uma categoria pouco explorada pela maioria dos estudos mais recentes sobre o urbano. Porém, essa categoria oferece uma possibilidade de abordagem do urbano que permite a análise de fenômenos importantes, como a hierarquização dos usos do solo, o papel do setor imobiliário para a acumulação do capital e para a reprodução das relações de produção capitalistas, além de ser importante para o entendimento do processo de segregação sócio-espacial e fragmentação do espaço no urbano.

A questão da renda fundiária urbana tem sido debatida por vários autores como o sociólogo e historiador Christian Topalov (1984), do sociólogo Jean Lojkine (1997), do geógrafo David Harvey (1982) e do economista Alain Lipietz (1974 e 1982) dentre outros.

Lipietz (1982) identifica dois importantes agentes responsáveis pela promoção imobiliária: o proprietário do solo urbano e o capital incorporador. O primeiro determinará quando a sua propriedade será colocada no mercado e, o segundo irá buscar liberar este terreno para a construção, pagando ao proprietário deste, um tributo. Nesse sentido,

A forma do tributo fundiário, não se constitui numa renda anual, como no caso da agricultura, mas de uma transação definitiva: a venda do terreno. A forma ‘preço do solo urbano’, não é, em diferença ao solo agrícola, a capitalização da forma renda, ela é em si o tributo fundiário, ela é a forma que revela a relação social entre o proprietário e o promotor, a troca de um direito de dispor do solo contra uma parte do lucro

mascarada sob a aparência de compra e venda de um bem econômico (LIPIETZ, 1974, p. 105).

Desta forma a operação de compra e venda do terreno urbano, assumiria a forma de tributo fundiário e não de renda fundiária.

Para o autor as diferenças de preços entre os imóveis seriam determinadas pela sua localização no interior das cidades. Neste sentido, identifica dois tipos de tributos: o “exógeno” e o “endógeno”.

O tributo exógeno seria derivado de elementos externos ao imóvel como, a infraestrutura urbana, os sistemas de transporte e de comunicação, além da presença de atividades industriais, comerciais, culturais e também de serviços públicos, tais como escolas, hospitais etc. O tributo endógeno seria determinado pela quantidade de capital investido sobre um mesmo imóvel, em razão dos investimentos realizados na edificação.

Para Lipietz (1974) os únicos beneficiários dos rendimentos fundiários seriam o proprietário do terreno urbano, que se apropriaria da parcela resultante do tributo exógeno, e o capital incorporador, que se apropriaria da parcela referente ao tributo endógeno.

Outro aspecto importante da teoria de Lipietz (1974) diz respeito a segregação socioespacial. Segundo o autor, não seriam os preços elevados dos terrenos vazios e das habitações que expulsariam as classes populares, mas sim, a vontade de excluir, oriunda das classes sociais superiores²⁴⁸.

As rendas diferenciais estariam sendo determinadas não apenas pelas condições naturais de localização, mas também, pelas condições construídas pelo capital, seja ele, público ou privado.

Existe diferença entre os proprietários que possuem muitos imóveis ou grandes extensões de terras no interior da cidade (vazios urbanos) e/ou no limite da expansão urbana e o trabalhador.

Para o trabalhador, a propriedade do terreno ou da casa é condição de sobrevivência, e quando este se desfaz desse bem é porque necessita deste recurso. No entanto, para os capitalistas imobiliários as terras são reserva de valor, uma forma de acumulação patrimonial, esperando o melhor momento para colocá-las no mercado (especulação fundiária).

Na visão de Lipietz (1982), o preço da terra é a renda capitalizada, e sua variação dependerá da renda obtida pelas condições

²⁴⁸ Esta definição diz respeito ao perfil da sociedade brasileira.

de localização na cidade e da taxa de juros corrente no mercado, que mudam todo tempo.

O preço do solo urbano é regulado pelo mercado, pautado na concorrência entre os interessados pelas melhores localizações, em função das vantagens oferecidas.

5.1.2 – Ignácio Rangel e a *Quarta Renda da Terra*

Como visto anteriormente, são várias as teorias e os teóricos que conceituam a renda fundiária, geralmente se preocupando com a questão agrária mais geral.

Parte-se do pressuposto que ideias do economista Rangel auxiliam no desenvolvimento desta discussão, pois para ele, a renda da terra deveria ser entendida de uma forma diferente. Para Rangel, existiria uma **Quarta Renda da Terra**, além da Renda Diferencial, Absoluta e de Monopólio proposta por Marx. Este tipo de renda estaria ligado a uma demanda de investimento financeiro em terras rurais e urbanas.

Para Rangel (2000, p. 15) “essa demanda não agrícola existe sob a forma de procura especulativa de terra, visto como foi o mercado imobiliário de valores o primeiro a se estruturar e a absorver a poupança disponível, servindo a terra de reserva de valor e meio de defesa contra a erosão inflacionária”.

A questão colocada pela teoria de Rangel (2000) sobre a Quarta Renda, recai justamente no problema da formação do preço da terra, que seria formado em função da esperada renda territorial, ou seja, da expectativa de valorização da terra.

Para Rangel (2000, p. 112) “a simples retenção da propriedade fundiária surge, assim, como uma forma de investimento, acessível tanto a agricultores, como a não agricultores, e que se aplica tanto à terra utilizada como à terra excedente”. Nesse sentido, quando o autor se propõe a estudar a Quarta Renda, ele estava se referindo justamente a estudar o fenômeno da elevação do preço da terra. Para Rangel (2000, p. 161) “o preço da terra está no centro da problemática agrária brasileira, tanto em sua versão rural, como na urbana”.

Se o preço da terra como ativo financeiro está no centro da questão fundiária brasileira, Rangel acreditava na necessidade do Estado se fazer presente no mercado de terras, como agente que produz terra, desta forma, regulando o preço do solo urbano no mercado, principalmente pela oferta. Assim, o Estado impediria ou amenizaria a

especulação e induziria que o proprietário privado da terra excedente, as colocasse no mercado fundiário.

Para o economista José Sidnei Gonçalves:

No caso brasileiro, a propriedade da terra é inquestionada pela capacidade da classe dominante de orquestrar uma legislação compatível, tem uma manutenção baixa por uma tributação exígua e uma segurança elevada, pois é naturalmente 'protegida' sem necessidade de gastos adicionais em segurança particular e tem elevado rendimento. (GONÇALVES, 2011, p. 10-11)

Verifica-se que a acumulação de terras, sejam elas rurais ou urbanas, provocam um movimento especulativo que se converte numa dificuldade de acesso à terra por aqueles que não detêm grande quantia de capital.

Neste sentido,

A terra se configura num ativo de manutenção de custos reduzida, rentabilidade potencial elevada, além de uma liquidez alta, pois não existe qualquer empecilho à livre transferência. Os recursos imobilizáveis tendem para a terra não só pela alta atratividade como ativo, como pela sua representatividade em termos de síntese da propriedade privada para uma burguesia patrimonialista por origem histórica, conjugando poder político e econômico no mesmo elemento. A persistência do processo inflacionário induz a essa imobilização em terra, notadamente nos períodos de sobre acumulação que alavanca o salto de patamar nos preços especulativos. Nas demais fases, as oscilações passam a girar em torno desse nível, explicadas pelo movimento das expectativas. O monopólio da terra, garantindo o 'estoque', promove uma rigidez para baixo do preço, criando escassez e rompendo com a versão de 'mercado flexível' da terra. A explicação, portanto, para o nível dos preços de especulação com terra está na própria estrutura heterogênea da sociedade brasileira, o que traz a necessidade de

uma válvula para o capital ‘sobrante’ (GONÇALVES, 2011, p.12).

É notório que os agentes responsáveis pela inserção de terras urbanas no mercado, buscam atender ao segmento dos capitalistas de diversas naturezas: os proprietários industriais; os agricultores; os empresários do setor comercial; os prestadores de serviço e os profissionais liberais. Esses segmentos se constituem como potenciais investidores do mercado imobiliário, principalmente por meio da aquisição de terrenos urbanos. Isso se deve, sobretudo, ao reflexo da estabilidade e a rentabilidade deste mercado, principalmente, em períodos de economia estabilizada, vivenciada no Brasil depois do Plano Real, onde a inflação está sobre controle.

Entretanto, para Rangel (2000, p. 165):

Produzido esse movimento de elevação do preço, a *expectativa de subsequente elevação*, vale dizer, o diferencial esperado do preço da terra de um ano para outro, passará a comportar-se como se ele próprio fosse uma renda: a 4ª Renda antes referida. A partir daí, o movimento ascensional do preço da terra poderá manter-se, mesmo que os outros itens (os regulares) da renda declinem, mesmo que a taxa de lucro do sistema econômico deixe de cair, e mesmo que volte a elevar-se, em certa medida. Em todo caso, cessada a causa primeira, o movimento tenderá também a interromper-se.

Compreende-se, portanto, que a renda fundiária, mais especificamente, a renda gerada por conta dos terrenos urbanos, se diferecia por conta de suas características, podendo ser Diferencial, Absoluta ou de Monopólio.

No entanto, a contribuição dada por Rangel sobre a conceituação da *Quarta Renda*, auxilia principalmente, no entendimento de como os preços do solo urbano evoluem, bem como funcionam os mecanismos de valorização e desvalorização dos mesmos. Cabe salientar que, o solo urbano assim como a terra agrícola, tido como ativo financeiro, é apropriado pela classe dominante, neste caso, a elite brasileira, que investe boa parte de seu capital em imóveis, de forma a ter o benefício de exercer o poder de especular com os mesmos, acima inclusive do papel regulador do Estado.

Mediante estas reflexões, cabe neste momento, buscar compreender como os preços terrenos vazios e dos apartamentos de Francisco Beltrão, se formam no período circunscrito aos anos de 1998 a 2012.

5.2 - A evolução do preço dos terrenos vazios em Francisco Beltrão – 1998 a 2012

A partir dos dados sobre os preços dos terrenos, obtidos por meio dos classificados do Jornal de Beltrão, verificou-se a concentração das ofertas de terrenos entre algumas imobiliárias ou corretores imobiliários²⁴⁹. No período analisado, que vai de 1998 a 2012, foram coletados mais de três mil anúncios referentes aos terrenos colocados à venda por meio de jornal de circulação diária.

No contexto dos dados obtidos, destaca-se o papel desempenhado junto ao mercado de três imobiliárias: – A Imobiliária Buriti, que depois seria transformada na Imobiliária Casaril, de propriedade de Jorge Casaril; a Imobiliária Sinal Verde, que depois de dissolvida a estrutura societária original da empresa, se transformaria na Imobiliária Sendeski, de propriedade de Ivo Sendeski; e a Serraglio Imóveis de propriedade da família Serraglio. Juntas estas imobiliárias responderam por mais de 40% dos anúncios de terrenos vazios coletados no jornal.

A tabela nº 33 ilustra esta informação, merecendo nota a participação de outras imobiliárias, como a Vieira Imóveis, de propriedade do atual secretário municipal de urbanismo, José Carlos Vieira; a Zonta Corretor de Imóveis, de propriedade de Neri Zonta e, a Imobiliária Trindade, de propriedade de Edegar Trindade. Além da atuação dos corretores e das imobiliárias, registrou-se a participação de particulares na oferta de terrenos na cidade, representando 9,5% do total de anúncios coletados. Dado que indica que esta atividade está concentrada nas mãos dos corretores ou das imobiliárias.

²⁴⁹ É preciso esclarecer que muitos anúncios foram descartados devido a prática adotada pelas imobiliárias de não publicar as informações completas sob o terreno, como por exemplo, o tamanho do terreno. Sem essas informações não foi possível calcular o preço do m². Portanto, existem outras imobiliárias na cidade, que, no entanto, não aparecem na amostragem.

Tabela 33 – Total de anúncios dos terrenos vazios por agente responsável pela comercialização – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Agente de Comercialização	Quantidade	%
Imobiliária Casaril (Burity)	546	14,79
Imobiliária Sendeski (Sinal Verde)	528	14,35
Serraglio Imóveis	453	12,27
Particular	351	9,50
Vieira Imóveis	290	7,85
Zonta Corretor de Imóveis	229	6,20
Imobiliária Trindade	199	5,39
Outras Imobiliárias	1095	29,65
Total	3693	100,00

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão (Organizado pelo autor).

Esta concentração pode ser justificada pela criação do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão (NIFB). O núcleo atualmente tem como diretor o Sr. Ivo Sendeski, sócio proprietário da Imobiliária Sendeski.

O Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão é formado por um grupo de imobiliárias que se uniram com apoio da Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão - ACEFB e do Projeto Empreender do SEBRAE. O objetivo do núcleo é unir recursos para investir na divulgação maciça dos imóveis à venda, usando dos meios de comunicação disponíveis, principalmente a internet. Busca ainda dinamizar e profissionalizar o setor e concentrar as negociações.

O preço negociado em qualquer das imobiliárias participantes do núcleo será o mesmo, pois o imóvel não pertence a carteira da imobiliária ou corretor, mas a carteira do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão. Como o núcleo reuni boa parte das imobiliárias e corretores de Francisco Beltrão, o núcleo, enquanto entidade pode determinar ou interferir diretamente no mercado imobiliário da cidade.

A formação do NIFB se traduz num maior peso desses agentes sobre o poder público municipal, interferindo na política urbana da cidade, em favor próprio em detrimento dos interesses coletivos e dos demais habitantes da cidade, além de criarem um bloco de resistência a novas iniciativas, como as das cooperativas habitacionais.

Em se tratando da evolução dos preços médios do metro quadrado dos terrenos vazios da cidade de Francisco Beltrão, o ano de 1998 registrou média de R\$ 25,46 por m² (vinte e cinco reais e quarenta e seis por metro quadrado). Período logo após o qual se verificou a redução dos valores médios praticados por dois anos subsequentes. (Tabela nº 34)

O ano de 2003 configura-se como uma baliza temporal a partir da qual os valores médios aumentam ano a ano, configuração alterada apenas no ano de 2007, quando é registrada uma queda dos preços.

Em 2008, o preço médio do metro quadrado registrado, retoma o processo de valorização, sendo que a partir de então, não parou mais de subir, alcançando o pico do período justamente no ano de 2012, quando o preço do metro quadrado do terreno vazio na cidade de Francisco Beltrão alcançou o preço de R\$ 307,73 (trezentos e sete reais e setenta e três centavos).

Tabela 34 – Preço médio do m² dos terrenos vazios, atualização monetária (IGP-M) e índice de variação – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012.

Ano	Média (Moeda corrente)	Média (Atualizado pelo IGP-M)	Índice (1998 = 100)
1998	25,46	87,58	100,0
1999	23,75	68,05	77,7
2000	21,54	56,11	64,1
2001	34,54	81,51	93,1
2002	47,30	89,18	101,8
2003	45,67	79,14	90,4
2004	63,35	97,66	111,5
2005	75,50	114,98	131,3
2006	115,09	168,79	192,7
2007	97,44	132,69	151,5
2008	154,19	191,11	218,2
2009	164,46	207,38	236,8
2010	217,62	246,58	281,5
2011	300,22	323,59	369,5
2012	307,73	307,73	351,4

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão – Cálculo de Atualização Monetária – DrCalc.net – Índices e Cálculos na Web – Indexador e Metodologia de Cálculo: IGP-M (FGV) – Calculado *pro-rata die* (Organizado pelo autor).

Ao ponderar a respeito do índice de variação do período, constata-se um aumento de mais de 250% dos preços médios praticados no mercado de terras urbanas, índice esse muito superior à própria inflação acumulada (71,16%) no período de 1998 a 2012.

A tabela nº 35 deixa claro que os dados brutos médios por si só não explicariam o que está acontecendo no mercado de terras urbanas da cidade. No entanto, com a correção dos preços praticados, a partir da atualização monetária, usando como indexador o IGP-M, percebe-se que a variação dos preços em alguns bairros é muito grande, como é caso do Bairro Industrial, Bairro Miniguaçu e Bairro Nossa senhora da Aparecida, que registraram valores próximos a 500% de variação.

Tabela 35 – Preço médio do m² registrado dos terrenos vazios em 1998, sua atualização monetária para 2012, preço médio do m² registrado em 2012 e variação entre o valor atualizado em 2012 e o registrado em 2012 – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão

Bairro	1998 (Moeda corrente)	1998 (Atualizado pelo IGP-M)	2012 (Moeda corrente)	Variação %
Centro	85,36	293,62	919,92	213,30
Industrial	18,47	63,53	370,89	483,80
Miniguaçu	12,02	41,35	279,53	576,00
N. Sra. Aparecida	21,77	74,88	481,04	542,40

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão – Cálculo de Atualização Monetária – DrCalc.net – Índices e Cálculos na Web – Indexador e Metodologia de Cálculo: IGP-M (FGV) – Calculado *pro-rata die* (Organizado pelo autor).

A análise específica do ano de 2012, indica que houve expressiva variação interbairros, uma vez que se observa a ocorrência de significativa diferenciação de preços de bairro para bairro. Segundo uma tendência frequente os bairros mais afastados concentram os terrenos mais baratos, enquanto os bairros mais consolidados e tradicionais os terrenos mais valorizados. Esta distinção se faz demasiadamente evidente, dentro do período.

O quadro nº 01 ilustra a disposição dos bairros conforme a classe de preços do metro quadrado. Na primeira classe são encontrados bairros como: Água Branca, Aeroporto, Sadia, Novo Mundo, Marrecas, Floresta e São Miguel, onde os preços do metro quadrado oscilaram de R\$ 163,48 (cento e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos) a R\$ 212,20 (duzentos e doze reais e vinte centavos). Na sequência, aparecem os bairros Pinheirinho, Seminário, Padre Ulrico, Itália e Miniguaçu com preços entre R\$ 231,69 (duzentos e trinta e um real e sessenta e nove centavos) e R\$ 279,53 (duzentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos) por metro quadrado.

A partir da terceira classe aparecem bairros mais consolidados, como o Cristo Rei, Industrial, Alvorada e, o bairro São Cristóvão. Os preços médios registrados nestes bairros partiram de R\$ 317,25 no Cristo Rei e alcançaram o preço de R\$ 386,30 no Alvorada.

Dois bairros aparecem em destaque, o bairro Vila Nova (R\$ 462,76), próximo à área central e que concentra boa parte da vida universitária da cidade, juntamente com o bairro Industrial, e o bairro Nossa Senhora Aparecida (R\$ 481,04), área nobre da cidade, bem ao lado do centro. Com a intensa valorização do metro quadrado dos terrenos no bairro Vila Nova, a alternativa utilizada pelos incorporadores, é a verticalização do bairro.

Quadro 01 – Classificação do valor de venda do m² dos terrenos vazios anunciados no Jornal de Beltrão por bairro – Francisco Beltrão – 2012.

Classes	Intervalo	Bairro	Preço do m ²
1ª Classe	163,48 - 212,20	Água Branca	163,48
		Aeroporto	188,68
		Sadia	192,19
		Novo Mundo	193,39
		Marrecas	195,51
		Floresta	203,07
		São Miguel	212,20
2ª Classe	231,69 - 279,53	Pinheirinho	231,69
		Seminário	238,95
		Padre Ulrico	258,10
		Itália	260,32
		Miniguaçu	279,53
3ª Classe	317,25 - 386,30	Cristo Rei	317,25
		São Cristóvão	354,74
		Industrial	370,89
		Alvorada	386,30
4ª Classe	462,76 - 481,04	Vila Nova	462,76
		N. S. Aparecida	481,04
5ª Classe	751,39	Cango	751,39
6ª Classe	919,92	Centro	919,92

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão (Organizado pelo autor).

Por fim, no ano de 2012, os bairros mais caros, em se tratando do preço do metro quadrado dos terrenos são a CANGO (R\$ 751,39), bairro onde surgiu Francisco Beltrão, e o Centro da Cidade (R\$ 919,92), onde se encontram os terrenos mais caros de Francisco Beltrão.

Ao aprofundar a análise sobre o preço total dos terrenos em Francisco Beltrão²⁵⁰, nota-se que os lotes mais baratos eram comercializados por R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) em 1998, já em 2012, o lote de menor preço custava R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).

No outro extremo, encontram-se os terrenos mais caros, em 1998 o terreno mais caro estava no mercado por R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), já no ano de 2012, o terreno mais caro estava sendo vendido por R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais). Uma

²⁵⁰ O Banco de dados dos preços dos terrenos em Francisco Beltrão contempla praticamente todos os bairros, no entanto, restringiu-se aos mais expressivos. Bairros que só recentemente aparecem na pesquisa são fruto da incorporação de novos loteamentos nestas regiões.

disparidade gigantesca entre os terrenos mais baratos e os terrenos mais caros de Francisco Beltrão.

Um exemplo disso são os terrenos vazios da região mais valorizada da cidade, o Centro da Cidade, mais especificamente o trecho da Avenida Júlio Assis Cavalheiro, compreendido entre a Rua Antonina e a Rua Tenente Camargo. São quatro quadras que concentram a rede bancária e as principais atividades comerciais da cidade. A quantidade de lotes disponíveis neste trecho é mínima.

Na verdade, ao observar os terrenos vazios, identificam-se apenas dois lotes. O primeiro localizado no lote de nº 12 (doze) da quadra nº 156 (cento e cinquenta e seis), com 672,00 m² (seiscentos e setenta e dois metros quadrados), onde funciona um trailer de lanches. E o segundo lote de nº 07 (sete) na quadra nº 135 (cento e trinta e cinco), com 974,60m² (novecentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), onde também funcionava uma lanchonete, terreno este localizado entre a Loja Atrevida e o Lojão das Fábricas. Este terreno estava em litígio, pois o proprietário do terreno permitiu a utilização pelo dono da lanchonete, e quando este quis vender o terreno, o inquilino entrou na justiça, apelando pelo direito de compra.

Excluindo estes dois terrenos vazios, existem inúmeros outros que podem ser considerados como subutilizados e que, possivelmente, serão alvo da incorporação imobiliária nos próximos anos.

Para elucidar a extrema valorização dessa área central, apresentar-se-á como exemplo, a transação referente ao lote de 974,60m² (14B da quadra 134) adquirido pela empresa Casas Bahia em 2005²⁵¹.

Até essa negociação, os terrenos nesta mesma área eram avaliados com o preço entre R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)²⁵².

De acordo com o depoimento do proprietário, não havia interesse em vender o terreno, porém os interessados em adquirir (representantes da empresa Casas Bahia) solicitaram que o proprietário designasse o

²⁵¹ De acordo com Jair Casanova responsável pelas guias do ITBI da prefeitura municipal de Francisco Beltrão o valor venal registrado na guia foi de R\$ 1.125.000,00. O lote foi adquirido do Dr. Aryzonte Mendes de Araújo, proprietário de vários terrenos na região central da cidade.

²⁵² Entrevistas concedidas por Adir Seleski (128 min.), Celso Mezzomo (67 min.), Jorge Casaril (79 min.), Jair Casanova (47 min.), Romeu Werlang (82 min.) Arquivo mp3. [nov. 2013].

preço que desejasse para que a negociação fosse efetivada. Segundo o transmitente do terreno o alto valor estipulado para a venda foi motivado pela falta de interesse em realizar a transação. Apesar de pensar que os adquirentes não fossem concordar com o valor pedido, eles aceitaram e o negócio foi concretizado. Segundo Dr. Aryzone, todos passaram a culpá-lo por ter inflacionado os preços na área central.

O fato é que para quase todos os entrevistados²⁵³, a compra desse terreno pelas Casas Bahia é considerado como um marco divisor, no mercado de terras na área central de Francisco Beltrão.

Para o entrevistado Dalcly Salvatti, como já fazia muito tempo que ninguém vendia um terreno nessa área, houve a perda de referências concretas acerca de seu valor real, no entanto, a transação exemplificada acabou repercutindo nos demais terrenos da área central, bem como nos bairros próximos a ela.

Alberto Giaretta empresário da construção civil em Francisco Beltrão, responsável pela construção do Edifício Royale, pagou em 2005, pelo terreno onde está construindo o edifício, o valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Essa negociação aconteceu noventa dias antes das Casas Bahia comprarem o terreno do Dr. Aryzone. Nessa época, Giaretta relata ter sido chamado de louco por grande parte dos membros participantes do setor imobiliário, no entanto, logo após a transação comercial do terreno, praticamente vizinho, por R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) consideraram que ele realizou um bom negócio em momento muito oportuno.

Ainda em relação a esta negociação, Ivo Sendeski afirma que teve:

Certa participação na negociação das Casas Bahia, mesmo que de longe, eu administrava os bens na época da Família Aryzone, e administrava na forma de vendas, de alguns empreendimentos. Foi um caso único, tinha um imóvel e eles queriam aquele imóvel, e eles estavam namorando ele há dois anos, e fizeram propostas absurdas, até que

²⁵³ Entrevistas concedidas por Adir Seleski (128 min.), Alberto Giaretta (58 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.), Celso Mezzomo (67 min.), Dalcly Salvatti (90 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Jorge Casaril (79 min.), Jair Casanova (47 min.), Luiz Alberto Tomazoni (110 min.), Odair Serraglio (110 min.), Romeu Werlang (82 min.) e Sérgio Galvão (76 min.). Arquivo mp3. [nov. 2013].

um dia o proprietário disse que se dessem tanto para ele não se desfazer do terreno, ele venderia para eles, tá bom, o corretor deles veio de Maringá e bateram o martelo, e é claro a notícia se espalhou.

Há quem entenda que essa negociação foi prejudicial para a cidade, como é caso de Luiz Alberto Tomazoni, que diz que “a vinda das Casas Bahia para Francisco Beltrão foi um fracasso, um desastre, eles simplesmente bagunçaram o mercado imobiliário. Apesar de ter maior impacto nos terrenos comerciais, afetou também os terrenos residenciais”. Jorge Casaril afirma que não entende como este negócio foi realizado, se na época, a sua imobiliária em sua carteira de terrenos, para a mesma região, tinha um lote sendo comercializado por R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Depois do terreno vendido para as Casas Bahia, uma nova venda foi realizada na área central, no entanto, não se trata exatamente de um terreno vazio, mas a edificação existente não acrescia no preço, dado sua insignificância junto ao mercado imobiliário. A compra foi realizada pelos antigos inquilinos do imóvel, com valor superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)²⁵⁴, ou seja, um novo parâmetro de preços fora estabelecido na área central de Francisco Beltrão.

De acordo com Romeu Werlang a valorização imobiliária ocorrida nesta região central é muito maior que a ocorrida em cidades maiores como Curitiba, Londrina, Maringá e Cascavel. Afinal, antes de 2005 um terreno era vendido por menos de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e atualmente alguns proprietários estabelecem o preço superior ao de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) por um lote de 974,60 m² (novecentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta centímetros quadrados).

De acordo com o levantamento realizado, existem apenas dois terrenos vagos na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, dentro destas quatro quadras centrais, tornando cada terreno singular para o mercado imobiliário. Portanto, a cada novo terreno comercializado, novos patamares de preço são estabelecidos. Identifica-se aqui a existência da renda de monopólio dada a inexistência da concorrência de produtos.

²⁵⁴ Entrevistas concedidas por Alberto Giaretta (58 min.), Antônio Cantelmo Neto (35 min.), Dalcy Salvatti (90 min.), Jair Casanova (47 min.), Odair Serraglio (110 min.) e Romeu Werlang (82 min.). Arquivo mp3. [nov. 2013].

A partir de então, o que ocorrerá é a compra de imóveis subutilizados para que possam ser colocados abaixo e construídos novos edifícios nesta área, ou então, o aumento da ocupação na intitulada região “Alto da Júlio”, que possui mais terrenos vazios disponíveis para o mercado imobiliário.

Como se levantou dados, tanto dos classificados, quanto das guias do ITBI, foi possível identificar uma diferença do valor médio do preço do metro quadrado entre essas duas fontes de dados. A tabela nº 36 ilustra que essa variação é maior ou menor, de acordo com o bairro.

Cabe uma ressalva, quando se trabalha com dados dos anúncios classificados, se trabalha com valores que são esperados para a comercialização, no entanto, não é o preço final, em razão da livre negociação entre as partes, vendedor e comprador. Isso significa que pode existir uma diminuição da diferença entre o preço anunciado e o preço registrado na guia do ITBI.

O Bairro Centro, por exemplo, foi o que apresentou menor variação, exatamente 3,7%, já o bairro Padre Ulrico, essa variação chegou a quase 100% de diferença.

Um contraponto a ser ressaltado, é justamente a diferença encontrada no bairro Nossa Senhora Aparecida, ao lado da região central e por isso, uma área também muito valorizada na cidade. Este bairro apresenta diferença significativa entre o preço médio do metro quadrado pesquisado no jornal e nas guias do ITBI (73,2%), o que poderia indicar que houve subdeclaração dos valores venais, para redução do ITBI a ser recolhido pela prefeitura.

Tabela 36 – Preço médio do m² dos terrenos vazios – Guias do ITBI e Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 2012.

Bairro	Media ITBI	Média Jornal	Diferença em %
Aeroporto	158,44	188,68	19,10
Água Branca	128,96	163,48	26,80
Centro	887,46	919,92	3,70
Cristo Rei	180,00	317,25	76,30
Floresta	140,19	203,07	44,90
Industrial	293,29	370,89	26,50
Itália	247,77	260,32	5,10
Marrecas	171,39	195,51	14,10
N. S. Aparecida	277,78	481,04	73,20
Novo Mundo	144,22	193,39	34,10
Padre Ulrico	132,00	258,10	95,50
Pinheirinho	196,81	231,69	17,70
Sadia	152,62	192,19	25,90
São Cristóvão	234,01	354,74	51,60
São Miguel	131,68	212,20	61,10
Seminário	217,05	238,95	10,10
Vila Nova	422,57	462,76	9,50

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão e Guias do ITBI – Departamento Tributário/Secretaria Municipal de Finanças – Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (Organizado pelo autor).

Uma característica do mercado de terras urbanas de Francisco Beltrão, diz respeito a forma como são adquiridos os terrenos na cidade. Praticamente só a partir de 2008 que começam a surgir as primeiras negociações que tiveram parte do valor venal, financiadas pelos bancos, justamente, por se tratar de um tipo de imóvel que é comprado à vista ou em grande parte com financiamento próprio da incorporadora/loteadora.

Outro elemento importante a ser levado em conta, é que a intensa valorização dos terrenos, observada anteriormente, fez com que até para a aquisição dos terrenos, os compradores precisassem buscar financiamento.

Para contextualizar o processo, é possível apresentar informações referentes ao ano de 2008, quando foi registrado apenas um terreno comprado com financiamento, seguido do ano de 2009 quando foram dezesseis terrenos obtidos por meio de financiamento bancário, a partir de quando este tipo de transação tem um salto: em 2010 foram 177 (cento e setenta e sete) terrenos; no ano de 2011, registra-se 147 (cento e quarenta e sete) terrenos; e em 2012 registra-se 154 (cento e cinquenta e quatro) terrenos adquiridos com financiamento bancário.

O aumento expressivo dos preços dos terrenos em Francisco Beltrão acabou se refletindo na elevação dos preços dos demais imóveis da cidade, como os preços dos apartamentos.

5.3 – A evolução do preço dos apartamentos em Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Para analisar o mercado imobiliário de Francisco Beltrão, buscou-se compreender além do comportamento dos preços dos terrenos vazios, também como se comportavam os preços dos apartamentos vendidos na cidade²⁵⁵. Afinal, o preço do solo urbano repercute diretamente nos preços dos apartamentos, por ser a base de sua reprodução.

Os dados dos anúncios dos apartamentos no Jornal de Francisco Beltrão apresentam a predominância dos mesmos agentes responsáveis pelos anúncios dos terrenos vazios. No entanto, há uma inversão significativa, a Serraglio Imóveis²⁵⁶, responsável direta pelas vendas dos apartamentos construídos pela Construtora Sudoeste, assume parcela expressiva na oferta e consequente comercialização de apartamentos na cidade. Dos anúncios coletados no período compreendido entre os anos de 1998 e 2012, a imobiliária foi responsável por aproximadamente 40% dos anúncios veiculados no jornal. (Tabela nº 37)

Em seguida assoma-se a Imobiliária Casaril com 29,19% dos anúncios de apartamentos. Juntas, Serraglio e Casaril respondem por quase 70% dos anúncios coletados²⁵⁷. No caso dos terrenos vazios, a Imobiliária Casaril configurava o primeiro lugar.

²⁵⁵ Foram selecionados os terrenos vazios e os apartamentos justamente por eles possibilitarem uma análise comparativa mais real, já que são dados mais confiáveis e mais padronizados, diferentes das residências, que tem seus preços determinados por um conjunto muito grande de variáveis.

²⁵⁶ Empresa do Grupo Serraglio, que além da imobiliária, possuem loja de materiais de construção (Center Sudoeste), escritório de engenharia (Serraglio Engenharia de Obras) e construtora (Construtora Sudoeste), uma das principais construtoras de edifícios da cidade de Francisco Beltrão.

²⁵⁷ É importante registrar que isto não é um indicador de volume de vendas, mas de qualidade e quantidade de anúncios ofertados no Jornal de Beltrão. Muitas imobiliárias anunciavam apartamentos, mas geralmente, não colocavam o preço do mesmo, o que impossibilitava a coleta do anúncio.

Tabela 37 – Total de anúncios dos apartamentos por agente responsável pela comercialização – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012

Agente de Comercialização	Quantidade	%
Serraglio Imóveis	618	37,66
Imobiliária Casaril (Buriti)	479	29,19
Outras Imobiliárias	457	27,85
Particular	87	5,30
Total	1641	100,00

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão (Organizado pelo autor).

A evolução dos preços médios do metro quadrado dos apartamentos de Francisco Beltrão ao longo dos quinze anos pesquisados demonstra que houve significativa elevação. A tabela nº 38 procura detalhar ano a ano, como estes preços evoluíram.

Na tabela são expressos os valores médios coletados que vão se elevar praticamente durante todo o período, no entanto, quando estes valores são retificados a partir de uma atualização monetária, usando do Índice Geral de Preços (IGP-M), verifica-se uma oscilação que indicam períodos em que os preços médios se elevaram e outros que tiveram redução. Praticamente de 1998 até 2004 o mercado de apartamentos de Francisco Beltrão, esteve em recessão, sendo só a partir de 2005, que se registra uma retomada da sua valorização, e a partir de então, o registro de aumento dos preços médios.

Avalia-se que muito disso, é fruto da ampliação do crédito imobiliário e da criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) do governo federal, nas gestões dos presidentes Lula e Dilma.

Apesar de registrar elevação dos preços médios do metro quadrado, o mercado de apartamentos teve elevação mais contida, diferentemente do que ocorreu no mercado de terrenos vazios. Enquanto os preços médios dos apartamentos teve valorização no período de 67,1%, a valorização do preço médio do metro quadrado dos terrenos, foi de 251,4%, índice, portanto, muito acima do registrado pelos apartamentos.

Esses dados reforçam a hipótese inicial do trabalho, de que haveria uma elevação muito acentuada dos preços do solo urbano na cidade de Francisco Beltrão. Ou seja, a especulação fundiária tem se transformado na mola propulsora do desenvolvimento do setor imobiliário na cidade.

Tabela 38 – Preço médio do m² dos apartamentos, atualização monetária (IGP-M) e índice de variação – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012.

Ano	Média (Moeda corrente)	Média (atualizado pelo IGP-M)	Índice = 100
1998	306,62	1.054,71	100,0
1999	318,47	912,51	86,5
2000	301,49	785,37	74,5
2001	366,33	864,49	82,0
2002	401,17	756,37	71,7
2003	449,29	778,59	73,8
2004	585,54	902,63	85,6
2005	767,75	1.169,19	110,9
2006	913,39	1.339,59	127,0
2007	1.026,52	1.397,97	132,5
2008	1.157,38	1.434,51	136,0
2009	1.332,51	1.680,27	159,3
2010	1.570,60	1.779,62	168,7
2011	1.553,99	1.674,96	158,8
2012	1.762,11	1.762,11	167,1

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão – Cálculo de Atualização Monetária – DrCalc.net – Índices e Cálculos na Web – Indexador e Metodologia de Cálculo: IGP-M (FGV) – Calculado *pro-rata die*. (Organizado pelo autor).

Quando se optou por trabalhar com os dados dos apartamentos, isso permitiu visualizar com maior clareza a situação específica de cada empreendimento imobiliário. No caso dos preços do solo urbano realizou-se a opção por trabalhar dentro da escala do bairro, já com os apartamentos, além da escala dos bairros, pode-se trabalhar também na escala dos edifícios.

Justamente esta escala vai mostrar que a variação média dos preços dos apartamentos²⁵⁸ (em metros quadrados) é bem inferior a praticada com os terrenos vazios. Alguns edifícios foram selecionados para exemplificar dados que apresentassem maior consistência nas informações fornecidas.

Nesse sentido, três edifícios foram escolhidos por estarem localizados na área central da cidade (Araucária, Ilha do Mel e Maria Adriana)²⁵⁹, voltados à famílias com maior poder aquisitivo e dois

²⁵⁸ Ver Apêndice C – Valor médio do metro quadrado dos apartamentos extraído das guias do ITBI por edifício (1998 a 2012).

²⁵⁹ O Edifício Araucária (18 pavimentos) possui apartamentos com área total de 195,62 m² e 236,12 m², o Edifício Ilha do Mel (18 pavimentos) tem apartamentos com área total de 220,00 m² e, o Edifício Maria Adriana (13 pavimentos) tem apartamentos com área total de 198,00 m².

edifícios no bairro Vila Nova (Residencial Vila Nova e Vila Park)²⁶⁰, para famílias de menor padrão aquisitivo. (Tabela nº 39).

Tabela 39 – Preço médio do m² dos apartamentos em 1998, sua atualização monetária para 2012, preço médio do m² registrado em 2012 e variação entre o valor atualizado em 2012 e o registrado em 2012 – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão

Edifício/Bairro	1998 (Moeda corrente)	1998 (Atualizado pelo IGP-M)	2012	Varição %
Ed. Araucária – Centro	256,58	882,58	1.405,79	59,28
Ed. Ilha do Mel – Centro	272,73	938,13	2.181,87	132,58
Ed. Maria Adriana – Centro	277,78	955,50	1.647,03	72,37
Res. Vila Nova – Vila Nova	402,82	1.385,61	2.021,29	45,88
Res. Vila Park – Vila Nova	403,27	1.387,16	1.567,08	12,97
Francisco Beltrão	306,62	1.054,71	1.762,11	67,07

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão – Cálculo de Atualização Monetária – DrCalc.net – Índices e Cálculos na Web – Indexador e Metodologia de Cálculo: IGP-M (FGV) – Calculado *pro-rata die* (Organizado pelo autor).

A diferença encontrada entre os valores médios dos apartamentos, entre o ano de 1998 a 2012 e seu valor atualizado, demonstra um desnível bem menor do que a encontrada nos terrenos vazios²⁶¹. A exceção do Edifício Ilha do Mel²⁶² que tem diferença superior a 100%, o restante dos edifícios da tabela tem diferença menor.

O quadro nº 02 apresenta a classificação do preço do metro quadrado dos apartamentos em 2012, levando-se em consideração os edifícios onde foram ofertados anúncios de venda nos classificados do Jornal de Beltrão.

Dividiram-se os edifícios em seis classes, sendo a 1ª classe dos apartamentos que tem o preço do metro quadrado mais barato. Como se optou por trabalhar a unidade metro quadrado, passa-se a falsa impressão que apartamentos como o do Edifício Real Center e Araucária sejam baratos, no entanto, estes apartamentos possuem uma metragem total maior, fazendo com que os mesmos, ao final tenham preços bem mais elevados. Da mesma forma acontece com o Edifício Marrecas I,

²⁶⁰ No residencial Vila Nova os apartamentos são de 59,58 m² e no Residencial Vila Park os apartamentos são de 78,78 m². Ambos residenciais, de quatro pavimentos, encontram-se localizados ao lado da UNIOESTE.

²⁶¹ Lembrando que, dos bairros selecionados para os preços do m² dos terrenos, a maior variação encontrada foi no Bairro Miniguauçu, com variação de 542,40%, muito acima do registrado com os apartamentos.

²⁶² Esta diferença pode ser atribuída por se tratar da oferta de um apartamento duplex de cobertura com 453,74 m², sendo oferecido por R\$ 990.000,00.

que não tem apartamentos grandes, mas o preço do metro quadrado é mais alto. Isso indica que os apartamentos menores, são mais acessíveis, no entanto, isso é devido a pequena área total o que, conseqüentemente, induz a interpretação de que a opção pela construção deste tipo de edifícios é mais rentável para os incorporadores, permitindo a eles uma margem de lucro maior.

Cabe destaque ao Edifício Millenium que aparece na 6ª classe, com preço médio do metro quadrado de R\$ 3.431,57 (três mil quatrocentos e trinta e um real e cinquenta e sete centavos). Este edifício é um dos mais valorizados da cidade, no entanto, a partir de 2008, novos edifícios com padrões elevados de construção foram surgindo na cidade e, provavelmente terão futuramente valores mais altos do que os praticados na atualidade.

Em 1998 o apartamento mais barato à venda na cidade de Francisco Beltrão custava R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), enquanto que o apartamento mais caro estava sendo oferecido por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Já em 2012, o apartamento mais barato era oferecido nos classificados por R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais) e o mais caro por R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), justamente o apartamento do Edifício Ilha do Mel (duplex de cobertura).

Quadro 02 – Classificação do valor de venda do m² dos apartamentos anunciados no Jornal de Beltrão por bairro – Francisco Beltrão – 2012.

Classes	Intervalo	Edifício
1ª Classe	1.127,30 – 1.435,79	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Real Center ✓ Comann ✓ Lorenzo Valandro ✓ Araucária ✓ Las Vegas ✓ Aruanã
2ª Classe	1.479,78 – 1.647,03	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Real ✓ Montevidéu ✓ Leonardo da Vinci ✓ Eco Garden ✓ Olinda ✓ Rinaldi ✓ Residencial do Lago ✓ Scala ✓ Morada do Sol ✓ Vila Park ✓ Maria Leticia ✓ Fontana di Leoni ✓ Belo Horizonte ✓ Francescon Censi ✓ Bergamo ✓ Torre do Marrecas ✓ Maria Adriana
3ª Classe	1.684,21 – 1.867,54	<ul style="list-style-type: none"> ✓ San Fernando ✓ Caicbá ✓ Monet ✓ Monte Olympo ✓ Iguaçu ✓ Astúria ✓ Michelângelo ✓ Nossa Senhora Aparecida ✓ Alphaville ✓ Catalunha ✓ Irma Maria ✓ Campo Alegre ✓ Santa Esmeralda ✓ Profª Nylva ✓ Victória ✓ San Francisco ✓ Vila Maria ✓ Cembrani ✓ Compostela ✓ Camili Valandro II ✓ Antonelli
4ª Classe	1.925,83 – 2.239,51	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aline ✓ Itamarati ✓ Marken Royer I ✓ Augusto Miranda ✓ Donatelo ✓ JHS Garden ✓ Dom Bosco ✓ Vila Nova ✓ Doha Residence ✓ San Rafael ✓ Gran Milano ✓ União ✓ Antônio Biazin ✓ Ilha do Mel ✓ Marrecas II ✓ Valença
5ª Classe	2.368,39 – 2.388,95	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Madrid ✓ Marrecas I
6ª Classe	3.431,57	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Millenium

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão (Organizado pelo autor).

Da mesma forma que existem diferenças entre os preços médios do metro quadrado dos terrenos registrados no jornal e no ITBI, também ocorre com os apartamentos, no entanto, essa diferença é menor. Acredita-se que em função de ser um alto valor, na sua grande maioria, para que ocorra a concretização do negócio, é requerido financiamento, e isso dificulta a subdeclaração do valor de venda. A maior diferença foi encontrada no Bairro Miniguaçu (43,17%) e a menor no Bairro Alvorada, apenas 8,58% de diferença. (Tabela nº 40)

Tabela 40 – Preço médio do m² dos apartamentos – Guias do ITBI e Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 2012.

Bairro	Media ITBI	Média Jornal	Diferença em %
Alvorada	1.143,48	1.241,58	8,58
Centro	1.476,02	1.642,26	11,26
Industrial	1.379,23	1.882,49	36,49
Kennedy	1.639,15	1.990,12	21,41
Miniguaçu	1.315,37	1.883,26	43,17
N. Sra. Aparecida	1.493,07	1.936,52	29,70
Nova Petrópolis	1.385,75	1.737,91	25,41
P. Ulrico	1.332,07	1.644,62	23,46
Vila Nova	1.444,83	1.832,99	26,86

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão e Guias do ITBI – Departamento Tributário/Secretaria Municipal de Finanças – Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (Organizado pelo autor).

A tabela nº 41 expressa o contexto geral do mercado imobiliário de apartamentos para o período estudado. Nela é possível observar a evolução da quantidade de apartamentos ofertados nos classificados do Jornal de Beltrão, bem como, da evolução da quantidade total de negócios realizados com apartamentos, a partir das guias do ITBI²⁶³. Apesar de existir uma flutuação latente entre os anos analisados, nota-se claramente, o aquecimento do mercado, justamente, a partir de 2007, tanto da oferta nos classificados, quanto dos negócios concretizados. No ano de 2012, foram ofertados 21,21% dos apartamentos nos classificados, e foram vendidos 171 (cento e setenta e um) apartamentos, o que representou uma participação de 13,16% do total de apartamentos vendidos no período.

²⁶³ As guias do ITBI representam 100% do total de apartamentos vendidos no período compreendido entre os anos de 1998 e 2012.

Tabela 41 – Quantidade de Apartamentos Vendidos (Guias do ITBI) e Quantidade de Anúncios coletados de Apartamentos (Jornal de Beltrão) – Francisco Beltrão – 1998 a 2012.

Ano	ITBI		Jornal	
	Quant.	%	Quant.	%
1998	56	4,31	147	8,96
1999	53	4,08	45	2,74
2000	68	5,23	27	1,65
2001	48	3,70	64	3,90
2002	55	4,23	100	6,09
2003	56	4,31	48	2,93
2004	52	4,00	97	5,91
2005	69	5,31	82	5,00
2006	78	6,00	123	7,50
2007	79	6,08	98	5,97
2008	92	7,08	96	5,85
2009	122	9,39	109	6,64
2010	161	12,39	75	4,57
2011	139	10,70	182	11,09
2012	171	13,16	348	21,21
Total	1299	100,00	1641	100,00

Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão e Guias do ITBI – Departamento Tributário/Secretaria Municipal de Finanças – Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (Organizado pelo autor).

O gráfico n° 10 fundamenta a compreensão da dinâmica predominante no mercado imobiliário de Francisco Beltrão. Nele, foi traçada uma linha evolutiva dos índices de preços médios do metro quadrado, tanto dos terrenos vazios, quanto dos apartamentos²⁶⁴.

Partindo-se do índice inicial do ano de 1998, percebe-se que os preços médios nos primeiros anos apresentam queda em ambos os tipos de imóveis. De 2000 a 2001 os preços ensaiam uma retomada dos preços, no entanto, ela é maior entre os terrenos vazios, que inclusive continua a subir no ano seguinte, enquanto os preços médios dos apartamentos sofrem nova queda.

Quanto aos índices dos apartamentos, verifica-se que a partir da última redução ocorrida entre os anos de 2001 a 2002, eles se elevam continuamente, portanto, não existe praticamente nenhum recuo deste segmento do mercado, a exceção do ocorrido entre os anos de 2010 e 2011.

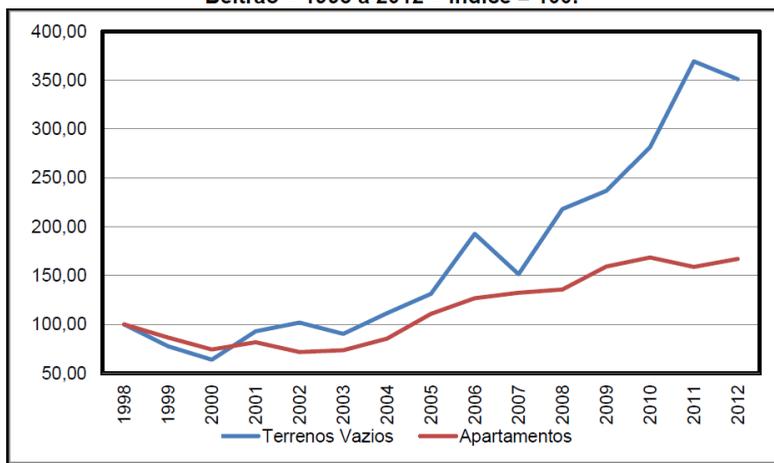
Já para os preços dos terrenos vazios, são registradas duas quedas nos preços médios a partir de 2003, a primeira, entre os anos de 2006 e 2007 e, a última no período final, de 2011 a 2012. No entanto, a

²⁶⁴ Os valores médios foram corrigidos monetariamente pelo Índice Geral de Preços ao consumidor (IGP-M).

evolução dos preços médios dos terrenos é especialmente superior ao registrado nos apartamentos, ou seja, o preço do solo urbano de Francisco Beltrão, tem se tornado muito caro.

Há indicadores que esta retração esteja ligada a uma oferta maior do que a demanda, fruto dos inúmeros loteamentos lançados na cidade de Francisco Beltrão, principalmente a partir de 2007.

Gráfico 10 – Variação do índice dos preços médios do m² dos terrenos vazios e dos preços médios do m² dos apartamentos com atualização monetária (IGP-M) – Classificados do Jornal de Beltrão – Francisco Beltrão – 1998 a 2012 – Índice = 100.



Fonte: Classificados do Jornal de Beltrão. Cálculo de Atualização Monetária – DrCalc.net – Índices e Cálculos na Web – Indexador e Metodologia de Cálculo: IGP-M (FGV) – Calculado pro-rata die. (Organizado pelo autor).

Em 2008 foi criado no Brasil o Índice FipeZap²⁶⁵ de Preços de Imóveis Anunciados, sendo este o primeiro índice nacional de preços do setor imobiliário. O surgimento do índice é fruto da parceria entre a Fundação Instituto de Pesquisa Econômica – FIPE e do ZAP Imóveis, portal de classificados da internet brasileira, fruto da união de dois jornais do país: Estadão e o Globo.

Apesar de tratar de metodologias diferentes, organizou-se uma tabela com a variação dos índices de preços dos apartamentos para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, acrescida dos dados dos índices

²⁶⁵ O **Índice FipeZap**, desenvolvido e calculado pela Fipe, acompanha o preço médio do m² em 16 cidades brasileiras com base nos anúncios de apartamentos prontos do site Zap Imóveis. <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap>

de Francisco Beltrão obtidos nos classificados do Jornal de Beltrão. (Tabela nº 42)

Ao analisar como exemplo a cidade de São Paulo, é possível verificar que o índice FipeZap registrou para o período compreendido entre janeiro de 2008 e dezembro de 2012, uma variação de 96,03% no preço dos apartamentos para venda; já a cidade do Rio de Janeiro registrou variação de 108,96%, ou seja, neste período o preço dos apartamentos, mais que dobraram na “cidade maravilhosa”. Um dos elementos que possivelmente contribuiu para essa elevação foi a de realização de megaeventos esportivos na cidade, como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

A tabela nº 42 também traz a valorização do metro quadrado dos apartamentos vendidos na cidade de Francisco Beltrão. Identifica-se que a valorização também é muito alta, sendo registrada para o período uma variação de 71,66% nos preços do metro quadrado obtidos nos classificados do Jornal de Beltrão. Todos estes índices são muito superiores ao registrado pela Fipe para inflação do período que foi de 21,45%.

Tabela 42 – Variação do Índice FipeZap (Preços de Imóveis Anunciados – Apartamentos) das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, Variação dos Índices de Preços de Apartamentos da cidade de Francisco Beltrão (Classificados do Jornal de Beltrão) e Índice de Preços ao Consumidor (IPC – BR) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) – 2007 a 2012

Cidade	2007	2008	2009	2010	2011	2012
FipeZap – São Paulo	100,00	115,76	135,46	157,16	181,28	196,03
FipeZap – Rio de Janeiro	100,00	111,15	130,71	164,57	194,90	208,96
Francisco Beltrão – Jornal	100,00	112,75	129,81	153,00	151,38	171,66
IPC – Fipe	100,00	103,36	107,35	111,11	116,11	121,45

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Classificados do Jornal de Beltrão. (Organizado pelo autor).

Cabe aqui destacar que, apesar da semelhança dos índices, mesmo que para cidades tão distintas, como São Paulo, Rio de Janeiro e Francisco Beltrão, essa elevação é resultado das mudanças do cenário habitacional, com a introdução do PMCMV, do grande volume de crédito à disposição para financiamento habitacional, das taxas de juros mais vantajosas e da ampliação do prazo de financiamento.

No caso dos valores dos apartamentos, não se pode esquecer que para cada região do país, existe um Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB).

É preciso lembrar que são situações muito diferentes. As cidades de São Paulo e Rio de Janeiro são grandes metrópoles que apresentam déficits habitacionais significativos.

No caso da cidade de Francisco Beltrão a evolução do preço dos apartamentos é limitada pela concorrência com os lotes vazios e os imóveis construídos e em construção (casas).

Como é possível verificar, a cidade de Francisco Beltrão registrou elevações significativas dos preços dos terrenos vazios e dos apartamentos promovendo, conseqüentemente – apesar de não ter coletado dados acerca das residências – explícito desdobramento desta valorização sobre todos os tipos de imóveis. Buscou-se com a ajuda dos entrevistados, compreender quais foram os motivos responsáveis pela elevação acentuada dos preços dos imóveis na cidade.

Muitos entrevistados apontam para um conjunto de fatores que acabaram impulsionando essa valorização. Fatores internos, como a vinda das instituições de ensino superior públicas e privadas, sua devida ampliação, são notoriamente um dos principais pontos destacados pelos entrevistados, para muitos inclusive, as universidades seriam uma baliza de referência para compreender a dinâmica do mercado imobiliário. A cidade de Francisco Beltrão, antes das universidades e a cidade depois delas.

Outro elemento destacado pelos entrevistados diz respeito aos financiamentos habitacionais para todas as faixas de renda, que independente do PMCMV, garantiu o acesso ao crédito imobiliário, possibilitando taxas de juros mais baixas, bem como, prazos de financiamentos maiores.

Outro fator elencado pelos entrevistados é a postura tomada pelos gestores municipais, que conseguiram atrair muitos investimentos públicos (Casa de Custódia Regional, Hospital Regional, obras de infraestrutura, etc.), e também muitos investimentos privados. A cidade de Francisco Beltrão se consolidou enquanto cidade polo da região Sudoeste Paranaense.

E não é factível minimizar o impacto gerado pela aquisição do terreno pelas Casas Bahia, por mais de um milhão de reais, que acabou por criar um novo patamar de preços a serem praticados na área central da cidade, que acabaram por se desdobrar em todas as direções na cidade, de Norte a Sul e, de Leste a Oeste. A partir dessa transação novos patamares foram surgindo, como o último que cravou o preço do metro quadrado do solo urbano na área mais valorizada da cidade em aproximadamente R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Nessa região também surge o Edifício Royale, que com certeza será um dos apartamentos

mais caros da cidade, como visto junto a entrevista com seu idealizador, o Sr. Alberto Giaretta.

Como fator externo lembrado pelos entrevistados é a melhora da economia brasileira, que consegue atravessar o período circunscrito pela crise econômica mundial de 1998, alavancada pelo estímulo ao consumo e a ampliação do crédito. E essa melhoria na economia possibilitou a melhoria na renda dos brasileiros, colocando mais consumidores no mercado, com poder aquisitivo inclusive mais elevado.

No entanto, alguns dos entrevistados acreditam que a elevação dos preços imobiliários em Francisco Beltrão obedece a lei do mercado, ou seja, a relação entre a oferta e a procura. É notório que isso por si só não consegue explicar o que ocorre em Francisco Beltrão do ponto de vista imobiliário, afinal, a cidade não para de crescer, acompanhada de ininterrupta elevação de seus preços. Muito disso está justamente atrelado ao fato, de que, boa parte de quem tem comprado imóveis na cidade, o faz para investimento e não para moradia, o que causa uma falsa sensação de carência de imóveis à venda.

De acordo com as entrevistas, identificam-se dois momentos do mercado imobiliário da cidade de Francisco Beltrão, o primeiro, relacionado ao pior momento no qual se erigia a maior crise no setor e, o segundo, o de maior euforia, caracterizado pela expansão do mercado imobiliário da cidade.

Em ambas as fases, não foi possível identificar junto aos entrevistados unanimidade quanto aos motivos que fomentaram o bom período. As respostas, no entanto, são convergentes apresentando elementos e situações consoantes e complementares. Diferente de quando relatam as características acerca do pior momento, claramente destacado como o período do início dos anos 1980, quando a cidade passou por várias grandes enchentes, que acabaram se refletindo na sociedade, fazendo com o mercado imobiliário sentisse o seu reflexo, fruto da migração de vários habitantes da cidade, em direção a outras regiões mais promissoras.

Existem alguns entrevistados²⁶⁶ que não identificam momentos de crise no mercado imobiliário da cidade. Casaril, por exemplo, acredita que “as enchentes serviram apenas para mapear as áreas de alagamento da cidade”, mas que o reflexo negativo das enchentes foi mais localizado, ou seja, nas áreas atingidas.

²⁶⁶ Entrevistas concedidas por Adir Seleski (128 min.), Ivo Sendeski (63 min.), Jair Casanova (47 min.) e Jorge Casaril (79 min.). Arquivo mp3. [nov. 2013].

Quanto a escolha do melhor momento vivido pelo mercado imobiliário, ou seja, pelos incorporadores, loteadores, construtores, corretores, imobiliárias, escritórios de engenharia e arquitetura, a maioria acredita que seja justamente o momento atual, uns acreditam que começou a partir de 2002 com as universidades, outros a partir de 2005, devido a grande disponibilidade de crédito e dos juros mais baixos, e ao resultado do PMCMV. No entanto, não existe consenso, pois como se tratam de agentes de todos os segmentos empresariais e políticos, tem esse momento validado pelas suas próprias experiências de sucesso ou não.

Esta assertiva inscrita por todos os entrevistados acerca do bom momento vivido pelo mercado imobiliário de Francisco Beltrão demonstra ser totalmente coerente. No entanto, cabem aqui algumas ressalvas, como o fato do mercado estar entrando em período de desaceleração e estabilização pela redução da demanda por imóveis, o que se acredita arrefecerá o ritmo de crescimento, embora não o interrompa de forma drástica. Há inclusive entrevistados que afirmam que ainda existe “muita lenha para se queimar” no que tange ao mercado imobiliário.

A última das questões realizadas junto aos entrevistados dizia respeito ao futuro do mercado imobiliário de Francisco Beltrão. Nesse sentido, cabe ressaltar que as entrevistas foram realizadas no final de 2013, mais exatamente, nos meses de novembro e dezembro de 2013.

Segundo Adir Seleski:

Hoje (2013), já não está mais tão aquecido, mas nem por isso, está em queda, tem diminuído a velocidade de crescimento, mas, continua em crescimento. Hoje, está se voltando bastante para o setor universitário. Acho que nós ainda não chegamos ao pico de valorização, o preço não está acomodado, mas está subindo mais lentamente.

Outro entrevistado, o Sr. Alberto Giaretta não vê tendência de queda nos preços dos imóveis, “eu vejo uma tendência de aumento de preço. O preço da obra nova em Francisco Beltrão, está muito próximo do Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)²⁶⁷, e isso não se sustenta em lugar nenhum”.

²⁶⁷ CUB em dezembro de 2013 – R\$ 1.143,00 (Construção Básica).

Esta visão é seguida pela maioria dos entrevistados, que acredita que o mercado imobiliário deveria continuar aquecido, com os preços dos imóveis subindo, só que num ritmo menor, sendo que para determinados segmentos, os preços já estariam se acomodando.

Para Jorge Casaril

O mercado está estabilizado em função da oferta e da procura, não há risco de bolha, hoje, a gordura das empresas que constroem, não é mais do que 10% e, não há risco de se perder dinheiro, o mercado está estabilizado e é seguro. A perspectiva é boa, pois, a região precisa da nossa cidade, que tem vários atrativos.

Já na visão do ex-prefeito Vilmar Cordasso

Os terrenos na cidade para o nível de baixa renda estão estabilizados, estabilizaram num patamar ainda acessível e, pela oferta. Já as vendas de produtos de alto valor, estão bem limitadas. Acredito que o ano de 2014 será muito bom para o setor, pois deverá sobrar crédito, dinheiro do governo federal. Já para o ano de 2015, vejo com muita preocupação, ninguém sabe quem vai ser o presidente.

Independente da visão dos entrevistados a época da pesquisa, o que se percebe ao longo de 2014, é que o mercado continuou crescendo, novos loteamentos foram lançados, novos edifícios começaram a ser construídos, e quanto aos preços, continuam subindo num ritmo menor, como os entrevistados apontaram ao final de 2013. O setor é muito organizado na cidade, lembrando-se da existência do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão, que tem papel importante na definição de ações no mercado imobiliário.

5.4 – Conclusões do Capítulo

Neste capítulo demonstramos a evolução dos preços do solo urbano na cidade de Francisco Beltrão de 1998 a 2012. Para isso nos embasamos nos dados obtidos nos classificados do principal jornal da cidadee nos dados obtidos com as guias do ITBI.

Foi justamente a acentuada valorização dos terrenos na cidade que despertou o interesse em fazer este estudo. Nesse sentido, procuramos compreender quais foram os fatores que contribuíram para essa elevação.

Ao introduzir a discussão sobre a renda da terra procuramos fundamentar teoricamente a explicação sobre a formação dos preços dos terrenos urbanos e apesar de resgatarmos a categoria renda da terra desde os economistas clássicos como Ricardo e Marx.

Rangel vai identificar a terra como uma mercadoria de constante transação, regulada pelas relações de mercado, da concorrência, portanto, ligada diretamente aos movimentos de oferta e procura.

Um dos pontos centrais apontados por Rangel é o fato dos proprietários “reterem” a terra esperando que a criação de infraestruturas a valorizem, a isso ele chama de Quarta Renda, a renda especulativa.

Dentre os agentes responsáveis pela promoção imobiliária destacamos o proprietário do solo urbano, o Estado e o capital incorporador. No caso de Francisco Beltrão, é fundamental a participação dos proprietários de terras urbanas e rurais para a formação de um mercado fundiário pujante e extemamente valorizado.

A existência de terrenos urbanos e áreas rurais dos pioneiros induziram a formação dos preços do solo urbano, na medida, que só cabe a esses proprietários o poder de colocar ou não seu terreno no mercado. Desta forma, em vários momentos, essa retenção serviu para regular a oferta de terrenos urbanos na cidade, principalmente dos terrenos mais bem localizados, como os encontrados na área central da cidade.

As diferenças encontradas nos preços do solo urbano além de ser determinado pela localização e a proximidade da área central, também são influenciadas pela infraestrutura urbana existente junto ao terreno. Neste sentido, a presença de determinados usos do solo podem tanto valorizar quanto desvalorizar o solo urbano. Além da localização e do entorno, também influem na definição dos preços do solo urbano características como tamanho do lote e declividade.

Entendemos que apesar de existirem variações desses elementos no interior da cidade, os preços em si são determinados pelas condições construídas pelo capital, seja ele público ou privado. Quando o gestor público escolhe uma área para trazer um hospital público, implícito a isso, existe uma reorganização do espaço urbano, criando ou recriando áreas de interesse para o capital imobiliário.

Não podemos esquecer que o preço do solo urbano é formado também em razão da taxa de juros corrente no mercado, que muda a todo tempo.

Muitos dos entrevistados concordam que o preço do solo urbano é regulado por um mercado livre, pautado na concorrência entre os interessados pelas melhores localizações, em função das vantagens oferecidas e varia conforme o nível da atividade imobiliária. Portanto, investir em terras ou em terrenos urbanos é uma forma de investimentos de poupança, já que a propriedade da terra possibilita ao seu detentor através da retenção fundiária a possibilidade de especular, de esperar o melhor momento para colocá-la no mercado.

O Estado poderia atuar no mercado de terras regulando o preço do solo urbano, principalmente pela oferta de áreas ou de loteamentos mais acessíveis. Essa ação poderia impedir, ou ao menos amenizar, o efeito da especulação fundiária. No caso de Francisco Beltrão, essa não tem sido a postura da prefeitura, pois além de não realizar loteamentos populares, não implantou o IPTU progressivo, para forçar os proprietários de terrenos urbanos a inserirem-os no mercado. Além disso, apesar do apoio inicial dado às cooperativas habitacionais no lançamento de loteamentos mais acessíveis, a prefeitura eliminou qualquer subsídio aos empreendimentos cooperativos dadas as pressões do capital imobiliário local.

No Brasil, a propriedade da terra não é questionada justamente pela capacidade da classe dominante de orquestrar uma legislação compatível e muito favorável. Acumular propriedades, no caso, terrenos urbanos, é muito vantajoso. O seu custo de manutenção é extremamente baixo, alíquotas ínfimas como os 2% aplicados em Francisco Beltrão, combinados com valores venais utilizados para cálculo do imposto existente na planta genérica de valores extremamente baixos, e com a ineficiência na cobrança dos impostos e fiscalização, transformam o investimento em terrenos em um investimento seguro e altamente rentável.

A propriedade privada do solo urbano, bem como das terras rurais representam, em termos de síntese, a burguesia patrimonialista por origem histórica, que conjuga poder político e econômico no mesmo elemento.

É notório que os agentes responsáveis pela inserção de terras urbanas no mercado, buscam atender ao segmento dos capitalistas de diversas naturezas: os proprietários industriais; os agricultores; os empresários do setor comercial; os prestadores de serviço e os profissionais liberais.

Não podemos esquecer que essa opção tem sido sistematicamente escolhida em razão da estabilidade e da rentabilidade do mercado imobiliário, principalmente, em períodos de economia estabilizada, vivenciada no Brasil depois do Plano Real, momento no qual a inflação está sob controle.

O aumento expressivo dos preços dos terrenos em Francisco Beltrão se refletiu também na elevação dos preços dos demais imóveis da cidade, como os preços dos apartamentos. Apesar do aumento dos preços dos apartamentos serem significativos (67%), ocorre em proporções menores, justamente pela possibilidade de parcelamento do custo do solo urbano em várias unidades habitacionais (apartamentos). Portanto, há um fracionamento do custo do solo urbano entre vários proprietários.

A produção de loteamentos na cidade de Francisco Beltrão, bem como a venda desses lotes tem sido sistematicamente concentrada nas mãos de poucos capitalistas do setor imobiliário. Os anúncios mostram claramente a concentração das vendas em algumas imobiliárias, como a Casaril, Sendeski e Serraglio, no entanto, cabe destacar a participação da SL Imóveis na abertura e comercialização de muitos loteamentos da cidade no período analisado.

Outro elemento a ser novamente destacado é a criação do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão até mesmo em resposta a iniciativa das cooperativas habitacionais que surgiram na cidade e trouxeram novos elementos à concorrência na venda de lotes urbanos (preços mais acessíveis).

Com certeza todos esses elementos vão fazer com que os preços do solo urbano atinjam índices de variação muitíssimos elevados, algo em torno de 250% com valores já deflacionados, em média para o preço do metro quadrado durante o período analisado (1998 a 2012). Quando olhamos os dados desta valorização por bairros, percebemos que em alguns bairros essa elevação é estrondosa, registrando nos bairros centrais índices superiores a 500% de variação. Exemplificando este processo, relembramos o terreno vendido no centro da cidade na Avenida Júlio Assis Cavalheiro.

Inegável o reflexo dessa valorização na verticalização de Francisco Beltrão. Com os preços dos terrenos urbanos mais centrais nas alturas uma das formas de produzir moradia é a partir da criação de solo através da verticalização. Desta forma a verticalização vem por meio da criação de solo urbano, também atender a necessidade de parte da população de morar em áreas mais bem servidas de infraestrutura

urbana, como os bairros: Centro; Nossa Senhora da Aparecida; Alvorada; Vila Nova; Industrial e Miniguaçu.

A explicação local para este fenômeno de extremada valorização imobiliária é a chegada e a expansão do ensino superior na cidade, a atração de muitos empreendimentos públicos na área da saúde, segurança e infraestrutura viária, o agronegócio, bem como de empreendimentos privados de iniciativa local, que consolidaram a cidade de Francisco Beltrão como um polo regional, por meio de capitais locais que se estruturam de modo cada vez mais efetivo.

Além dos aspectos locais cabe destacar a participação dos financiamentos habitacionais a partir de 2008 no fortalecimento do mercado imobiliário nacional, bem como local. Afinal o montante de recursos utilizados para o financiamento da moradia própria foi gigantesco e combinado com uma série de marcos regulatórios que trouxeram aos incorporadores e investidores imobiliários maior segurança ao setor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Brasil passou por importantes transformações sociais, políticas e econômicas nos últimos 15 anos, que deixaram marcas significativas no desenvolvimento das cidades brasileiras. A maioria cresceu de maneira intensa, tanto do ponto de vista populacional, quanto do ponto de vista territorial.

Além das metrópoles e das regiões metropolitanas, muitos polos regionais, mesmo cidades de pequeno ou médio porte acabaram chamando a atenção dos empresários do setor imobiliário, que a partir de um conjunto de fatores, acabaram por impulsionar o processo de desenvolvimento urbano em vigor.

Frente a essas transformações recentes no cenário nacional, nosso trabalho discutiu a produção do mercado imobiliário de Francisco Beltrão, justamente por ser uma cidade de porte médio, com 85.000 habitantes aproximadamente, que tem sido marcada por intensas e contínuas transformações do seu espaço urbano, desencadeando com isso, significativa expansão horizontal e vertical, bem como a elevação expressiva dos preços dos imóveis na cidade.

Para compreender o que efetivamente está acontecendo no mercado imobiliário de Francisco Beltrão, buscamos compreender como que elementos externos como a Política Nacional de Habitação interferiram no desenvolvimento do mercado imobiliário local.

Neste sentido, destacamos o aspecto econômico de políticas públicas implantadas a partir de 2003, no governo Lula que contribuíram para a elevação do poder aquisitivo da população brasileira. Essas ações introduziam no mercado imobiliário milhões de brasileiros ávidos em consumirem a mercadoria “habitação”. Este período foi marcado também por mudanças importantes nas regras bancárias para aquisição da casa própria, seja para as famílias de baixa renda ou para a classe média, afinal de conta o déficit habitacional brasileiro sempre foi significativo.

Além do volume extraordinário de recursos colocado a disposição dos consumidores brasileiros através dos financiamentos habitacionais, as exigências para quem toma empréstimo ficaram mais brandas, menos burocráticas e menos exigentes. Ao mesmo tempo, o prazo máximo dos financiamentos foi elevado de 25 para 30 anos e houve a queda sistemática da taxa básica de juros. Essas medidas facilitaram o acesso ao crédito imobiliário de famílias que até então estavam fora do mercado imobiliário.

Muito se credita todo esse avanço da política habitacional brasileira ao Plano Real (1994), no entanto, apesar de importante, pela estabilidade econômica, se constitui apenas no primeiro passo dado. Dos avanços institucionais do período 2003 a 2012 destacamos a criação do Ministério das Cidades em 2003, do Plano Nacional de Habitação em 2008 e das ações direcionadas a habitação de interesse social, principalmente a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A franca expansão dos setores da construção civil e do crédito imobiliário tem gerado impacto positivo na economia brasileira. Ou seja, o setor da construção civil passou a ser identificado pelo governo como um dos motores de desenvolvimento econômico do país, neste sentido, medidas de políticas econômicas de estímulo às atividades da cadeia produtiva do setor têm sido fundamentais na criação de um ambiente favorável ao aumento do investimento. Como resultado deste contexto propício tem sido observado no mercado imobiliário nacional a elevação dos preços dos imóveis residenciais. Majoração muito acima de qualquer indicador inflacionário.

Dentre os marcos destacados, o PMCMV conferiu à habitação um papel de primeira grandeza na política social do governo federal. O programa atende as famílias com renda salarial de no máximo 10 (dez) salários mínimos, sendo que quanto menor a renda, maior são os incentivos governamentais. No primeiro ano do programa observamos que ele já representou um terço do total de financiamentos habitacionais no Brasil, incluindo os recursos do SBPE e do FGTS.

O PMCMV deve ser visto também como uma política anticíclica que teve por objetivo aumentar os investimentos no setor da construção civil e garantir a geração de emprego e renda e, assim, mitigar os impactos da crise econômica mundial iniciada em 2008.

Com essas ações aliadas à estabilidade econômica criou-se um horizonte de previsibilidades para as famílias e de maior confiança dos agentes financeiros na concessão do crédito.

Além do aspecto econômico realizamos uma abordagem histórica, que nos possibilitou compreender os modelos e/ou esquemas existentes que obedecem à lógica do funcionamento da Formação Socioespacial da região Sudoeste Paranaense.

Demonstramos no segundo capítulo, como a cidade de Francisco Beltrão, Sudoeste Paranaense, considerada até 1940 como sertão paranaense, vai se desenvolver até chegar aos tempos atuais. A partir deste resgate histórico e embasado na teoria da formação socioespacial, procuramos explicar o seu processo de desenvolvimento a partir da sua expansão territorial e vertical.

A sociedade que se organizou em Francisco Beltrão, foi calcada na pequena produção mercantil. Vieram para a cidade muitos artesãos, operários, pequenos comerciantes, que já praticavam nas cidades de origem uma significativa divisão social do trabalho. Esses pioneiros foram responsáveis pelo desenvolvimento urbano da cidade, bem como pelo processo de industrialização. Esses mesmos pioneiros vão ter participação decisiva na vida política da cidade, bem como na resistência e luta contra as companhias colonizadoras que se instalaram no início dos anos cinquenta.

É notória a presença de capitais locais na abertura de loteamentos e construção de edifícios na cidade principalmente a partir dos anos oitenta. No entanto, essa expansão territorial da cidade ocorreu sem controle do poder público municipal. Nesse sentido, muitos loteamentos foram abertos sem qualquer infraestrutura. Esse desenvolvimento urbano desregulado vai perdurar até o ano de 1996 quando é criado o 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade, que acabou impondo regras mais rígidas junto aos promotores imobiliários locais quanto a forma que a cidade deveria crescer.

O terceiro capítulo constitui-se no eixo dorsal desta Tese, pois apresenta como ocorreu a expansão territorial urbana da cidade de Francisco Beltrão a partir de 1979, dando destaque aos loteamentos criados a partir do ano 2000.

Francisco Beltrão nos anos oitenta ficou marcada pela grande quantidade de área acrescida à cidade e pelo crescimento populacional. Que fique claro que nesta época os loteamentos foram implantados praticamente sem qualquer infraestrutura urbana. Já nos anos noventa ocorre uma retração significativa dos lançamentos imobiliários da cidade, fruto do grande estoque de terras urbanas criadas no período anterior.

A partir de 2009 soma-se a dinâmica local, os aspectos principais da dinâmica nacional de políticas voltadas para o setor da construção civil e da habitação. Com isso surgem elementos que particularizam o mercado imobiliário local, dentre os quais destacamos a criação de novas empresas loteadoras com capital local para a realização de empreendimentos imobiliários, como os novos loteamentos.

Em Francisco Beltrão muitos empreendimentos imobiliários (loteamentos) tem se concentrado em poucas empresas locais, como a empresa SL Imóveis de propriedade de Sérgio Turmina. No entanto, dada a dinâmica imobiliária da cidade, tem surgido investidores de fora da cidade, são empresas loteadoras do Sudoeste Paranaense que passaram a atuar na abertura de loteamentos na cidade. Muitos desses

loteamentos são financiados com capital da própria loteadora, em vez de buscar financiamento bancário o adquirente financia direto com a empresa responsável pelo loteamento.

Enquanto estratégia, percebemos a associação entre os capitais locais e os proprietários de terras, que se juntam para criarem novos loteamentos. Ou seja, se junta o proprietário de terra descapitalizado, com as empresas loteadoras, altamente capitalizadas. As loteadoras vão realizar todas as etapas para a abertura do loteamento e caberá aos proprietários da terra receber certa quantidade de terrenos como forma de pagamento.

O fortalecimento do setor imobiliário faz com que os preços dos imóveis, principalmente dos terrenos vazios apresentem uma acentuada elevação, desencadeando outro fenômeno: a entrada das cooperativas habitacionais no mercado imobiliário. As cooperativas habitacionais vão buscar justamente um segmento de mercado que não é contemplado pela maioria dos terrenos à disposição no mercado, porque são muito caros. Isso faz com que haja uma redução da demanda por lotes das imobiliárias e incorporadoras locais, empresas estas tradicionais na cidade de Francisco Beltrão.

Para combater as cooperativas vários corretores imobiliários e imobiliárias criam o Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão, que vai atuar não só de forma organizada para a venda dos imóveis, mas também para fazer força junto ao poder público municipal, no intuito de desestimular o mesmo a contribuir para com as cooperativas, implantando boa parte da infraestrutura dos loteamentos.

A questão dos pioneiros também tem influência direta no mercado de terras da cidade. Por mais que parte dos entrevistados não dê tanta importância à isso, ou até acreditem que isso não influencie o mercado, é notório que as terras dos pioneiros interfere de forma significativa na retenção dessas terras para especulação.

O desenvolvimento do mercado imobiliário de Francisco Beltrão não é resultado apenas da ação desses agentes, mas resultado do que vimos no primeiro capítulo das políticas habitacionais e econômicas, que estimularam o setor da construção civil.

Outro aspecto importante a ser destacado é o que ocorre com os terrenos vazios localizados na região central de Francisco Beltrão (Avenida Júlio Assis Cavalheiro). Nesta região tem se observado a especulação imobiliária por meio do monopólio do solo urbano, já que são raros os terrenos vazios a disposição do mercado. Nesse sentido quanto mais tempo levar para que um terreno no centro seja colocado no mercado maior será o seu preço. Esses altos preços tornam impraticável

a compra do terreno para a construção de uma unidade habitacional, sendo necessária a criação de solo urbano via verticalização.

Com o trabalho observamos que a expansão territorial urbana de Francisco Beltrão tem se concentrado na região Norte da cidade, apesar de existirem loteamentos surgindo em todas as direções. Fica clara também a opção dos incorporadores imobiliários de investirem na abertura de loteamentos na região Sul da cidade, região mais próxima da área Central e das infraestruturas de saúde e de ensino superior. Cabe salientar que neste caso, tem-se priorizado para esta área específica loteamentos de alto padrão, enquanto a região Norte é destinada às famílias de baixa renda.

Outro fator responsável pelo aquecimento do mercado imobiliário local é a atração de investidores de fora da cidade, principalmente do Sudoeste Paranaense. Identificamos nas entrevistas que além dos capitais locais, existem muitos investidores, profissionais liberais que tem apostado no desenvolvimento da cidade. Compram terrenos, apartamentos, na expectativa de lucrarem com o aluguel ou até mesmo com a valorização futura desses imóveis.

Os imóveis representam um tipo de investimento “conservador” e de baixo risco, sendo uma característica brasileira aportar recursos neste tipo de investimento. Diferente do ocorre nos EUA onde é muito comum o investimento popular em bolsas de valores.

A produção de edifícios na cidade também se deu a partir de capitais locais, em vários períodos de alternância entre a expansão e a retração do mercado imobiliário de apartamentos na cidade, a exemplo do que ocorrera com a produção de loteamentos, sem a presença de empresas de fora da cidade.

Francisco Beltrão apresenta dois tipos de verticalização. A verticalização de alto padrão, na região central e nos bairros vizinhos e a verticalização voltada para a classe média, impulsionada principalmente, pelo grande volume de recursos disponíveis para financiamento habitacional.

Nos anos oitenta a construção de edifícios foi intensificada justamente em razão da recessão econômica e das altas taxas de inflação do período. E o mercado imobiliário se transformou em uma alternativa para o investidor local. Além disso, no caso específico de Francisco Beltrão, surge como uma reação da sociedade local às enchentes que ocorreram no início dos anos oitenta.

Outro aspecto importante destacado no período, foi justamente a dificuldade de comprovação de renda por parte da população, seja dos

mais pobres ou até mesmo dos mais ricos, ou seja, não ocorreu nenhum financiamento imobiliário neste período.

Os anos noventa são marcados pela construção dos primeiros edifícios com mais de 20 (vinte) pavimentos na cidade, todos construídos no sistema de condomínio.

A partir do ano 2000, a verticalização de Francisco Beltrão, além de manifestar a dinâmica econômica nacional vai refletir no mercado imobiliário local o avanço do ensino superior no município. Este aspecto vai provocar a concentração de edifícios nos bairros universitários como o bairro Vila Nova e o bairro Industrial, tanto pela questão da centralidade, quanto pela presença de grande contingente de alunos, professores e técnicos administrativos que ali residem.

O mercado imobiliário de apartamentos se transformou num ótima opção de investimento. E isto fez com que muitos profissionais liberais de Francisco Beltrão e da região investissem no mercado imobiliário da cidade. Muitos médicos, advogados, dentistas, funcionários públicos de todas as instâncias interagem e contribuem para o crescimento deste setor. Há muitos investidores no mercado imobiliário da cidade que são de fora do estado e do país, que mantém vínculos familiares e afetivos com a cidade de Francisco Beltrão.

A efervescência da produção de edifícios na cidade transformou uma parte das incorporadoras locais em empresas mais capitalizadas. Isso permitiu que alguns empreendimentos fossem realizados quase que totalmente por estas empresas, deixando de construir no sistema de condomínio.

Portanto, a produção de edifícios (apartamentos) surge com uma alternativa aos altos preços praticados do solo urbano na cidade de Francisco Beltrão.

A explicação local para este fenômeno de extremada valorização imobiliária é a chegada e a expansão do ensino superior na cidade, a atração de muitos empreendimentos públicos na área da saúde, segurança e infraestrutura viária, bem como de empreendimentos privados de iniciativa local, que consolidaram a cidade de Francisco Beltrão como um polo regional, por meio de capitais locais que se estruturam de modo, cada vez mais efetivo.

Além dos aspectos locais cabe destacar a participação dos financiamentos habitacionais a partir de 2008 no fortalecimento do mercado imobiliário nacional, bem como local. Afinal o montante de recursos utilizados para o financiamento da moradia própria foi gigantesco e combinado com uma série de marcos regulatórios que

trouxeram aos incorporadores e investidores imobiliários maior segurança ao setor.

Portanto, todo o crescimento horizontal e vertical registrado na cidade de Francisco Beltrão, principalmente a partir de 2007 é resultado da dinâmica econômica local, regional, bem como da dinâmica nacional. E todas essas ações combinadas fizeram com que a valorização imobiliária de Francisco Beltrão fosse muito expressiva, fundamentalmente a registrada com os terrenos vazios.

Atuam no mercado imobiliário beltronense desde os proprietários de terras, muitos deles pioneiros, empresas locais de construção civil e loteadoras, as cooperativas, os corretores, as imobiliárias, profissionais liberais (médicos, dentistas, advogados etc.) tanto da cidade quanto da região. Existe forte pressão desses segmentos do setor imobiliário junto ao poder público municipal no sentido de atender a suas demandas de mercado.

No quinto e último capítulo introduzimos a discussão sobre a renda da terra procuramos fundamentar teoricamente a explicação sobre a formação dos preços dos terrenos urbanos e apesar de resgatarmos a categoria renda da terra desde os economistas clássicos como Ricardo e Marx, também adotamos o conceito da Quarta Renda proposta pelo economista Ignácio Rangel.

Fundamentalmente Rangel vai identificar a terra como uma mercadoria de constante transação, regulada pelas relações de mercado, da concorrência, portanto, ligada diretamente aos movimentos de oferta e procura. Rangel destaca o papel especulativo da propriedade da terra, de reter a venda da mesma no intuito de auferir maior renda (Quarta Renda). Nosso objetivo era entender a formação dos preços do solo urbano e o papel do setor imobiliário na cidade de Francisco Beltrão.

Dentre os agentes responsáveis pela promoção imobiliária destacamos o proprietário do solo urbano e o capital incorporador. No caso de Francisco Beltrão, é fundamental a participação dos proprietários de terras urbanas e rurais para a formação de um mercado fundiário pujante e extensamente valorizado, que em primeira instância se utiliza das condições históricas para regular a quantidade de terrenos disponíveis no mercado.

As diferenças encontradas nos preços do solo urbano além de ser determinado pela localização e a proximidade da área central, também são influenciadas pela infraestrutura urbana existente junto ao terreno. Neste sentido, a presença de determinados usos do solo podem tanto valorizar quando desvalorizar o solo urbano. Além da localização e do

entorno, também influem na definição dos preços do solo urbano características como tamanho do lote e declividade.

Apesar de existirem variações desses elementos no interior da cidade, os preços em si são determinados pelas condições construídas pelo capital, seja ele público ou privado. Quando o gestor público escolhe uma área para trazer um hospital público, implícito a isso, existe uma reorganização do espaço urbano, criando ou recriando áreas de interesse para o capital imobiliário.

A prefeitura municipal de Francisco Beltrão poderia atuar no mercado de terras regulando o preço do solo urbano, principalmente pela oferta de áreas ou de loteamentos mais acessíveis. Essa ação poderia impedir, ou ao menos amenizar, o efeito da especulação fundiária. No entanto, essa não tem sido a postura da prefeitura, pois além de não realizar loteamentos populares, não implantou o IPTU progressivo, para forçar os proprietários de terrenos urbanos a inserirem-se no mercado. Além disso, apesar do apoio inicial dado às cooperativas habitacionais no lançamento de loteamentos mais acessíveis, a prefeitura eliminou qualquer subsídio aos empreendimentos cooperativos dadas as pressões do capital imobiliário local.

O mercado imobiliário da cidade é altamente concentrado e muito bem organizado. Com o desenvolvimento da cidade e o aumento populacional, provavelmente nos próximos anos, isso trará destaque para a cidade e poderá atrair empresas grandes de atuação nacional para atuarem no mercado imobiliário local.

A propriedade privada do solo urbano, bem como das terras rurais representam, em termos de síntese, a burguesia patrimonialista por origem histórica, que conjuga poder político e econômico no mesmo elemento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ACEFB. Revista do Empresário – ACEFB. Entrevista com Luiz Henrique W. Roncato, Francisco Beltrão, **Grafisul**, set./out., 2010.

_____. Entrevista com Sérgio Baseggio, Francisco Beltrão, **Grafisul**, set./out., 2010.

ALBUQUERQUE, Vandrê B. P. de. **Especulação e Valorização Imobiliária no Palhano em Londrina: rítmicas pelo espaço e tempo da produção condominial**. Florianópolis: UFSC, 2005. (Dissertação de Mestrado)

ALEP – Assembleia Legislativa do Paraná. **Perfil do Deputado Estadual – Francisco Beltrão**. ALEP: Curitiba, site: http://www.alep.pr.gov.br/os_deputados/conheca_os_deputados/perfil/436-francisco-beltrao, acessado em: 07/01/2014.

ALMEIDA, R. S. Alternativas da promoção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, Lícia do P. **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983. p.169-199.

AMÂNCIO, Silvia Maria. **Ontem, luta pela terra; hoje, monumento histórico: a Revolta dos Posseiros no Sudoeste do Paraná em suas variadas versões**. Maringá: UEM, 2009. (Dissertação de Mestrado em História)

AMBROGLI, Sarah. D. M., ASARI, Alice. Y. **A formação sócio-espacial na compreensão da questão habitacional – Jardim João Turquino – Londrina-PR**, Anais do 7º Seminário de Pesquisa em Ciências Humanas, UEL, Londrina, 2008.

ARRAES, Ronaldo A., SOUSA FILHO, Edmar de. Externalidades e formação de preços no mercado imobiliário urbano brasileiro: um estudo de caso. **Economia Aplicada**, São Paulo, v. 12, n. 2, p. 289-319, abr./jun., 2008.

ARRETCHE, Marta (Coord.) **Capacidades administrativas, déficit e efetividade na política habitacional**. Brasília: CEBRAP/Ministério das Cidades, 2007.

AYERBE, L. F. **Estados Unidos e América Latina: a construção da hegemonia**. São Paulo: UNESP, 2002.

BAER, Werner. **A Economia Brasileira**. Tradução de Edite Sciulli. São Paulo: Nobel, 1996.

BARROSO, Heron. Problemas do Minha Casa, Minha Vida reforçam necessidade de reforma urbana. **A Verdade**. São Paulo, 16 abr. 2013. In: averdade.org.br/2013/04/problemas-do-minha-casa-minha-vida-reforcaram-necessidade-de-reforma-urbana. Acesso em maio 2013.

BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia política do imobiliário: o programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil**. Campinas: Unicamp, 2012. (Dissertação de Mestrado)

BIELSCHOWSKY, R. **Pensamento Econômico Brasileiro: o ciclo ideológico do desenvolvimentismo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1996.

BIGUELINI, Cristina Poll, FREISLEBEN, Alcimar P. Alterações da Paisagem Urbana em Francisco Beltrão/PR e suas consequências sócio-ambientais. **Geoiנגá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia Maringá**, v. 2, n. 2, p. 74-101, 2010.

BOCCHESE, Neri F. F. **Pato Branco, sua história, sua gente**. Pato Branco: Imprebel, 2004.

BONAMIGO, Carlos Antonio; SCHNEIDER, Cláides Rejane (orgs). **A revolta dos posseiros de 1957 no Sudoeste do Paraná**. Francisco Beltrão: Grafisul, 2007.

BONATES, Mariana Fialho. Ideologia da casa própria... sem casa própria. O Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB. João Pessoa: EDUFPB, 2009.

BONDUKI, Nabil G. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, Arq.Urb. n. 01, 2008. São Paulo, USJT. (www.usjt.br/arq.urb/)

BORTOT, Heloisa. **Pesquisa para requalificação da parte Sul da cidade de Francisco Beltrão – Paraná**. Chapecó: UNOCHAPECÓ, 2010. (Trabalho de Conclusão de Curso).

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. São Paulo: FFLCH/USP, 2005. (Tese de Doutorado)

_____. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. GEOgraphia, América do Norte, 10, abr. 2010. Disponível em: <http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/view/233/220>. Acesso em: 15 Fev. 2012.

BRASIL. **Avanços e desafios: Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

_____. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004. (Cadernos MCidades – Habitação).

_____. **A média faz a diferença: origens e desafios da nova classe média brasileira**”. Secretaria de Assuntos Estratégicos. Ministério da Fazenda. Disponível em: <<http://sae.gov.br/novaclassemedia/numeros/>>. Acesso em: 24 mar. 2012.

_____. Decreto nº 12.417, de 12 de maio de 1943. Cria a Colônia Agrícola Nacional “General Osório”, no Estado do Paraná. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 12 maio. 1943. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=12417&tipo_norma=DEC&data=19430512&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

_____. Decreto nº 50.379, de 27 de março de 1961. Declara de utilidade pública para fins de desapropriação a gleba “Missões” e parte da gleba “Chopim” situadas na faixa da fronteira, no Estado do Paraná. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 27 mar. 1961. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=50379&tipo_norma=DEC&data=19610327&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

_____. Decreto nº 50.494, de 25 de abril de 1961. Determina regime de urgência para a desapropriação por utilidade pública, decorrente do Decreto nº 50.379, de 27 de março de 1961, e dá outras providências. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 25 abr. 1961. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=50494&tipo_norma=DEC&data=19610425&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

_____. Decreto nº 51.431, de 19 de março de 1962. Cria o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 19 mar. 1962. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=51431&tipo_norma=DEC&data=19620319&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

_____. Decreto nº 51.514, de 25 de junho de 1962. Institui o Órgão Misto União Federal Estado do Paraná e dá outras providências. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 25 jun. 1962. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=51514&tipo_norma=DEC&data=19620625&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

_____. Decreto nº 73.292, de 11 de dezembro de 1973. Extingue o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná – GETSOP – e dá outras providências. **Subsecretaria de Informações do Senado Federal**, Brasília, 11 dez. 1973. Disponível em: <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=73292&tipo_norma=DEC&data=19731211&link=s>. Acesso em: 19 jan. 2014.

BRAZIL, Sandra M. **A Questão Habitacional no município de Francisco Beltrão/PR.** Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2001. (Relatório Final de Bolsa de Iniciação Científica PIBIC/UNIOESTE/PRPPG)

CAMPOS, Edson Telê. **A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil.** Florianópolis: UFSC, 2009. (Tese de Doutorado em Geografia).

CAMPOS, Pedro A. **A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana.** Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1988. (Dissertação de Mestrado)

CANO, W. **Soberania e Política Econômica na América Latina.** São Paulo/Campinas: UNESP/UNICAMP, 2000.

CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). **O programa Minha Casa Minha vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, Ana Fani A. **A cidade.** 3.ed. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

_____. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, Ana Fani A., OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. (Orgs.). **Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI.** São Paulo: Contexto, 2004.

CARLOS, Ana Fani Alessandri, SOUZA, Marcelo Lopes de, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** 2. ed. São Paulo: Contexto, 2013.

CASARIL, Carlos C. **Capital imobiliário e verticalização urbana em Francisco Beltrão - PR.** Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2004. (Trabalho de Conclusão de Curso)

_____. **Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000.** Londrina: UEL, 2008. (Dissertação de Mestrado em Geografia)

_____. A expansão físico-territorial da cidade de Londrina e seu processo de Verticalização: 1950-2000. **Geografia**. Londrina, v. 18, n. 1, jan./jun., 2009.

_____. **A dinâmica da Rede Urbana de Francisco Beltrão – Paraná**. Florianópolis: UFSC, 2014. (Tese de Doutorado em Geografia).

CASARIL, Carlos Casseiro, FRESCA, Tânia Maria. Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. **Revista Faz Ciência**. Francisco Beltrão, v. 9, n. 10, p. 169-190, jul./dez., 2007.

CASTELO, Ana M. **Por um fundo habitacional de longa vida**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VII, n.2, jun. 2009, p.6-9.

CASTELO, Ana Maria, BROERING, Laurent. **Fim de um ciclo**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano XII, n. 3, out. 2014, p. 13-16.

CHAGAS, Mayara da F. das. **Entre a História e a Memória: o Cinquentenário da Revolta dos Posseiros no Sudoeste do Paraná**, V Congresso Internacional de História, UEM, Maringá, 21 e 23 set., 2011. p.798-805

_____. **A construção de um discurso: o cinquentenário da Revolta dos Colonos ocorrida no Sudoeste do Paraná em 1957**. Marechal Cândido Rondon: UNIOESTE, 2011. (Trabalho de Conclusão de Curso).

CHALAS, Yves. O Urbanismo: Pensamento Fraco e Pensamento Prático. IN: PEREIRA, Elson (org). **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas**. Chapecó: Argos, 2008.

CHANG, Ha-Joon. **Chutando a Escada: a estratégia do desenvolvimento em perspectiva histórica**. São Paulo: Edunesp, 2004.

CHESSAIS, François. As origens comuns da crise econômica e da crise ecológica. **O Olho da História**, Salvador, n.13, dez. 2009.

CHINELLI, Fillippina. Os loteamentos de periferia. In: VALLADARES, Lícia do P. **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p.49-68.

CINTRA, Marcos A. M., FARHI, Maryse. **A crise financeira e o global shadow banking system**. Novos Estudos – CEBRAP [online]. 2008, n.82, p. 35-55.

COOHABEL. **Segunda reforma estatutária da Cooperativa Coohabel**. Francisco Beltrão: Coohabel, 2013.

CORDEIRO FILHO, Antônio. **Empreendedorismo no mercado imobiliário habitacional**. São Paulo: Atlas, 2009.

CORRÊA, Roberto L. O sudoeste paranaense antes da colonização. Revista Brasileira de Geografia, 1970, v.32, n.1, Rio de Janeiro.

_____. **O espaço urbano**. 4.ed. São Paulo: Ática, 1999.

_____. **Trajetórias geográficas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri, SOUZA, Marcelo Lopes de, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2013.

CROCETTI, Zeno S. **Evolução Sócio-Espacial do Paraná (Estudos de Geografia Econômica do Paraná)**. Florianópolis: UFSC, 2007. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

_____. **Formação Sócio Espacial do Paraná**. Florianópolis: UFSC, 2012. (Tese de Doutorado em Geografia)

CUNHA, Paulo V. da, SMOLKA, Martim O. **Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano**. Estudos CEBRAP. São Paulo, n.27, p.25-55, 1980.

DEÁK, Csaba. **O Mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista**. Espaço & Debates. São Paulo, NERU, n.28, p.18-31, 1989.

DIAS, Edney C. **Minha casa, minha vida, minha política pública**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VII, n.2, jun. 2009, p.4-5.

DIAS, Edney C., CASTELO, Ana M. **Legado de um programa que apenas começou**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VIII, n.2, jun.2010, p.7-9.

_____. **A construção do desenvolvimento**: por um país na rota da eficiência e da justiça social. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano XII, n. 3, out. 2014, p. 5-7.

DIAS, Edney C., GARCIA, Fernando. **Investimento em construção cresce 27% em três anos**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VII, n.3, set. 2009, p.8-10.

EGLER, Claudio A. G. **Que fazer com a Geografia Econômica neste final de século?** Encontro Internacional “Lugar, Formação Sócio-Espacial, Mundo”. São Paulo: AMPEG/USP, 1994. In: [Http://www.egler.com.br/pdf/Que%20fazer.pdf](http://www.egler.com.br/pdf/Que%20fazer.pdf)

EGLER, Tamara T. C. **Renda do solo na produção de habitação**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1987.

ENDRIGUE, Taisa da Costa. **Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação socioespacial**. São Paulo: USP, 2008. (Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo).

ENGELS, Friedrich. **A questão da habitação**. Belo Horizonte: Aldeia Global, 1979.

ERNST & YOUNG. **Brasil sustentável**: potencialidades do mercado habitacional. São Paulo: ERNST & YOUNG, 2008.

ESPINDOLA, Carlos. J., SILVA, Marcos. A. da. **Formação Sócio-espacial**: um referencial aos estudos sobre industrialização. Revista Experimental, n.3, p. 61-67, setembro de 1997.

FAEDO, Família. **História da família Faedo.** <http://familiafaedo.blogspot.com.br/p/historia-da-familia-faedo.html>, acessado em 19/05/2013.

FARRET, Ricardo L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, Ricardo L. (org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana.** São Paulo: Projeto, 1985. p. 74-90.

FERES, J. B. **Propriedade da terra:** opressão e Miséria - o Meio rural na História Social do Brasil. Amsterdam: CEDLA, 1990

FIORI, J. L. Globalização, Hegemonia e Império. In: TAVARES, Maria da Conceição, FIORI, J. L. (Orgs.). **Poder e dinheiro:** uma economia política da globalização. Petrópolis: Vozes, 1997, p. 87-147.

FIORI, P. A., FIX, M. Minha Casa, Minha Vida, o pacote habitacional de Lula. Correio Cidadania. 31 jul. 2009. In: <http://www.correiocidania.com.br/content/blogcategory/66/171/>

FIPEZAP. **Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados.** <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap> e <http://www.fipe.org.br/web/indices/fipezap> (Agosto de 2011)

FIX, Mariana de A. B. **São Paulo cidade global:** fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil.** Campinas: UNICAMP, 2011. (Tese de Doutorado).

FLÁVIO, Luiz C. **Memória(s) e território:** elementos para o entendimento da constituição de Francisco Beltrão-PR. Presidente Prudente: UNESP, 2011. (Tese de Doutorado em Geografia)

FLORES, Edson Luiz. **Industrialização e Desenvolvimento do Sudoeste do Paraná.** Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2009. (Dissertação de Mestrado em Geografia)

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

_____. Prefácio. In: MENDES, Cesar Miranda, TÖWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, p. 11-14.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Nota Técnica – **Déficit Habitacional no Brasil: Anos 2011 e 2012**, Belo Horizonte, maio de 2014.

_____. **Déficit habitacional no Brasil 2005**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2006.

FURTADO, Celso. **Análise do "Modelo" Brasileiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 7.ed., 1982.

_____. **Formação Econômica do Brasil**. São Paulo: Cia. Ed. Nacional, 2005.

GOMES, Iria Zanoni. 1957: **A Revolta dos Posseiros**. 2.ed. Paraná: Criar Edições, 1986.

GONÇALVES, José Sidnei. Circuito Pecuário do “boi que come floresta” e a reprodução da lógica de acumulação primitiva nos cercamentos da fronteira amazônica: uma discussão sobre a especulação financeira e a riqueza patrimonial. **Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos. II Conferência do Desenvolvimento – CODE 2011**, Brasília, IPEA, 2011. p. 01 – 17.

GONÇALVES, Maria F. (Org.) **O novo Brasil urbano: impasses / dilemas / perspectivas**. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

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

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

HUNT, E. K. David Ricardo. In: ____ **História do pensamento econômico:** uma perspectiva crítica. Rio de Janeiro: Câmpus, 1982.

HOERNER JÚNIOR, Valério. **Maragatos:** ensaio de compreensão histórica: a revolução federalista no Paraná e o general Gumercindo Saraiva. Curitiba: Juruá, 2007.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – 2007.** Rio de Janeiro: IBGE, 2007.

_____. **Regiões de Influência das Cidades – 2007.** Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

_____. **Censos Demográficos.** Rio de Janeiro: 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

IPARDES. **Leituras regionais:** Mesorregião Geográfica Sudoeste Paranaense. Curitiba: IPARDES/BRDE, 2004.

ITCG. Instituto de Terras, Cartografia e Geociências. **Terra e Cidadania.** Curitiba: ITCG, 2008, v.1.

JORNAL DE BELTRÃO. **Os pioneiros que vieram com a CANGO entrevistados por Lazier.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 13/05/13, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/os-pioneiros-que-vieram-com-a-cango-entrevistados-por-lazier-113958/>

_____. **Pioneiros de Francisco Beltrão recordam tempos que viveram com o quartel e a CANGO.** Seção Entrevista, Francisco Beltrão, 19/05/13, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/entrevista/pioneiros-de-francisco-beltrao-recordam-tempos-que-viveram-com-o-quartel-e-a-cango-114961/>

_____. **Histórias de Segundo Tesser, o pioneiro que trouxe muitas mudanças e hoje faz 80 anos.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 22/11/11, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/historias-de-segundo-tesser-o-pioneiro-que-trouxe-muitas-mudancas-e-hoje-faz-80-anos-69040/>

_____. **Júlio Assis Cavalheiro, empreiteiro de estradas.** Seção História, Francisco Beltrão, 13/05/13, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/historia/julio-assis-cavalheiro-empreiteiro-de-estradas-113949/>

_____. **Médico em Beltrão desde 1958.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 09/09/12, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/medico-em-beltrao-desde-1958-78115/>

_____. **Os primeiros médicos do Sudoeste do Paraná.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 29/07/12, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/os-primeiros-medicos-do-sudoeste-do-parana-76833/>

_____. **Deni Lineu Schwartz: o chefe do GETSOP que titulóu as terras.** Seção Entrevista, Francisco Beltrão, 26/05/13, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/entrevista/deni-lineu-schwartz-o-chefe-do-getsop-que-titulo-u-as-terras-116035/>

_____. **Entrevista com Deni Lineu Schwartz: mais uma eleição para deputados, vem aí novo desafio para o politizado povo do Sudoeste.** Seção Regional, Francisco Beltrão, 04/09/10, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/regional/entrevista-com-deni-lineu-schwartz-mais-uma-eleicao-para-deputados-vem-ai-novo-desafio-para-o-politizado-povo-do-sudoeste-54494/>

_____. **Entrevista com Vilmar Cordasso: quando jovem, quase foi irmão lassalista.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 23/09/12, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/entrevista-com-vilmar-cordasso-quando-jovem-quase-foi-irmao-lassalista-78597/>

_____. **Entrevista com Antônio Cantelmo Neto: filho de político que seguiu o pai.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 23/09/12, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/entrevista-com-antonio-cantelmo-neto-filho-de-politico-que-seguiu-o-pai-78595/>

_____. **Dr. Rubens Martins e a Cango.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 13/05/13, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/dr-rubens-martins-e-a-cango-113966/>

_____. **No centenário de nascimento de Júlio Assis Cavalheiro, quem fala é o filho Chico.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 03/07/10, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/no-centenario-de-nascimento-de-julio-assis-cavalheiro-quem-fala-e-o-filho-chico-52061/>

_____. **Dr. Mário viu a Expobel nascer, no tempo da Fenafe.** Seção Geral, Francisco Beltrão, 06/03/10, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/dr-mario-viu-a-expobel-nascer-no-tempo-da-fenafe-47402/>

_____. **Revolta: Prefeitos pedem a extinção da Cango (1).** Seção Geral, Francisco Beltrão, 04/09/08, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/revolta-prefeitos-pedem-a-extincao-da-cango-1-34486/>

_____. **Revolta de 1957: Prefeitos pedem a extinção da Cango (2).** Seção Geral, Francisco Beltrão, 05/09/08, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/revolta-de-1957-prefeitos-pedem-a-extincao-da-cango-2-34502/>

_____. **Revolta: Prefeitos pedem a extinção da Cango (3).** Seção Geral, Francisco Beltrão, 06/09/08, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/geral/revolta-prefeitos-pedem-a-extincao-da-cango-3-34522/>

_____. **Revolta: O envolvimento do PSD com a Citla.** Seção Beltrão, Francisco Beltrão, 29/01/08, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/beltrao/revolta-o-envolvimento-do-psd-com-a-citla-29988/>

_____. **Na comemoração dos seus 50 anos, Acefb faz 92 homenagens.** Seção Beltrão, Francisco Beltrão, 18/11/12, <http://www.jornaldebeltrao.com.br/beltrao/na-comemoracao-dos-seus-50-anos-acefb-faz-92-homenagens-80377/>

_____. **Há 25 anos, caminhões pararam de passear pela Avenida Júlio Assis.** Seção Regional, Francisco Beltrão, 18/11/13, <http://www.jornalbeltrao.com.br/regional/ha-25-anos-caminhoes-pararam-de-passear-pela-avenida-julio-assis-141567/>

KRÜGER, Nivaldo. **Sudoeste do Paraná: histórias de bravura, trabalho e fé.** Curitiba: Posigraf, 2004.

KRUGMAN, Paul R. **A crise de 2008 e a economia da depressão.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

LAZIER, Hermógenes. **Estrutura Agrária no Sudoeste do Paraná.** Curitiba: UFPR, 1983. (Dissertação de Mestrado em História).

_____. **Paraná: Terra de todas as gentes e de muita história.** 3.ed. Francisco Beltrão: Grafit, 2005.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital.** Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: UFMG, 1998.

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

LEITE JÚNIOR, Hamilton de França. Arranha-céus: o rápido processo de urbanização em curso no planeta está levando muitas cidades a aumentar o adensamento e a verticalização. **Construção Mercado.** São Paulo, n. 154, ano 67, p. 22-23, maio 2014.

LEME, Ricardo Carvalho. **Expansão Territorial e Preço do Solo urbano nas cidades de Bauru, Marília e Presidente Prudente (1975 – 1996).** Presidente Prudente: UNESP, 1999. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

LENZ, Maria H. **A categoria econômica renda da terra.** Porto Alegre: FEE, 1981. (Dissertação de Mestrado)

LIPIETZ, Alain. **Le Tribut Foncier Urbain**. Paris: François Maspero, 1974.

_____. **Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano**. Espaço & Debates. São Paulo: NERU, n.7, p.5-20, 1982.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOPEZ, José M. A. **A poupança conseguirá financiar o crescimento do crédito imobiliário?** São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VII, n.3, set. 2009, p.13-14.

LOW-BEER, Jaqueline D. **Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano**. Espaço e Debates. São Paulo, n.8, p.31-41, jan./abr., 1983.

MACHADO, Gilnei. **Transformações na paisagem da bacia do rio Marrecas (SW/PR) e perspectivas de desenvolvimento territorial**. Presidente Prudente: UNESP, 2009. (Tese de Doutorado em Geografia).

MACHADO, José Roberto, MENDES, César Miranda. A incorporação imobiliária e o mercado de imóveis em Maringá: supervalorização ou superexploração? **Revista Percursos**, Maringá, v. 4, n. 1, p. 99-114, 2012.

MAMIGONIAN, Armen. Periferia Capitalista: Metrôpoles e Equipamentos Coletivos. In: **Simpósio Internacional “A Metrôpole e a Crise”**. São Paulo: USP, mar. 1985.

_____. A Geografia e “a Formação Social como teoria e como método”. In: SOUZA, Maria Adélia A. (Org.) **O mundo do cidadão: um cidadão do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Estudos de Geografia Econômica e de Pensamento Geográfico**. São Paulo: FFLCH-USP, 2005. (Livre Docência).

MARICATO, Hermínia. **Brasil Cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. A nova política nacional de habitação. **Jornal o Valor**, São Paulo, 24 nov. 2005.

MARICATO, Ermínia et all. O programa Minha Casa, Minha Vida articula planejamento urbano à política habitacional? **Revista Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo, Ano 24, n. 182. Maio 2009.

MARTINS, Rubens da Silva. **Entre Jagunços e Posseiros**. Curitiba: Studio GMP, 1986.

MARX, Karl. **O Capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, v.6, 1974. (Terceiro Livro)

MATTOSO, Jorge. Dez anos depois... In: SADER, Emir. **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. São Paulo: Boitempo, 2013. p. 111-121.

MEIRELLES, Henrique. **Crédito imobiliário e desenvolvimento econômico**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano V, n.4, dez. 2007, p.5-7.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993. (Dissertação de Mestrado)

MENDES, Cesar Miranda. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do Eixo Maringá, Londrina, Araçongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, Cesar Miranda, TÖWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, p. 15-32.

MERCADANTE, Aloizio (Org.) **O Brasil pós-real: a política econômica em debate**. Campinas: IE/UNICAMP, 1998.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos Mcidades/ Habitação. Brasília: MCidades, 2004.

MONDARDO, Marcos L. **Os períodos das migrações: territórios e identidades em Francisco Beltrão/PR**. Dourados: UFGD, 2009. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

MONBEIG, Pierre. **Novos Estudos de Geografia Humana Brasileira**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1957.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins fontes, 1991.

NAPOLITANO, Giuliana. **Imóveis: o Brasil na elite mundial**. São Paulo, Exame, ed.971, n.12, ano 44, 30 jun. 2010, p.24-41.

NAVARRO, Mário. **O financiamento habitacional da “nova classe média”**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VII, n.2, jun. 2009, p. 10-11.

NERI, Marcelo Cortes (Coord.). **Os Emergentes dos Emergentes: reflexões globais e ações locais para a nova classe média brasileira**. Rio de Janeiro: FGV/CPS, 2010.

NICOLAS, Maria. **130 Anos de Vida Parlamentar Paranaense: Assembleias Legislativas e Constituintes (1854 a 1984)**. Curitiba: ALEP, 2014.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **Modo de produção capitalista, agricultura e reforma agrária**. São Paulo: FFLCH/USP, 2007.

OLIVEIRA, Dennison de. **Urbanização e Industrialização no Paraná**. Curitiba: SEED, 2001.

ORTOLAN, Adriana A. **Francisco Beltrão-PR: Espaço de Representação e Poder**. Curitiba: UFPR, 2006. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

_____. Aspectos da construção histórica do Sudoeste do Paraná e da cidade de Francisco Beltrão. **Revista Faz Ciência**, Francisco Beltrão, v.9, n.9, jan./jul., 2007, p. 11-33.

PASSOS, Aruanã A. de, NEUNDORF, Alexandre. Forças de Dominação: discurso intelectual, violência e justiça no Sudoeste do Paraná e Oeste de Santa Catarina (1912-1930), **Fronteiras**, Dourados, v.14, n.25, p.35-53, 2012.

PAULANI, Leda M. **O Brasil na crise da acumulação financeirizada**. In: IV Encuentro Internacional – Economía Política y Derechos Humanos, Buenos Aires, 2010.

PEDROZO, Euclides, GARCIA, Fernando. **Mercado Imobiliário: recuperação dos preços dos imóveis paulistanos**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano V, n.4, dez. 2007, p.11-14.

PEGORARO, Éverly. **Dizeres em confronto: a revolta dos posseiros de 1957 na imprensa paranaense**. Niterói: UFF, 2007. (Dissertação de Mestrado em História).

PEGORARO, Ivo A. **Sudoeste político: Prefeitos, vice-prefeitos, vereadores e deputados do Sudoeste do Paraná, de 1879 a 2010**. Francisco Beltrão: Jornal de Beltrão, 2010.

PEREIRA, Elson. Políticas Municipais de Habitação: qual conteúdo para qual cidade? IN: PEREIRA, Elson (org). **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas**. Chapecó: Argos, 2008.

PMPB. Prefeitura Municipal de Pato Branco. **Por que o nome Pato Branco?** Site: www.patobranco.pr.gov.br/municipio.aspx. (acessado em 29/12/2013)

PMFB. Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão. **História de Francisco Beltrão**. Site: <http://franciscobeltrao.pr.gov.br/o-municipio/historia/>

QUEIROZ, M. V. **Messianismo e Conflito Social: A Guerra Sertaneja do Contestado – 1912/1916**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1966. (Série Retratos do Brasil, v. 45).

RAMIRES, Júlio C. de L. A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão no estudo das cidades. **Sociedade e Natureza**. Uberlândia, v.9, n. 17, p. 5-22, 1997.

RANGEL, Ignácio. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. Porto Alegre: UFRGS, 2000.

_____. **A História da Dualidade Brasileira**. Revista de Economia Política, vol.1, n.4, out./dez., 1981. p.5-34.

_____. **Ciclo, Tecnologia e Crescimento**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

_____. **Economia: milagre e anti-milagre**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1985.

_____. **A inflação brasileira**. 5. ed. São Paulo: Bial, 1986.

REVISTA GENTE DO SUL. **Entrevista com o médico Walter Alberto Pecoits, líder da Revolta dos Colonos de 1957**. Francisco Beltrão, Jornal de Beltrão, out./1994. In: http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/roteiropedagogico/publicacao/4502_Walter_Alberto_Pecoits.pdf

RODRIGUES, Arlete Moises. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1989.

ROBUSTI, João C. **2004 – 2007: os anos da virada na construção**. São Paulo, Conjuntura da Construção, ano VI, n.2, jun. 2008, p.12-13.

ROUBINI, Nouriel. **A economia das crises: um curso relâmpago sobre o futuro do sistema financeiro internacional**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2010.

SADER, Emir. **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. São Paulo: Boitempo, 2013.

SADER, Emir, GARCIA, Marco Aurélio (Orgs.). **Brasil, entre o passado e o futuro**. São Paulo: Boitempo, 2010.

SAFFNAUER, Tatiane. **A (re) produção do Espaço Urbano de Dois Vizinhos no Contexto do Sudoeste Paranaense**. Dissertação de Mestrado, UEM/PGE, Maringá, 2005.

SAMPAIO, Fernando (Coord.) et al. **Agricultura e Urbanização no Sudoeste Paranaense: estudo do papel do setor agroalimentar no desenvolvimento regional**. Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2013. (Relatório Técnico Fundação Araucária).

SANTOS, Carlos R. A. dos. **Vida Material e Econômica**. Curitiba: SEED, 2001.

SANTOS, Milton. **Sociedade e Espaço: a Formação Social como Teoria e como Método**, Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n.54, jun. 1977, p.81-99.

_____. **Por uma Nova Geografia**. São Paulo: Hucitec, 1978.

_____. **A Urbanização Brasileira**. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Manual de Geografia Urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS JR., Orlando Alves. Cidade, Cidadania e Planejamento Urbano: desafios na perspectiva da Reforma Urbana. IN: FELDMAN, Sarah, FERNANDES, Ana. **O Urbano e o Regional no Brasil Contemporâneo**. Salvador: EDUFBA, 2007. (p. 293-314)

SEABRA, Odette C. de L. **Pensando o processo de valorização e a Geografia**. In: Boletim Paulista de Geografia, n.66, São Paulo: AGB, 1.Sem.1988, p.97-103.

SGANZERLA, Dalva M. O. da S. **Preço do solo urbano na cidade de Francisco Beltrão/PR**. Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2003. (Trabalho de Conclusão de Curso)

_____. **Preço do Solo Urbano na cidade de Francisco Beltrão/PR (1990 – 2000)**. Francisco Beltrão: UNIOESTE, 2001. (Relatório Final de Bolsa de Iniciação Científica PIBIC/UNIOESTE/PRPPG)

SILVA, Maria O. da S. e S.. **Política habitacional brasileira: verso e reverso**. São Paulo: Cortez, 1989.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. 14.ed. rev. São Paulo: Contexto, 1998.

SMOLKA, Martim O. **O capital incorporador e seus movimentos de valorização**. Cadernos IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, v.2, n.1, p.41-79, jan./abr., 1987.

SOARES, Lucila. **Não é mais um sonho impossível**. São Paulo, Veja, 14 mar. 2007, ano 40, n.10, ed.1999, p.66-73.

SOARES FILHO, José Guilherme. **Estatuto da Cidade: lei 10257/2001**. Rio de Janeiro: DP&A. 2001.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1929-1939**. São Paulo: Edusp/Nobel/Fapesp, 1997.

_____. Trinta anos de urbanismo em São Paulo. Teoria e ação. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, n. 143, Vitruvius, abr. 2012 <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324>>

SOROS, George. **O novo paradigma para os mercados financeiros: a crise de crédito de 2008 e as suas implicações**. Coimbra: Almedina, 2008.

SPOSITO, Eliseu S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. São Paulo: USP, 1990. (Tese de Doutorado).

SOUZA, Leda Mara de. **Análise comparativa das políticas habitacionais nos governos Fernando Henrique Cardoso e Luiz Inácio Lula da Silva**. Itajaí: UNIVALI, 2005. (Dissertação de Mestrado).

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

TEIXEIRA, Marina. **Pausa estratégica: com desaquecimento das vendas e dos preços – que apresentam queda real em algumas cidades – incorporadoras adiam lançamentos e buscam reduzir estoques**. São Paulo, Construção Mercado, ano 67, n. 159, out. 2014, p. 32-37.

TOPALOV, Christian. **Le profit, la rente et la ville: Éléments de théorie.** Paris: Econômica, 1984.

TÖWS, Ricardo Luiz, MENDES, Cesar Miranda. O Estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. **I Seminário de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental.** Fecilcam, Campo Mourão, 2011.

TUDINI, Odilon Groxiatti, MENDES, César Miranda. A dinâmica da incorporação imobiliária no processo de verticalização da zona 07 em Maringá-PR, no período de 1990-2002. **Boletim de Geografia.** Maringá, v.23, n.1, p. 1-19, 2005.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação.** São Paulo: USP, 2008. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1986.

VOLTOLINI, Sittilo. **Retorno: origem de Pato Branco.** Pato Branco: ArtePres, 1996.

WACHOWICZ, Ruy Christovam. **Paraná, Sudoeste: ocupação e colonização.** Curitiba: Lítero-Técnica, 1985.

ZEMKE, Miriam Margareth. **Processo Recente de Adensamento Imobiliário e Verticalização em Itapema/SC.** Florianópolis: UFSC, 2007. (Dissertação de Mestrado em Geografia).

**APÊNDICE A – Relação de Loteamentos – Francisco Beltrão
1996 a 2012**

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Decreto	Área Total	Lotes
1	1996	Lot. Vieira	São Cristóvão	2457/1996	28.907,00	79
2	1996	Lot. Vedana	São Cristóvão	179/1996	23.025,00	26
3	1996	Lot. Elza B. Celuppi	Sadia	524/1996	35.702,41	59
4	1997	Lot. Cogo	Vila Nova	2607/1997	16.136,84	09
5	1998	Lot. Enio S. da Silva	Pinheirinho	156/1998	5.904,55	12
6	1998	Lot. Esmael Turmina	Seminário	157/1998	4.604,12	11
7	1998	Lot. Daros	Novo Mundo	158/1998	30.970,50	55
8	1998	Lot. Volta	São Cristóvão	159/1998	48.000,00	35
9	1998	Lot. Antonio Candiotto	Água Branca	160/1998	6.624,73	08
10	1998	Lot. Luiz Antonio Rossi	Seminário	234/1998	6.050,00	04
11	1998	Lot. Neri Zonta	Marrecas	261/1998	5.953,88	10
12	1998	Lot. Kit Abdalla	Água Branca	262/1998	93.120,40	120
13	1998	Lot. Victorino Guancino	São Cristóvão	302/1998	2.000,00	05
14	1998	Lot. Amilton Ferreira	Novo Mundo	389/1998	13.289,00	15
15	1998	Lot. Acyr Miguel Urio	Centro	308/1998	45.588,00	77
16	1998	Lot. Euclides G. Scalco	N. S. Aparecida	357/1998	5.276,60	07
17	1999	Lot. Turmina	Seminário	037/1999	29.470,44	52
18	1999	Lot. Armlton Ferreira	Novo Mundo	072/1999	14.289,00	18
19	1999	Lot. Candiotto	Sadia	082/1999	10.928,37	22
20	1999	Lot. Casaril	Sadia	083/1999	10.000,00	21
21	1999	Lot. Maria D. Gazola	Marrecas	154/1999	3.577,50	06
22	1999	Lot. Zanella	Seminário	158/1999	9.000,00	18
23	1999	Lot. Olides Celuppi	Pinheirinho	159/1999	11.565,00	23
24	1999	Lot. Graciani	Novo Mundo	200/1999	42.672,31	91
25	1999	Lot. Jardim Virginia	Virginia	201/1999	100.816,71	94
26	1999	Lot. Bachmann	Seminário	221/1999	17.210,95	34
27	1999	Lot. Zanella	Seminário	306/1999	9.252,00	12
28	2000	Lot. Nair Godoi	Seminário	065/2000	12.100,00	24
29	2000	Lot. Borghezan	Pinheirinho	103/2000	55.519,81	88
30	2000	Lot. Sérgio Turmina	Seminário	106/2000	60.313,87	109
31	2000	Lot. Rafael Turmina	Seminário	137/2000	10.000,00	16
32	2000	Lot. Sebastião A. Vargas	São Miguel	251/2000	1.998,37	05
33	2000	Lot. Trevisol	São Cristóvão	287/2000	24.200,00	31
34	2000	Lot. Laurindo	Aeroporto	337/2000	46.992,65	91
35	2000	Lot. Gemma. Cembrani	Miniguaçu	360/2000	6.196,50	12
36	2000	Lot. Rafael Turmina	Miniguaçu	369/2000	4.395,64	04
37	2000	Lot. Tucumã	São Miguel	380/2000	108.000,00	105
38	2000	Lot. Universitário	Industrial	568/2000	50.000,00	71
39	2000	Lot. Universitário 2	Industrial	569/2000	10.000,00	11
40	2000	Lot. Parise	São Cristóvão	574/2000	18.600,00	32
41	2001	Lot. Luci	Miniguaçu	218/2001	6.050,00	11
42	2001	Lot. Anizio Cezar Pereira	Miniguaçu	283/2001	4.035,00	09
43	2002	Lot. Feliz Trevisan	São Cristóvão	015/2002	19.695,13	37
44	2002	Lot. Avenida	Industrial	224/2002	17.000,00	17
45	2003	Lot. Borghezan II	Pinheirinho	014/2003	29.606,75	49
46	2003	Lot. Evaldir Zanella	Miniguaçu	128/2003	12.100,00	18
47	2004	Lot. C. H. Esperança II	Padre Ulrico	048/2003	94.390,48	226
48	2005	Lot. Valcir Furlani	Miniguaçu	076/2005	6.050,00	08
49	2005	Lot. Gazola	Marrecas	3166/2005	11.557,00	18
50	2006	Lot. Portal do Sol	Industrial	178/2006	50.000,00	39
51	2006	Lot. Novo Mundo II	Novo Mundo	317/2006	93.693,86	167
52	2007	Lot. Gramado	Virginia	005/2007	22.200,00	43
53	2007	Lot. Juliano V. Andrade	São Francisco	235/2007	98.224,00	14
54	2007	Lot. Anis Dalla Vechia	São Francisco	237/2007	30.000,00	03
55	2007	Lot. Jardim Itália II	Itália	278/2007	134.069,00	169

Continuação do Apêndice A – Relação de Loteamentos – Francisco Beltrão – 1996 a 2012

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Decreto	Área Total	Lotes
56	2008	Lot. Franciscan	Marrecas	333/2008	26.785,00	27
57	2009	Lot. Boa Vista	Industrial	265/2009	91.352,93	85
58	2009	Lot. C. H. Cidade Norte I	Pinheirão	310/2009	54.594,00	190
59	2009	Lot. Vila Bela Vista	São Francisco	394/2009	12.100,00	25
60	2009	Lot. Marcello	Luther King	485/2009	54.333,41	123
61	2010	Lot. Primavera	Floresta	108/2010	357.000,00	418
62	2010	Lot. São Cristóvão	Água Branca	248/2010	116.146,58	194
63	2010	Lot. Coohabtran I	Aeroporto	336/2010	48.000,00	73
64	2010	Lot. Anastácia Benka	Alvorada	363/2010	4.725,08	11
65	2010	Lot. Lago das Torres	Padre Ulrico	365/2010	178.394,00	170
66	2011	Lot. Alluvan I - Galiléia	Seminário	124/2011	5.547,00	13
67	2011	Lot. Bonifácio R. Pereira	Industrial	306/2011	4.940,96	10
68	2011	Lot. Bordignon	Novo Mundo	322/2011	18.150,00	24
69	2011	Lot. C. H. Esperança V	C. H. Esperança V	327/2011	71.112,00	172
70	2011	Lot. C. H. Beltrão III	Padre Ulrico	340/2011	28.630,26	66
71	2011	Lot. Ezilda M. Buratto	Água Branca	341/2011	24.657,46	20
72	2011	Lot. Alluvan II - Jerusalém	Água Branca	417/2011	11.092,68	19
73	2011	Lot. Rota do Sol	Luther King	434/2011	44.200,00	70
74	2011	Lot. Tulimar	Floresta	475/2011	26.784,83	53
75	2011	Lot. Pinheiros	Pinheirinho	504/2011	120.153,07	147
76	2012	Lot. Biazin	Vila Nova	125/2012	42.663,67	46
77	2012	Lot. Bom Pastor	Aeroporto	207/2012	230.000,00	259
78	2012	Lot. Schio	Nova Petropolis	328/2012	10.782,97	19
79	2012	Lot. Petkowicz	Nova Petropolis	333/2012	10.145,56	23
80	2012	Lot. Belmiro J. Ecker	Sadia	371/2012	6.539,60	18
81	2012	Lot. Rios	Virginia	458/2012	48.000,00	90
82	2012	Lot. Rota do Sol II	Luther King	489/2012	24.684,00	47
83	2012	Lot. Sul	São Cristóvão	504/2012	95.986,04	97
84	2012	Lot. Girardi	Aeroporto	723/2012	52.537,54	95
85	2012	Lot. Villa Montana	Alvorada	758/2012	91.183,90	94
86	2012	Lot. Sul II	São Cristóvão	724/2012	100.000,00	123
87	2012	Lot. Nortão	Sadia	729/2012	65.430,00	74
88	2012	Lot. Recanto Verde	Sadia	730/2012	54.600,00	88
89	2012	Lot. Colina	Nova Petropolis	734/2012	30.575,97	40

Fonte: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão – Organizado pelo autor

**APÊNDICE B – Relação de Edifícios com 04 ou mais pavimentos –
Francisco Beltrão – 1970 a 2012**

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Quadra	Lote	Área	Pav.
1	1970	Edif. Rosseto	Centro	137	1	560,00	05
2	1970		Centro	134	13 e 11	1.911,93	04
3	1970		Centro	155	10A e 10B	1.325,19	04
4	1976		Centro	153	6	1.608,68	04
5	1977	Edif. Massarollo	Centro	137	15	2.025,75	05
6	1977		Centro	274	15	972,00	04
7	1977	Edif. Zancanaro	Centro	158	R/2-A	1.068,48	04
8	1977		Centro	129	1	2.583,00	07
9	1977	Edif. Mezoni	Centro	136	3	691,06	04
10	1978	Edif. Argentino Salvatti	Centro	157	15A	1.429,70	04
11	1979		Centro	129	5A	1.073,00	04
12	1980		Centro	153	4	2.549,44	07
13	1981		Centro	134	3	921,45	05
14	1982	Edif. Rinaldi	Centro	272	4	1.094,00	04
15	1983	Edif. Pazetto	Centro	159	4	673,20	04
16	1983		Centro	111A	4	732,35	04
17	1983		Centro	152	1	1.686,80	05
18	1984		Centro	273	4	264,00	04
19	1984	Edif. Maria Adriana	Centro	138	1	4.753,33	13
20	1985	Edif. Santa Maria	Centro	152	12	4.057,00	14
21	1986		Centro	136	8	947,26	04
22	1986	Edif. Araucária	Centro	151	1	6.060,46	18
23	1986	Edif. Maria Eugênia	Industrial	164	1	1.679,64	06
24	1987	Res. Caiobá	N. S. Aparecida	202	16A	2.041,90	04
25	1987	Edif. Monte Carlo	Centro	159	4A	1.080,72	04
26	1987	Edif. Scala	Centro	275	19	5.812,85	14
27	1987	Edif. Ilha do Mel	Centro	177	6	7.415,88	18
28	1987	Res. Vila Nova	Vila Nova	G3	16A	3.812,12	04
29	1987	Edif. San Fernando	Centro	137	5	6.309,69	17
30	1988	Edif. São Conrado	Centro	135	14	5.434,37	07
31	1988	Edif. Iguaçú	Centro	136	2	4.667,66	12
32	1989	Edif. Savegnago	Cristo Rei	371	35	2.448,53	07
33	1989	Edif. Alfana	Centro	156	2	1.082,22	04
34	1989	Edif. Nápolis	Centro	157	11	1.048,69	04
35	1989	Edif. San Francisco	Centro	272	5	5.693,70	09
36	1989	Res. Irma Maria	Vila Nova	98	6	1.599,12	04
37	1989	Res. Ana Louise	Vila Nova	85	2	904,42	04
38	1991	Res. Verona	N. S. Aparecida	179	15	3.267,30	04
39	1991	Res. Florença - Bloco I	N. S. Aparecida	237	8	2.259,48	04
40	1991	Edif. Alluvan	Industrial	139	2A	1.913,62	06
41	1993		Centro	126A	1D	993,69	04
42	1993	Res. San Marino	N. S. Aparecida	200	2A	1.142,42	04
43	1994		Centro	269	16 e 12	1.111,90	04
44	1994	Edif. Real Center	Centro	131	13	11.435,54	22
45	1994	Res. San Remo	Centro	178	13	3.717,66	04
46	1994		Centro	268	22	7.115,65	04
47	1994	Res. Esplanada Gama	Vila Nova	88A	7B	774,12	04
48	1995	Edif. Blue Moon	N. S. Aparecida	197	13	1.734,34	05
49	1995	Edif. Ferbru	Vila Nova	84	16	640,84	04
50	1995		Centro	274	13	771,90	04
51	1995	Edif. Maggil	Centro	159	2	3.238,51	04
52	1996	Edif. Portinari	N. S. Aparecida	179	5	1.047,46	04
53	1996	Edif. Capanema	Centro	270	4	1.149,35	04
54	1996	Res. Esplanada Delta	Vila Nova	88A	7	830,11	04
55	1996	Edif. Ermirina Marta	Cango	385	6A	650,10	04

Continuação do Apêndice B – Relação de Edifícios – Francisco Beltrão – 1970 a 2012

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Quadra	Lote	Área	Pav.
56	1996	Res. Vitória	Vila Nova	88A	8	1.260,51	04
57	1996	Edif. Vila Maria	Vila Nova	84	16A	1.607,24	04
58	1996	Res. Vila Park	Vila Nova	G3	16B	3.781,53	04
59	1996	Res. Belleville	Pres. Kennedy	91B	12	2.076,70	04
60	1996	Edif. Millenium	Centro	136	9	6.544,93	23
61	1997	Res. Florença - Bloco II	N. S. Aparecida	237	8	2.259,48	04
62	1997	Edif. Real	Luther King	40	25	547,40	04
63	1997	Edif. Aline	Centro	160	1A	1.853,61	04
64	1997	Edif. Baseggio	Cristo Rei	366	19	1.025,54	05
65	1997	Edif. Juventina	Pinheirinho	565	1	1.711,33	04
66	1998		Centro	159	15A	1.418,60	04
67	1998	Edif. Antonina	Centro	274	15	4.457,40	06
68	1998	Edif. Acácia	N. S. Aparecida	197	13B	782,70	04
69	1999	Edif. Moisés Manfrin	Centro	268	24	1.221,47	04
70	1999	Edif. Alphaville	Centro	152	11	2.601,98	04
71	1999	Edif. Raios de Luz	Pres. Kennedy	67	5	1.182,91	04
72	2002	Res. Firenze	Vila Nova	71	2A	805,65	04
73	2002		Centro	126A	2B	1.046,10	04
74	2002		Miniguaçu	43	15B	1.255,00	05
75	2002	Edif. Junkes	Centro	137	10A	555,50	04
76	2002	Edif. Paraná	Centro	131	6	3.218,00	06
77	2003	Res. Dona Augusta	Industrial	162	4A	1.057,08	04
78	2003		Centro	153	1A	2.814,00	04
79	2003	Edif. Alfredo Cavagnoli	Centro	135	2A	3.364,63	09
80	2003	Edif. Solares de Avanca	N. S. Aparecida	198	8A	1.050,00	04
81	2003	Edif. Tássia Mariane	Centro	277	18	1.053,75	04
82	2003	Res. Dom Bosco	Industrial	123	5	1.111,04	04
83	2004	Edif. Farbris	Centro	135	2	1.662,60	04
84	2004		Centro	114	19	492,40	04
85	2004	Res. Mocelin	Vila Nova	70	7	992,00	04
86	2004	Res. Valença	Vila Nova	70	6	1.260,51	04
87	2004	Res. Francescon Censi - Bloco I	Centro	313	11	775,38	04
88	2004	Edif. Pompéia	Centro	178	16	2.799,26	04
89	2004		N. S. Aparecida	237	6A	567,60	05
90	2005	Res. San Ricardo	Pres. Kennedy	83	9	1.117,92	04
91	2005	Edif. Solarium	Centro	111A	10	1.872,70	04
92	2005	Edif. José Maronezi	Centro	135	8	2.843,35	04
93	2005	Edif. Maria Dilecta	Cristo Rei	368	26	2.180,55	04
94	2005	Res. João Paulo II	Cango	376B	7	450,03	04
95	2005	Res. São Gabriel	Pres. Kennedy	83	7	1.193,12	04
96	2005	Edif. Verê	Industrial	1150	1	775,22	04
97	2005	Res. Monte Olympo	Alvorada	488	5	1.619,15	04
98	2005	Edif. Mirian Maria	N. S. Aparecida	182	2	1.942,21	04
99	2005		Centro	178	4A	1.305,71	04
100	2005	Res. San Rafael	Pres. Kennedy	83	5	1.261,60	04
101	2005	Res. Athenas	N. S. Aparecida	219	8	1.921,73	04
102	2006	Res. San German	Vila Nova	70A	2A	1.821,95	04
103	2006	Edif. Evidence	N. S. Aparecida	179	7	1.394,50	05
104	2006	Edif. Vienna	N. S. Aparecida	182	10	2.287,71	04
105	2006	Res. Moinho Ajuricaba	Industrial	139	1	1.660,85	06
106	2006	Edif. Nossa Senhora Aparecida	Centro	156	15B	1.368,77	04
107	2006	Res. Santa Esmeralda	Vila Nova	103	9	1.228,64	04
108	2006	Edif. Barcelona	N. S. Aparecida	224	2D	985,62	04
109	2006		N. S. Aparecida	183	2	1.320,66	04
110	2006	Res. União da Vitória	Vila Nova	96A	9	1.064,77	04
111	2006	Res. Málaga	N. S. Aparecida	240	15A	656,64	04

Continuação do Apêndice B – Relação de Edifícios – Francisco Beltrão – 1970 a 2012

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Quadra	Lote	Área	Pav.
112	2006	Res. Dom Luiz	São Cristóvão	188	16	700,84	04
113	2006	Res. Bergamo	Vila Nova	102	10	1.912,18	04
114	2007		Centro	278	23A	750,23	04
115	2007	Edif. Ermindo Crestani	Centro	132	2 e 3	3.820,10	04
116	2007	Edif. Marcon	Centro	155	5	2.799,23	04
117	2007	Res. Yacamin	Vila Nova	97A	15	1.496,00	04
118	2007	Edif. Dom Augusto	Alvorada	241	1	1.589,45	04
119	2007	Edif. Império Di Irene	Pres. Kennedy	91	10	2.065,55	06
120	2007	Res. Carmelina Antonia	São Cristóvão	186	5	1.135,59	04
121	2007	Edif. Madrid	N. S. Aparecida	197	1A	741,57	04
122	2007	Res. Gaia	Centro	152	13	5.072,48	06
123	2007	Res. Dom Menegotto	Miniguaçu	47A	3A	1.189,55	04
124	2007	Res. Francescon Censi - Bloco II	Centro	313	11	632,64	04
125	2007	Res. Francescon Censi - Bloco III	Centro	313	11	842,08	04
126	2007	Res. Brasília	Vila Nova	102	9	1.238,24	04
127	2007	Res. Dom Olindo	N. S. Aparecida	239	14	1.019,92	04
128	2007	Edif. Dante Manfrói	Centro	158	1A	1.685,16	04
129	2007	Res. do Lago	Alvorada	490	11	4.313,80	09
130	2007	Res. Sevilha	N. S. Aparecida	240	15	774,45	04
131	2007	Res. Itamaraty	Vila Nova	102	11	1.297,92	04
132	2007	Res. Raul de Carli	Pres. Kennedy	91	4	1.672,81	04
133	2007	Edif. Nova Aurora	Centro	158	6	2.650,90	04
134	2007	Edif. N. Sra. Aparecida II	N. S. Aparecida	195	1	1.585,23	04
135	2007	Edif. Delfos	Vila Nova	97A	2B	711,33	04
136	2008	Res. Maison Dona Leony	Alvorada	280	12	4.218,28	10
137	2008	Edif. Imperador	Centro	111A	11	1.937,14	04
138	2008	Edif. Marco Lorenzo	N. S. Aparecida	223	13	861,57	04
139	2008	Res. Augusto Miranda	Miniguaçu	661	16	688,84	04
140	2008	Res. Camili Valandro	Vila Nova	88A	1A	1.182,81	04
141	2008	Edif. Berzon	Alvorada	244	5	2.018,98	04
142	2008		Industrial	100	5	1.336,79	04
143	2008	Edif. Fontana di Leoni	Centro	159	7	8.337,47	10
144	2008		Vila Nova	69	15A	1.232,00	04
145	2008	Res. Aruanã	Vila Nova	98	3A	1.314,46	04
146	2008	Edif. Michelângelo	Pres. Kennedy	82	8	4.548,58	06
147	2008	Res. Professora Nylva	Pres. Kennedy	75	21	3.465,00	04
148	2008	Obra Abandonada	Nova Petrópolis	G15	20	1.218,90	04
149	2008	Edif. Maria Dellani	Centro	107	4A	1.697,61	05
150	2008	Res. Casa Milã	Centro	313	20	1.374,12	05
151	2008	Edif. Catalunha	Vila Nova	1178	2	658,37	04
152	2008		Centro	313	17	755,50	04
153	2009		Centro	277	22	1.457,95	04
154	2009		Centro	313	5	3.238,40	04
155	2009	Edif. Isotton	Centro	268	7	1.281,11	04
156	2009	Res. União	N. S. Aparecida	200	5	3.935,91	08
157	2009	Res. Trento	Cristo Rei	353	4A	600,14	04
158	2009	Edif. Magda Prolo	Pres. Kennedy	67	20	1.701,68	05
159	2009	Res. Compostela	Industrial	101	4	944,40	05
160	2009	Edif. Royale	Centro	155	8	9.212,61	24
161	2009	Res. Solar Victória	Industrial	101	2	783,00	04
162	2009	Edif. Lucion	Cristo Rei	363A	27	1.540,22	04
163	2009	Edif. Gêneseis	N. S. Aparecida	194	37	1.049,38	04
164	2009	Res. Solar do Vale	Vila Nova	57	2A	1.013,70	04
165	2009	Res. Monte Alegre	São Cristóvão	184	4	5.246,08	09
166	2009		Guanabara	380	35	1.669,16	04
167	2009	Edif. Verê II	Industrial	1150	1	548,10	04

Continuação do Apêndice B – Relação de Edifícios – Francisco Beltrão – 1970 a 2012

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Quadra	Lote	Área	Pav.
168	2009	Res. Santos Dumont	Miniguaçu	5	11	1.124,16	04
169	2009	Res. Princesa Isabel	Miniguaçu	5	12	1.124,16	04
170	2010	Edif. Valência	Industrial	118	1	781,84	04
171	2010	Edif. Carmen Cecília	Vila Nova	97	10	1.045,90	04
172	2010	Edif. Leonardo Da Vinci	Industrial	150	10	10.646,77	14
173	2010	Res. Torres do Marrecas	Padre Ulrico	G3	85E	4.130,59	04
174	2010		Centro	131	5	1.206,23	04
175	2010	Ed. Las Vegas	N. S. Aparecida	196	4	2.809,78	08
176	2010	Res. Palmas	N. S. Aparecida	202	15A	1.443,74	04
177	2010	Res. Dall'Albera	Industrial	169	17	1.280,85	04
178	2010	Edif. Maria Pietá	N. S. Aparecida	238A	11	1.366,08	04
179	2010	Edif. Donatello	N. S. Aparecida	238	6A	1.189,10	05
180	2010	Res. Fabris II	Industrial	1204	10	861,33	04
181	2010	Res. Camili Valandro II	Industrial	120	12	1.417,00	04
182	2010		Vila Nova	58	5	806,88	04
183	2010	Res. San Lorenzo	Vila Nova	70A	6A	2.950,33	06
184	2010	Edif. Gran Milano	Miniguaçu	45	9	5.897,56	09
185	2010	Res. Belo Horizonte	Alvorada	265	24	7.605,93	11
186	2010	Antonio Biazin - Bl. I e II	Vila Nova	G3	20C	2.051,12	04
187	2010	Edif. Olinda	Centro	159	13	4.178,23	10
188	2010	Res. Solar Alvorada	Alvorada	307	4	819,39	04
189	2010	Res. Raul de Carli	Pres. Kennedy	91	4A	755,24	04
190	2010	Edif. Astúria	Vila Nova	1178	6	854,44	04
191	2010	Edif. Daniella	Centro	277	2A	997,68	04
192	2010		Cristo Rei	356	21	863,07	04
193	2010		Vila Nova	97A	6	926,07	04
194	2010	Edif. Marken Royer I	Industrial	1205	7	865,10	04
195	2011	Res. Leonora Milani	N. S. Aparecida	202	5	6.291,38	11
196	2011		N. S. Aparecida	240	14	1.671,85	04
197	2011	JHS Garden	Centro	277	3	8.614,73	20
198	2011	Res. Boa Vista I	Industrial	1206	5	560,00	04
199	2011	Edif. Ana Vandresen	Centro	178	15	5.967,00	11
200	2011	Res. Cembrani	Miniguaçu	8	16	1.317,00	04
201	2011	Res. Comann	Miniguaçu	25	11	3.859,25	09
202	2011		Centro	151	11	4.953,62	07
203	2011	Res. Lorenzo Valandro	Industrial	122	10	2.838,33	04
204	2011	Res. Milan	São Cristóvão	205	11	1.179,86	04
205	2011		São Cristóvão	190	14A	598,39	04
206	2011	Edif. Adolfo Pedron	Industrial	165	11	1.318,31	04
207	2011	Edif. Gran Village	N. S. Aparecida	182	13	7.448,49	11
208	2011		Vila Nova	1178	13	1.160,23	04
209	2011		São Cristóvão	186	5B	3.124,28	06
210	2011	Edif. Rosa Maria	Marrecas	494	2	720,33	04
211	2011	Res. Lorenzo Valandro II	Industrial	119	5A	1.102,59	04
212	2011	Edif. Marken Royer II	Industrial	1207	L.7-9	3.180,27	05
213	2011	Res. Eco Garden	Vila Nova	117	9A	965,00	04
214	2011	Res. Vitória Park	Miniguaçu	8	3	3.572,44	07
215	2011	Edif. Montevidéu	N. S. Aparecida	202	1A	3.320,70	09
216	2011	Edif. San Matteo	Floresta	1261	23	574,47	04
217	2011	Obra não Iniciada	Vila Nova	756	6	898,40	05
218	2011		São Miguel	345	1	806,02	04
219	2011	Res. Campo Alegre - 14 Bl.	Luther King	G3	74J2	14.190,40	04
220	2011	Obra não Iniciada	Floresta	1261	22	574,47	04
221	2012	Edif. Cezzane	N. S. Aparecida	217	15	2.300,25	08
222	2012	Res. Nyvalda Guindani	Centro	278	16	2.070,01	05
223	2012	Res. Espelho D'Água	Cango	381	9	5.331,38	10

Continuação do Apêndice B – Relação de Edifícios – Francisco Beltrão – 1970 a 2012

Nº	Ano	Identificação	Bairro	Quadra	Lote	Area	Pav.
224	2012	Res. Maria Leticia	Luther King	39	10	1.876,88	05
225	2012	Edif. Córdoba	Vila Nova	1178	8	897,32	05
226	2012		São Francisco	686	10	1.433,69	04
227	2012	Res. Natal Panatto	Alvorada	242	7	4.526,37	08
228	2012	Edif. Arlindo Dal Vesco	Miniguaçu	23	13A	864,90	04
229	2012	Res. Almeida	N. S. Aparecida	179	4e4A	2.677,36	04
230	2012	Edif. Pio X	N. S. Aparecida	179	2	2.023,87	04
231	2012		N. S. Aparecida	180	8	3.577,60	04
232	2012	Res. Nara Luíza	Cango	405	5	1.151,28	04
233	2012		N. S. Aparecida	195	13	753,77	04
234	2012		Cango	376	17	1.155,34	04
235	2012	Res. Monte Castelo	Industrial	119	12	7.103,56	12
236	2012		Vila Nova	97A	2	1.545,78	04
237	2012		Alvorada	283A	12	878,59	04
238	2012		Miniguaçu	8	7	3.649,05	04
239	2012	Edif. Megatown	Industrial	162	16	5.377,51	10
240	2012		Seminário	655	1	2.654,34	04
241	2012	Res. Dom Ângelo	Vila Nova	84	3	2.271,02	05
242	2012		Guanabara	456	18	841,29	04
243	2012		Vila Nova	1237	10	777,14	04
244	2012	Res. Soares	Industrial	120	1A	1.432,00	05
245	2012	Edif. Gabriela	Alvorada	282	3	937,17	04
246	2012	Res. Monet - Bloco A	Nova Petrópolis	511C	1R	1.299,22	04
247	2012	Res. Monet - Bloco B	Nova Petrópolis	511C	1R	1.299,23	04
248	2012	Res. Três	São Cristóvão	468	1	2.156,50	05

Fonte: Organizado pelo autor

APÊNDICE C – Preço médio anual do m² dos apartamentos conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
2000		213,88	
2001		297,50	
2002	Acácias	281,42	N. S. Aparecida
2011		1.125,67	
2012		1.286,48	
1998	Alagoas	205,50	N. S. Aparecida
2003		330,63	
2000		211,84	
2002	Aline	247,61	Centro
2004		247,61	
2001		223,98	
2004	Alluvan	362,69	Centro
2006		519,54	
2011		887,63	
2002		342,98	
2005		487,00	
2006		855,75	
2007	Alphaville	611,25	Centro
2009		1.222,49	
2010		1.116,19	
2011		1.373,04	
2011	Alphaville II	1.755,44	Industrial
1998		276,67	
1999		218,61	
2003	Ana Louise	330,59	Vila Nova
2009		808,84	
2010		1.078,46	
2010	Andretta	987,54	Cango
2011		895,77	
2012	Antonelli	1.237,79	Centro
2008	Antonina	625,62	Centro
2012		986,03	
2012	Antonio Biazin	2.145,09	Vila Nova
1998		240,26	
1999		195,61	
2000		219,81	
2001		206,88	
2002		225,89	
2004	Araucária	334,83	Centro
2005		418,68	
2006		664,55	
2008		715,67	
2011		981,49	
2012		1.201,31	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1999		242,49	
2003		368,62	
2004	Argentino Salvatti	260,67	Centro
2007		724,45	
2011		1.100,65	
2012		1.589,83	
2009	Armando Behne	523,88	Centro
2012	Aruaná	1.076,88	Vila Nova
2009	Assis	1.016,20	Nova Petrópolis
2012		1.385,75	
2012	Astúria	1.277,56	Vila Nova
2010	Athenas	1.690,95	N. S. Aparecida
2011		1.908,12	
2011	Augusto Miranda	888,81	Miniguaçu
2010	Barcelona	766,23	N. S. Aparecida
2011		1.436,69	
2008	Baseggio	616,29	Cristo Rei
2004	Bell Ville	309,04	Kenedy
2005		210,93	
2007		1.368,41	
2012	Benito João Zanin	503,12	Cango
1998	Blue Moon	224,60	N. S. Aparecida
1999		248,37	
2000		280,83	
2003		254,25	
2004		203,75	
2007		631,57	
2010		458,28	
2012	Boa Vista I	1.413,46	Industrial
2008	Brasília	974,99	Vila Nova
2009		1.150,02	
2010		1.098,33	
2011		1.524,74	
2009	Brugnago	592,07	Vila Nova
2005	Cabral	404,81	Centro
2006		776,42	
1998	Caiobá	182,28	N. S. Aparecida
1999		477,92	
2000		250,75	
2005		376,16	
2006		470,20	
2007		470,20	
2008		752,64	
2009		940,40	
2010		999,06	
2011		787,49	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
2012	Camile Valandro II	1.239,15	Industrial
2010	Camili Valandro	1.016,56	Vila Nova
2011		1.115,32	
2012	Carmen Cecília	1.449,07	Vila Nova
2011	Casa Milá	1.100,07	Centro
2012		1.114,95	
2006	Casanova	369,30	Centro
2009		824,32	
2010	Catalunha	1.058,10	Vila Nova
2011		1.083,42	
2012		1.408,45	
1998	Central	261,27	Centro
1999		250,00	
2007		458,67	
2012	Claci	1.537,26	Centro
1998	Curitiba	183,25	Centro
1999		211,82	
2003		264,78	
2004		335,97	
2007		415,74	
2012	Dal'Alibera	1.178,26	Industrial
2009	Dante Manfrói	826,90	Centro
2010		1.054,45	
2011		1.153,31	
2012		1.565,20	
2000	Daros II	144,64	Centro
2011	De Carli	1.152,03	Centro
2011	Doha Residence	1.395,35	Industrial
2012		1.608,21	
2009	Dom Augusto	1.199,56	Alvorada
2010		1.308,26	
2005	Dom Bosco	637,65	Industrial
2006		828,05	
2007		940,86	
2008		892,86	
2010		1.281,68	
2011		1.094,47	
2012		1.612,90	
2010	Dom Olindo	985,51	N. S. Aparecida
2011		1.221,64	
2012	Dona Adele	1.279,33	Centro
2009	Dona Mary	834,87	Alvorada

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m ² (moeda corrente)	Bairro
1998		180,72	
2003		481,93	
2004	Dray	421,69	Miniguaçu
2007		546,45	
2012		1.204,82	
2000		234,17	
2002	Edmundo Meurer	171,41	São Miguel
2009		536,59	
2010	Eldorado	933,46	Centro
2000	Elli	183,10	Miniguaçu
2001		258,20	
2002	Ermiria Marta	258,20	Cango
2003		387,30	
2002	Esplanada Delta	283,88	Vila Nova
2004		428,38	
2008		1.040,88	
2009	Esplanada Delta	1.210,91	Vila Nova
2010		1.255,76	
2012		737,65	
1998		347,18	
1999		324,04	
2000	Esplanada Gama	284,52	Vila Nova
2001		369,38	
2004		640,18	
2006		805,78	
2010	Esseis	999,62	Kenedy
2003		356,63	
2006	Fabris	1.052,63	Centro
2008		614,74	
2004		277,66	
2005	Faust	408,24	Centro
2006		519,33	
2009		763,73	
1998	Fernando Donatti	343,96	Centro
2001	Fiori	269,61	Jupiter
1998		252,44	
2003	Florença	297,43	N. S. Aparecida
2004		328,24	
2004	Foletto	270,10	Centro
2012	Fontana Di Leoni	1.103,08	Centro
2011	Fraida	1.253,13	Jupiter
2008		789,47	
2009		1.150,73	
2010	Francescon Censi	1.127,96	Centro
2011		1.111,95	
2012		1.274,17	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro		
2006	Gagliotto	794,49	Centro		
2010	Genesis	421,98	N. S. Aparecida		
2012		1.219,65			
2009	Heron Casagrande	948,58	Centro		
1998	Iguaçu	241,53	Centro		
1999		281,96			
2001		264,63			
2002		233,13			
2003		220,53			
2005		617,48			
2009		1.008,13			
2011		1.197,15			
1998		Ilha do Mel		234,46	Centro
1999				236,86	
2000	211,21				
2001	343,97				
2002	222,67				
2003	249,33				
2004	288,53				
2006	384,70				
2007	486,54				
2009	882,55				
2010	1.289,88				
1998	Irma Maria	210,14	Vila Nova		
2001		283,26			
2003		298,33			
2005		469,45			
2006		563,09			
2007		519,96			
2008		882,58			
2009		966,43			
2010		1.275,97			
2009		Isis Cristina		1.016,20	Alvorada
2008	Itamarati	906,07	Vila Nova		
2009		1.194,77			
2010		1.294,38			
2011		1.448,47			
2012		1.775,15			
2011		1.407,23			
2012	1.391,11	N. S. Aparecida			
2007	Juarez Moraes	1.021,95	Industrial		
2009		1.184,70			
2010		1.344,18			

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m ² (moeda corrente)	Bairro
2007		755,65	
2008		840,96	
2009	Juventina	765,08	Pinheirinho
2010		882,09	
2001	Kaminski	319,73	Centro
2010		1.057,75	
2012	Kerber	1.348,07	Vila Nova
2007	Kuerten - Zanini	409,08	Alvorada
2004	Liston	520,56	Centro
2008		1.291,85	
2009		1.291,85	
2010	Madrid	1.291,85	N. S. Aparecida
2011		1.442,57	
2011	Maison Dona Leony	1.306,01	Centro
2012		1.596,14	
2007	Manfrin	595,29	Centro
2008	Marede	896,39	Centro
1998		206,73	
2000		264,60	
2001		260,18	
2003		264,43	
2005	Maria Adriana	434,78	Centro
2007		460,19	
2008		590,78	
2010		923,79	
2012		1.129,07	
2011	Maria Eugênia	1.536,66	Industrial
2012	Maria Pietá	1.620,84	N. S. Aparecida
2012	Marken e Royer	1.424,39	Industrial
2000		227,27	
2001		364,09	
2002		331,26	
2004		382,23	
2005	Marrecas I	634,92	Kenedy
2006		631,27	
2008		971,25	
2009		1.087,80	
2012		1.467,35	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1998		191,18	
2000		318,18	
2001		239,87	
2002		258,82	
2003	Marrecas II	281,68	Kenedy
2004		352,94	
2005		429,61	
2006		482,35	
2011		1.470,59	
2012		1.776,47	
2007	Martini	466,54	Centro
2001	Masiero	260,10	Centro
2009		833,33	
2002	Massarollo	223,57	Centro
2008		536,58	
2010	Mazuchin	759,06	Centro
2012	Mediterrâneo	1.262,64	Industrial
2001	Mezoni	312,68	Centro
2011	Michelângelo	1.463,78	Kenedy
2012		1.497,88	
2012	Millenium	1.817,82	Centro
2006	Mocelin	779,34	Vila Nova
2007		678,97	
2008		849,95	
2010		1.229,30	
2012		1.513,27	
2007		Mocelin II	
2009	919,81		
2009	Mocelin III	1.060,00	Vila Nova
2012		1.440,62	
1999	Monte Carlo	224,15	Centro
2000		350,24	
2001		248,28	
2004		425,59	
2005		709,17	
2009		932,17	
2010	Monte Olympo	860,45	Alvorada
2011		1.466,37	
1998	Morada do Sol	200,74	Centro
1999		341,02	
2002		338,47	
2004		331,69	
2006		501,63	
2011		1.254,08	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m ² (moeda corrente)	Bairro
2006		813,20	
2007	Moreschi	755,11	Centro
2009		831,68	
2008	N. S. Aparecida	802,43	Centro
2010		994,94	
2010	N. S. Aparecida II	972,11	N. S. Aparecida
2011		1.006,53	
2012	Olinda	708,27	Centro
2010	Passaia	1.401,52	Centro
2002	Pazetto	223,70	Centro
2004		531,16	
2010		1.323,07	
2011	Princesa Isabel	1.136,53	Miniguaçu
2012		1.425,92	
2012	Profa. Nylva	1.999,07	Kenedy
2008	Ramos	1.017,49	Centro
2006	Real	449,41	Luther Ling
2007		454,55	
2000		176,10	
2005		534,42	
2006	Realcenter	793,29	Centro
2007		778,90	
2008		1.169,05	
2012		1.960,03	
2010	Res. da Lapa	811,69	Floresta
2012	Res. do Lago	1.143,48	Alvorada
2004	Rinaldi	368,18	Centro
2010		920,45	
1998		187,46	
2002	Roma	323,79	Alvorada
2005		724,27	
2000	Rosa Maria	229,28	Centro
1998		246,62	
1999		207,70	
2000		254,69	
2001		254,14	
2002		286,12	
2003	San Fernando	386,66	Centro
2004		357,68	
2005		409,97	
2006		569,17	
2007		682,35	
2008		736,84	
2010		984,65	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1998		263,16	
1999		259,69	
2000		244,50	
2001		272,24	
2002		286,71	
2003		310,19	
2004	San Francisco	288,89	Centro
2005		450,93	
2006		568,56	
2007		655,28	
2009		1.010,01	
2010		853,82	
2011		1.327,04	
2006		810,95	
2008		916,36	
2009	San Gabriel	1.005,77	Kenedy
2010		1.609,23	
2011		1.072,82	
2012		1.475,12	
2009		852,16	
2010	San German	1.006,65	Vila Nova
2012		1.223,19	
2002		274,10	
2003		342,63	
2005	San Marino	548,21	N. S. Aparecida
2006		479,68	
2009		959,36	
2007		820,55	
2008		896,82	
2009	San Rafael	1.268,23	Kenedy
2010		1.293,60	
2011		1.141,41	
1998		497,13	
2001		255,93	
2002		255,93	
2003	San Remo	285,79	Centro
2006		597,17	
2010		767,79	
2012		1.119,69	
2005		713,70	
2006		749,42	
2008	San Ricardo	1.144,98	Kenedy
2010		1.323,89	
2011		1.288,11	
2012		1.383,52	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
2008	Santa Brigida	906,69	Industrial
2007		917,09	
2008		935,45	
2009	Santa Esmeralda	970,18	Vila Nova
2010		1.093,89	
2012		1.562,70	
1998		353,34	
1999		285,88	
2000		306,73	
2001		222,87	
2002	Santa Maria	302,26	Centro
2003		281,01	
2007		1.145,80	
2009		973,68	
2011		1.315,79	
2010	Santos Dumont	1.322,32	Miniguaçu
2011		1.497,22	
2010	Savegnago	1.059,14	Cristo Rei
1998		217,70	
1999		228,55	
2001		279,90	
2002		279,90	
2003		334,33	
2004	Scala	530,42	Centro
2005		396,53	
2008		690,43	
2009		746,41	
2010		701,55	
2011		1.296,88	
2012		1.096,29	
1998	Scopel	404,02	Alvorada
2009	Severo I	522,83	Centro
2007		820,64	
2009	Sevilha	1.301,61	N. S. Aparecida
2012		1.731,78	
2004		603,43	
2007		549,49	
2008	Siliprandi	604,89	Industrial
2010		772,72	
2011		826,21	
2012		927,26	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1999		242,50	
2000		263,19	
2001		247,39	
2002		245,14	
2003		288,74	
2004		315,82	
2005	Silvana	971,58	Centro
2006		650,71	
2009		921,15	
2010		1.000,11	
2011		1.052,74	
2012		1.152,75	
2011	Solar do Vale	887,84	Industrial
2012		2.110,09	
2010	Solar Victória	1.232,51	Industrial
2011		1.337,55	
2007	Solaris	1.015,33	Vila Nova
2010		1.523,00	
2010		943,89	
2011	Solarium	1.569,97	Centro
2012		1.726,27	
2011	Torres do Marrecas	1.219,08	P. Ulrico
2012		1.332,07	
2011		1.456,69	
2012	Trento	1.959,11	Cristo Rei
2010	União da Vitória	995,06	Vila Nova
2011		974,93	
2006		611,11	
2007	Valença	653,72	Vila Nova
2008		1.396,29	
2010		1.040,87	
2011	Valência	1.439,48	Industrial
2012		1.489,92	
2010	Vanzella	1.218,37	Guanabara
2010	Vargas	586,14	Cristo Rei
1999		139,59	
2001		232,64	
2002		283,83	
2005		344,46	
2006	Verona	372,23	N. S. Aparecida
2008		909,39	
2010		837,52	
2011		1.395,87	
2012		1.615,48	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1998		430,01	
1999		272,91	
2000		307,77	
2001		253,87	
2002		253,87	
2003	Victória	441,10	Vila Nova
2004		380,81	
2005		507,74	
2006		888,55	
2007		634,68	
2011		1.332,83	
2004		454,19	
2005		585,44	
2006		595,45	
2008	Vila Maria	846,41	Vila Nova
2009		1.117,23	
2011		1.536,56	
2012		1.644,05	
1998		226,59	
1999		427,03	
2000		272,49	
2001		364,14	
2002		316,00	
2003		335,93	
2004		324,49	
2005	Vila Nova	596,17	Vila Nova
2006		622,69	
2007		814,31	
2008		802,28	
2009		934,74	
2010		1.192,87	
2011		1.127,34	
2012		1.524,56	

Continuação do Apêndice C – Preço médio anual do m² dos apartamentos
conforme o edifício – Guias do ITBI – Francisco Beltrão – 1998 A 2012

Ano	Edifício	Preço do m² (moeda corrente)	Bairro
1999		460,00	
2000		444,74	
2001		341,13	
2002		357,32	
2003		375,31	
2004		451,42	
2005	Vila Park	571,21	Vila Nova
2006		609,29	
2007		698,15	
2008		804,77	
2009		1.004,38	
2010		973,17	
2011		1.294,74	
2012		1.269,36	
2009	Yacamim	949,64	Vila Nova
2010		987,21	
2002	Zancanaro	213,41	Centro

Fonte: Guias do ITBI – Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão – Organizado pelo autor.

APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA CENTRO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - DOUTORADO DOUTORANDO: RICARDO CARVALHO LEME

Esta pesquisa tem por objetivo buscar subsídios para a elaboração de uma Tese de Doutorado, cujo título é “**Geografia Econômica: Capital Imobiliário e a Produção da Habitação no Município de Francisco Beltrão/PR (1998 – 2010)**”. Esta é requisito para a obtenção do título de Doutor em Geografia, na área de concentração em Desenvolvimento Regional e Urbano – DRU, no Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa. Assim, esta entrevista deverá ser respondida de forma mais livre possível, bem como as respostas deverão conter as realidades a ela inerentes. Através das respostas aqui obtidas, serão analisados todos os aspectos que envolvem o desenvolvimento do mercado imobiliário, na cidade de Francisco Beltrão, de 1998 a 2012.

ENTREVISTA

Identificação:
Nome:
Idade:
Local de Nascimento:
Há quanto tempo mora em Francisco Beltrão?
Qual função exerce atualmente?

01 – Como você descreveria o processo de urbanização na cidade de Francisco Beltrão.

- Expansão Territorial – Abertura de Loteamentos
- Expansão Vertical – Construção de Edifícios
- Especulação Imobiliária – Valorização Imobiliária

02 – Qual tem sido o papel do poder público municipal ao longo dos últimos 15 anos?

03 – Qual a importância dos programas federais e estaduais?

- Linhas de Crédito Imobiliário
- PMCMV
- Programas Habitacionais de Interesse Social

04 – Qual a participação dos bancos estatais e privados no mercado imobiliário de Francisco Beltrão?**05 – Existe influência das universidades no mercado imobiliário de Francisco Beltrão? Qual seria?****06 – Atualmente, em que direção tem ocorrido a expansão territorial da cidade? Por quê?****07 – Quem seriam os investidores no mercado imobiliário de Francisco Beltrão? Existem investidores de fora do município? De onde? De que setores da economia?****08 – Como você descreveria as formas de pagamento dos imóveis adquiridos na cidade?**

- Pagamento à vista
- Financiamento bancário/Financiamento próprio
(construtoras/loteadoras)

09 – Existe relação da posse de terras dos pioneiros com o atual mercado de terras? (idade e herança)**10 – A que você atribuiria a elevação acentuada dos preços dos imóveis em Francisco Beltrão? Existiria um momento específico que teria provocado este boom nos preços?****11 – Qual seria o melhor e o pior momento do mercado imobiliário de Francisco Beltrão? Por quê?****12 – O que este desenvolvimento da cidade significa em termos de atração de empresas/capitais de fora, entre outros investimentos?****13 – Como você avalia a participação das imobiliárias e das incorporadoras no mercado imobiliário de Francisco Beltrão?****14 – Atualmente como se encontra o mercado imobiliário de Francisco Beltrão?**

15 – Quais são suas perspectivas para o futuro do mercado imobiliário de Francisco Beltrão?