

REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA E REESTRUTURAÇÃO DAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS: OS EXEMPLOS DE LONDRINA E MARINGÁ/PR/BRASIL¹

Wagner Vinicius AMORIM²

Resumo: Neste ensaio realizamos uma reflexão sobre a reestruturação imobiliária a partir da realidade das cidades médias brasileiras, especialmente Londrina e Maringá, duas cidades médias localizadas no sul do Brasil e no norte central do Estado do Paraná, onde a reestruturação urbana e a reestruturação da cidade compõem como elementos centrais à compreensão dos processos de transformação físico-territorial. Aborda-se, inicialmente, as transformações recentes correlatas ao circuito imobiliário-financeiro brasileiro, destacando suas permanências e mudanças atuais, carreadoras das transformações espaciais verificadas nas estratégias geográficas de expansão das empresas construtoras no país. Posteriormente, deslinda-se a questão da reestruturação das cidades de Londrina e Maringá, a partir da compreensão do papel da produção imobiliária na definição da valorização do espaço urbano. Por fim, nas reflexões finais, invita-se ao debate destas miradas ainda pouco valorizadas nos estudos da produção imobiliária recente, propondo-se atenção às especificidades dos estudos a partir das cidades médias.

Palavras-chave: Reestruturação urbana. Reestruturação da cidade. Reestruturação imobiliária. Produção imobiliária. Cidades médias. Londrina/PR. Maringá/PR.

REESTRUCTURACIÓN INMOBILIARIA Y REESTRUCTURACIÓN DE LAS CIUDADES INTERMEDIAS BRASILEÑAS: LOS EJEMPLOS DE LONDRINA Y MARINGÁ/PR/BRASIL

Resumén: En este estudio se realizó una reflexión sobre la reestructuración inmobiliaria desde la realidad de las ciudades intermedias brasileñas, especialmente Londrina y Maringá, dos ciudades intermedias ubicada en el sur de Brasil y centro-norte del Estado de Paraná, donde la reestructuración urbana y la reestructuración de la ciudad consisten en elementos centrales a la comprensión de los procesos de transformación física y territorial. Si trata, inicialmente, de los recientes cambios en el circuito financiero-inmobiliario brasileño, destacando sus continuidades y los cambios actuales respecto las transformaciones espaciales en las estrategias de expansión geográfica de las empresas de construcción en el país. Posteriormente, trae la cuestión de la reestructuración de las ciudades de Londrina y Maringá, desde la comprensión del papel de la producción de bienes raíces en la definición del valor del espacio urbano. Por último, en las reflexiones finales, se invita al debate de estas miradas, aún poco analizadas en los estudios de la producción inmobiliaria reciente, proponiendo atención a las características específicas de los estudios desde las ciudades intermedias.

Palabras-clave: Reestructuración urbana. Reestructuración de la ciudad. Reestructuración inmobiliaria. Producción inmobiliaria. Ciudades intermedias. Londrina/PR. Maringá/PR.

REAL ESTATE RESTRUCTURING AND RESTRUCTURING OF MIDDLE-SIZED BRAZILIAN CITIES: THE EXAMPLES OF LONDRINA AND MARINGÁ/PR/BRAZIL

¹ Este trabalho corresponde aos resultados parciais da nossa pesquisa de doutorado em desenvolvimento, intitulada “Produção do espaço e (re)estruturação urbana: o caso de Londrina e Maringá/PR”, iniciada em março de 2011, sob orientação da Profa. Dra. Maria Encanação Beltrão Sposito e financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

² Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT (Faculdade de Ciências e Tecnologia), UNESP (Universidade Estadual Paulista) de Presidente Prudente/SP. Correio eletrônico: wagner_g3@yahoo.com.br.

Abstract: In this paper we conducted an investigation about the real estate restructuring in the context of the middle-sized Brazilian cities, in particular Londrina and Maringá, two middle-sized cities located in north central state of Paraná, southern Brazil, where the urban restructuring and the restructuring of the city play a central role to understand the processes of physical and territorial transformation. We discuss, initially, recent transformations at the Brazilian real estate and financial circuit, highlighting continuities and current changes, which are responsible for spatial transformations verified in the geographical expansion strategies performed by Brazilian construction companies. Subsequently, unravels the question of restructuring the cities of Londrina and Maringá, from the understanding of the role of real estate production in defining the appreciation of urban space. In the final reflections, we invite to discuss to these still undervalued studies about recent real estate production, proposing special attention to the specificities of the studies from middle-sized cities.

Keywords: Urban restructuring. Restructuring of the city. Real estate restructuring. Real Estate Production. Middle-sized cities. Londrina/PR. Maringá/PR.

1. Introdução

Este ensaio tem por objetivo contribuir com a reflexão da atual conjuntura do setor imobiliário no contexto da produção e reestruturação das cidades, a partir de exemplos concretos que trazem especificamente ao debate o papel das cidades médias. Estas últimas vêm sendo objeto de intensa pesquisa em âmbito nacional e mesmo internacional, seja porque o processo de urbanização compreende elementos particulares das específicas formações materiais, possibilitando distinguir ações e formas diferentes, ou em função das novas articulações não hierárquicas entre cidades e mesmo entre redes urbanas, fazendo urgir tal reflexão (SPOSITO, 2006; SPOSITO, 2001, 2004, 2007, 2010a, 2010b).

A reestruturação capitalista, que começou na produção e nas formas de organização do trabalho, estendeu-se às formas urbanas, às lógicas e ao processo de produção do ambiente construído, culminando, pela presença do capital financeiro, na reestruturação imobiliária. A articulação dos processos econômicos, espaciais, políticos, sociais etc., tem assumido dimensão estrutural na reestruturação urbana e das cidades, segundo Sposito (2004, 2007), estas podendo ser articuladas também à noção de reestruturação imobiliária, que encontramos em Pereira (2004, 2011a, 2011b).

E é a partir dos exemplos das cidades médias de Londrina e Maringá, situadas no norte central do Estado do Paraná - Brasil, que temos desenvolvido inquietações, questões e contribuições como base da investigação em curso ora apresentada. Aqui, as reflexões alcançadas até o momento estão parcialmente desenvolvidas, cuja atualidade convida as citadas noções de reestruturação urbana, das cidades e imobiliária ao debate, porque, articuladas na realidade, comparecem inexoravelmente nos novos rumos e sentidos aos quais novas lógicas e velhas formas têm dado à produção do espaço urbano.

Este ensaio está dividido em seis seções, incluindo esta introdução, nas quais procuramos expor as perspectivas da pesquisa em curso; as transformações recentes atinentes ao circuito imobiliário no Brasil, no que tange à compreensão das alterações e permanências; a reestruturação urbana, das cidades e reestruturação imobiliária, com olhares cruzados a partir das cidades médias e do papel da terra; a exposição dos exemplos concretos das realidades londrinense e maringaense, com vistas à elucidação do movimento em curso e dos processos e formas assumidos; e, a partir destas reflexões, ao fim do ensaio, a articulação das

reestruturas citadas encerram com um balanço crítico dos sentidos da pesquisa como um todo.

2. Perspectivas deste ensaio

A expansão urbana verificada em Londrina e Maringá, e também em muitas outras cidades médias brasileiras, é historicamente tributária do vigoroso processo de acumulação mercantil regional (CANO, 2010), cujas bases capitalistas tiveram origem na captura da renda fundiária originada do campo, seja porque muitos proprietários fundiários e produtores rurais desviaram seus próprios rendimentos às atividades imobiliárias, ou principalmente porque as próprias cidades constituíram-se em centros de captura e gestão do capital oriundo do campo (MORO, 2003; RAZENTE, 1984). A economia urbana das duas cidades desvela, ainda, o papel eminente dos serviços e do comércio (OLIVEIRA, 2009), os quais têm sido, sobretudo após a modernização agrária, as alavancas do capital local, e onde se origina o excedente necessário à produção do ambiente construído.

Toda esta conjuntura particular viu-se potencializada quando, em meados da década de 1960, o capital financeiro adquiriu importância no desenvolvimento capitalista da nação (RANGEL, 1985), e a habitação e a construção civil assumiram posições estruturais no processo de acumulação (CAMPOS, 2012), de espoliação dos excedentes da força de trabalho e nos rumos da estruturação urbana. Surgiram as primeiras grandes empreiteiras voltadas à produção da habitação e à construção civil, constituindo um momento de inflexão e de mudança na organização do setor imobiliário em todo o país (BOTELHO, 2007). Mas, a crise do “milagre econômico” desacelerou a esteira capitalista da produção das cidades, resultando na crise urbana da década 1980/1990, quando a política habitacional do período tornou-se melhor caracterizada pela sua quase total ausência.

Se a provisão habitacional pelo Estado estava em crise, o setor imobiliário privado passava por uma fase de arrefecimento que, embora descapitalizado, teve suas engrenagens acionadas ainda no final da década de 1990, com a rearticulação do sistema financeiro, estabilidade monetária e a criação de novos instrumentos e mecanismos institucionais, cuja liquidez foi reassegurada num novo cenário de financeirização dos ativos, sintomático da nova fase denominada de mundialização financeira, em gestação desde as décadas precedentes (CHESNAIS, 1996 e 1998).

Neste sentido, pois, aflora a necessidade de apreender os liames existentes entre o processo do capital mercantil e financeiro e o setor imobiliário (PAIVA e QUINTO JUNIOR, 2007), à escala local e externa a ela, a qual comparece simultaneamente à compreensão das formas sob as quais a urbanização se deu nestas cidades, onde a presença das heranças regionais definiram práticas políticas que ainda resistem na composição do mercado imobiliário, seja por terem estruturado boa parte da cidade, inclusive definindo áreas de expansão e valorização imobiliária, ou por se reproduzirem em e junto aos novos agentes produtores do espaço urbano.

A respeito do padrão de organização e estruturação do sistema de incorporação imobiliária e construção em nível nacional, Fix (2007, p. 19) afirma se tratar de um processo truncado, atropelado pela

crise, cujo movimento de internacionalização não se completa, encontrando, os capitais internacionais, obstáculos internos e ausência de uma articulação financeira que viabilize a integração com a lógica externa de acumulação. Além disso, prossegue a autora:

[...] é um setor no qual o conhecimento de como o mercado funciona é decisivo, o que dificulta a entrada de estrangeiros não familiarizados com a lógica de produção dos edifícios e da cidade, e que não fazem parte dos esquemas de influência sobre as obras públicas e as legislações urbanísticas. Desse modo, embora se tenha configurado um novo padrão de especulação imobiliária, ele está ainda a reboque de um capital local, organizado em uma estrutura predominantemente familiar (FIX, 2007, p. 19).

A interpretação de Fix (2007, p. 159 a 161) é a de que há uma espécie de reciclagem pela financeirização da velha lógica especulativa e mercantil, ou, ainda, que esteja ocorrendo realmente uma mudança no padrão de urbanização no sentido da financeirização da produção, certamente combinando elementos do processo de homogeneização da década de 1990 e especificidades da nossa formação periférica, resultando num processo truncado, mas de valorização do tipo do capital fictício, que projeta parcelas das cidades nos circuitos hegemônicos da promoção imobiliária.

Com base nos exemplos de Londrina e Maringá, temos verificado que a estrutura e a dinâmica do mercado imobiliário apresentam um funcionamento correlato às temporalidades e espacialidades das várias formas de rentismo/patrimonialismo (RIBEIRO, 2001) que, coadunadas ao capital mercantil e, predominantemente, ao capital financeiro, resultam na reestruturação da cidade, hoje mais influenciada pelas lógicas hegemônicas do circuito financeiro-imobiliário, cuja mobilidade atual tem resignificado a própria escala deste setor e a escala das estratégias espaciais (FIX, 2011).

A metodologia empregada e as técnicas de pesquisa aplicadas ao levantamento das variáveis da oferta no mercado imobiliário local, com vistas à compreensão e análise comparativa do processo nas referidas cidades, têm possibilitado apreender dinâmicas concretas, que se movimentam no espaço urbano e entre nichos de mercado, ora valorizando a expansão territorial dispersa, ora a verticalização em certas áreas da cidade, todavia, ambas afirmando setores específicos de valorização, não duais, mas em detrimento dos demais espaços pouco rentáveis na cidade.

Temos adotado uma metodologia de estudo que contemple no tempo e no espaço a produção das duas cidades, procurando compreendê-las no contexto regional de acumulação capitalista, eivado de conflitos, continuidades e descontinuidades, redefinições e rearranjos que vêm reestruturando o espaço urbano/regional, ao mesmo tempo em que as reestruturam. Os resultados demonstram ainda ocorrer uma predominância dos agentes locais, atuando principalmente nas áreas de maior valorização das cidades, seja por conhecerem-na estrategicamente e se adiantarem no tocante à aquisição da propriedade fundiária, ou por coexistirem junto aos investidores externos e poder público local, conformando com eles parcerias. É o caso de alguns empreendimentos imobiliários multiusos, onde há presença de investidores financeiros externos, fato este perceptível tanto na cidade de Londrina como em Maringá. Além disso, os últimos anos têm demonstrado a produção de uma cidade cada vez mais acionada por ordens distantes, correlatas ao novo padrão financeiro de estruturação do setor imobiliário no país.

Assim, a compreensão da atual produção imobiliária a partir de exemplos empíricos em cidades médias ressaltam questões muito conhecidas como a da propriedade fundiária, a existência de lotes vazios e de vazios urbanos (SPOSITO, 2010b), e a coexistência de agentes assimétricos com os mesmos objetivos, que é a captura de mais valor e acumulação ilimitada. Este estudo contribui à compreensão da produção do espaço urbano em realidades não metropolitanas, cujos processos espaciais verificados, por exemplo, na atuação destes agentes, ultrapassam a unidade antes representada pela cidade, seja por meio das morfologias produzidas ou por conta das relações não hierárquicas engendradas, despontadas a partir da emergência de grandes empresas e/ou grupos de origem local que estruturam e reestruturam áreas inteiras de cidades em transição. Pensar para além das generalizações, das condicionantes localizadas apenas e das singularidades é o desafio proposto neste ensaio.

3. Circuito imobiliário: permanências e transformações recentes

O setor imobiliário e a produção do ambiente construído comparecem continuamente nos circuitos da valorização capitalista, consistindo, para além de uma simples etapa, num momento significativo e ativo da reprodução do capital em geral. Ele absorve todas as contradições fundamentais do modo capitalista de produção, a começar pela aparência representada pelos preços imobiliários que são influenciados pelo caráter temporal da acumulação e pela especificidade dos valores distribuídos no espaço urbano. Aqui a propriedade privada, a renda da terra e o trabalho futuros estão em jogo, em contínuo processo de valorização, a desempenhar papéis ativos e condicionantes no processo de estruturação e reestruturação da cidade.

De acordo com Harvey (2011, p. 137):

A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. É um dos principais meios de absorver os excessos de capital. Uma proporção significativa da força de trabalho total global é empregada na construção e manutenção do ambiente edificado. Grandes quantidades de capitais associados, geralmente mobilizados sob a forma de empréstimos a longo prazo, são postos em movimento no processo de desenvolvimento urbano.

A produção do espaço é totalizada pelos negócios da urbanização, para os quais as cidades são lócus privilegiados da produção mercantil do espaço, os quais também internalizam a metamorfose do capital produtivo em capital financeiro, incluindo o capital fictício (DAMIANI, 2009, p. 311). No entanto, é preciso compreender, pondera Damiani (2009, p. 311 e 312), que “[...] o setor imobiliário não é exatamente uma especialidade de negócios, mas movimenta capitais de outros setores produtivos e financeiros, a ele acoplados por sua rotatividade financeira especulativa, em potencial [...]”, que em nossa formação socioeconômica sempre foi potencializada pela lógica rentista/patrimonialista.

Longe de se afirmar que impera um processo de coordenação da produção do ambiente construído, ou de que exista um controle sobre a padronização da produção da cidade, o traço oligopolista e monopolista, presente na produção imobiliária, se impõe cada vez com mais força, e orienta a valorização e a desvalorização seletivas da cidade, num continuum da dinâmica econômica observada às escalas do Estado-nação e da conjuntura financeira mundial que comporta grande parte do circuito imobiliário, ensejando a

articulação e as mútuas relações entre escalas, frações e práticas de diferentes capitais.

A financeirização predominante nos negócios imobiliários, embora conviva com outras formas tradicionais de produção e acumulação, tornou os mercados imobiliários intensivos e altamente especulativos em todo o planeta, cuja dinâmica de valorização abriu novas fronteiras de exploração intensiva e extensiva sem precedentes, ampliando o seu potencial de reprodução sistêmica e crítica (NOGUEIRA, 2009, p. 14).

O aumento da mobilidade financeira acelerou o tempo de rotação da mercadoria imóvel, liberando mais capitais, antes rigidamente atrelados ao tempo de circulação dessas ou de outras mercadorias articuladas entre si no circuito financeiro³. A liquidez alcançada, ao permitir o adiantamento do capital de giro para a indústria da construção civil, em particular, e circuito imobiliário, em geral, por exemplo, funcionou como uma via de escoamento para o capital acumulado nos setores primários, industriais e terciários, tornando o processo de produção da cidade num meio e produto da autovalorização financeira, não o único, mas o principal deles, já que para todos os valores se realizarem precisam antes circular no espaço, na simultânea liquidez e fixidez presentes no ambiente construído, ao mesmo tempo condição e “mal necessário” – dado o risco de sobreinvestimento – da realização da mais-valia e do lucro (NOGUEIRA, 2009, p. 14).

A valorização especulativa – ocorresse internamente na esfera financeira ou articulada a ela – alavancou o poder de compra dos investidores, e criou um “efeito riqueza” por meio de lucros financeiros aviltantes e de alternativas de investimento que cada vez mais tiveram seus riscos individuais reduzidos porque compartilhados. No caso específico do circuito imobiliário, o potencial crítico demonstrou seu poder destrutivo no momento em que a forma lucro – a mercadoria imóvel – se consubstanciou na forma juro – um imóvel enquanto ativo que se valoriza –, resultando na crise imobiliária como crise do capital (NOGUEIRA, 2009).

Os processos correlatos ao contexto brasileiro nos obrigam à relativização de alguns pressupostos e efeitos que estiveram presentes com muita força em economias de capitalismo avançado, e colocam em evidência os fatores e o arranjo interno – financeiro, institucional e político – do circuito imobiliário. Contudo, mudanças significativas resultaram das tendências assumidas pelas empresas e na gestão do capital, passando do âmbito familiar e fechado, localmente estruturado, ao capital aberto, dotada de inovações técnicas e estratégicas do ponto de vista empresarial e financeiro (PAIVA, 2007). A entrada de capitais externos, embora limitada à compra de ações e participações, cumpriu papel de peso no que se refere aos rearranjos territoriais e estruturais, tal como maior mobilidade e desconcentração espacial, culminando numa maior homogeneização em nível nacional, para outras regiões do país, fora dos espaços metropolitanos e da região concentrada, com relativo nivelamento dos preços e padronização dos produtos (SHIMBO, 2011).

A estas mudanças financeiras corresponderam novas lógicas espaciais e estratégias que vieram a romper com parte das rígidas e antigas rotinas locais e familiares presentes em muitas pequenas e médias

³ É importante esclarecer aqui que o tempo que se emprega para produzir determinada mercadoria se chama “período de produção”: o tempo que se emprega para realizar o valor personificado na mercadoria por meio do processo de troca se chama “tempo de circulação”, e ao tempo que leva o valor de determinado capital para realizar-se através da produção e da troca denomina-se “tempo de rotação” (HARVEY, 1990, p. 72).

empresas do setor imobiliário. Assim, nos novos grandes lançamentos estiveram presentes parcerias não só entre empresas de locais diferentes, mas também entre empresas de distintos ramos de atuação, cujos lucros e rendas garantidos nos negócios imobiliários atraíram a atenção para esta renovada sorte de acumulação no/do espaço. Retorna assim a renda da terra, especificamente os diferenciais de renda, a ganhar importância, especialmente no circuito financeiro. O exemplo mais significativo é o banco de terras, em torno do qual a concorrência pela compra de estoques gigantescos de terras resultou na mais original contradição da propriedade privada da terra, sendo, ao mesmo tempo uma barreira – porque espacialmente fixo – e uma condição – significando garantias perante seus clientes e investidores financeiros – aos riscos que as empresas viriam a assumir.

Se, por um lado, o papel assumido pelo Estado chancelava os lucros passivos do setor imobiliário vis-à-vis as determinações do capital financeiro – com baixa tributação, por exemplo –, por outro, a grande participação na provisão habitacional – especialmente a partir dos últimos anos da década de 2000 –, a postura financeira tomada pelo Estado ao desviar a liquidez para os seus títulos públicos (SANTOS, 2011), e a pouca espessura dos instrumentos financeiros, como a securitização, por exemplo, garantiu ao setor uma condição diferenciada na fase recessiva internacional, e o pequeno impacto da crise no Brasil.

Estas especificidades macroestruturais são essenciais à compreensão do processo de produção do espaço urbano pelo setor imobiliário e, junto às particularidades da produção imobiliária local, as diferenças constatadas – para além das desigualdades – ensejam questões e impõem limites a uma compreensão unidimensional da produção das cidades, centrada apenas na atuação de agentes e frações hegemônicas do capital.

Esse referencial, na opinião de Pereira (2011b, p. 7), importa mais do que “[...] enfatizar os impasses do atual cenário internacional de crises, até porque é visível que mundialmente apesar dos limites e, também, por causa das dificuldades inflam-se os negócios globais, que envolvem disputas entre cidades”. E a partir desses negócios aumentam excepcionalmente o volume e o número de novos empreendimentos, por meio dos quais se efetivam novas relações, novas práticas e novos produtos que conformam uma “nova arena urbana” de disputas.

É desse modo, por exemplo, que em áreas intermediárias das cidades, ao mesmo tempo tem-se junto à emergência de novos produtos imobiliários “globalizados” a persistência de formas tradicionais de produção, cuja combinação aparenta ser menos deletéria do que decorreria apenas da presença de práticas hegemônicas, mas que sob o impulso da valorização e especulação imobiliária e financeira, a referida “coexistência” só torna tal processo mais agressivo e mais potente o poder sobre a propriedade privada da terra (PEREIRA, 2011b, p. 9).

Estes movimentos e momentos diferenciados da valorização do capital no setor imobiliário e na própria produção da cidade assim ocorrem, pois, de acordo com Jaramillo (2009, p. 99-100), historicamente o movimento de expansão do capital privilegia, num primeiro ato, certos setores e ramos cujas características iniciais lhe são mais favoráveis, em relação a outras atividades que oferecem mais obstáculos. A “indústria

da construção civil” é um desses ramos em que o capital precisa vencer uma série de barreiras para se impor, sendo, portanto, o processo de penetração das relações capitalistas no setor imobiliário ainda inacabado e pouco desenvolvido em muitas formações sociais.

O tempo excepcionalmente longo de rotação do capital no setor, somado ao tempo igualmente longo de circulação do produto imobiliário no mercado, traduziu-se até poucas décadas numa falta de incentivo à penetração do capital no setor porque, se de um lado afetava a taxa de lucro – ao elevar o preço do produto, restringindo a escala de operação das empresas –, de outro, exigia para o processo produtivo uma acumulação prévia de capital mais elevada que a necessária em outros setores da economia⁴.

Aqui, a presença da propriedade privada da terra é componente chave, embora a experiência sob o capitalismo tenha demonstrado que não existe um mecanismo de ajuste interno que acople o fluxo de terras ao ritmo da acumulação na indústria da construção. Porém, conforme afirma Jaramillo (2009, p. 102), e a partir da realidade por nós estudada na cidade de Londrina durante nosso mestrado (AMORIM, 2011a), a propriedade fundiária (urbana ou rural) comparece como um meio de acumulação de capital inicial. Assim, o movimento secular ascendente dos preços da terra, além de capitalizar as bases do setor, amortecia o efeito das flutuações nas condições de acumulação – razões do seu atraso tecnológico –, reduzindo os riscos aos capitalistas que se lançavam no setor, e compensando o investimento em face das amplitudes da dinâmica econômica (AMORIM, 2011b, p. 23).

Neste aspecto, e em se tratando do foco da nossa reflexão, em cujas cidades as frações hegemônicas do capital presente na produção imobiliária coexistem e se articulam com aquelas frações consideradas tradicionais ou mercantis, segundo Cano (2010), parte desse capital mercantil evoluiu, mas não plenamente, em função dos processos e atividades econômicas sob as quais ele foi se desdobrando e ocupando espaços em outras esferas e setores da atividade capitalista. Não obstante, travestindo e consubstanciando-se em novas formas de produção e acumulação, ele manteve muitos traços anteriores, os quais lhe asseguravam e ainda asseguram sua participação no poder local ou regional (CANO, 2010, p. 5). Mantém assim estruturas ambíguas de ativos nos quais a propriedade fundiária, o rentismo e as práticas especulativas se destacam, e lhes garantem meios de valorização e reprodução econômica e política, sobretudo no espaço urbano, lócus privilegiado de sua expansão (CANO, 2010, p. 6). Para Cano (2010, p. 6), essa é uma forma de acumulação primitiva da qual brota o que ele denomina de capital mercantil imobiliário. Foi aí que, por exemplo, um velho capital mercantil se transfigurou numa pequena construtora, ou que um proprietário fundiário se tornou um empresário cujas atividades se transmutaram e adquiriram especificidades modernas, coagido pelo novo ambiente – dos negócios imobiliários – que o cerca.

Ao passo da modernização que acometeu a dinâmica regional e urbana, esse capital mercantil parcialmente reconfigurado ainda perpetuou sua estrutura de poder, influenciando, por exemplo, o controle dos financiamentos e da comercialização de uma dada produção, ou, como é o caso em nossa pesquisa,

⁴ A esse respeito ver Topalov (1979), pois o autor discorre acerca dos papéis desempenhados pelo capital e pela propriedade fundiária na análise do ciclo de reprodução do capital investido na indústria da construção civil.

continuando a estender seus tentáculos em cima da terra, a qual foi decisiva na manutenção da aliança entre as frações tradicionais e modernas do capital, perpetuando o atraso, o controle político e o seu poder econômico (BRANDÃO, 2007, p. 130). É este capital que está “infiltrado” direta ou indiretamente no poder público local, seja em função de sua influência sobre o destino das verbas públicas ou pelos seus laços sociais e institucionais, e assim exerce relativa dominação sobre as instâncias locais e estaduais de governo (CANO, 2010, p. 8). Podemos citar os exemplos da influência exercida por empresários do setor imobiliário na definição dos perímetros urbanos, na expansão das zonas urbanas, nas leis de zoneamento, uso e ocupação do solo; ou, na escala estadual, por exemplo, na criação e na expansão de regiões metropolitanas que, de um modo ou de outro, vão beneficiar elites econômicas e políticas locais. Esse processo resulta da presença e do poder dessas elites, que são ou estão integradas ao capital mercantil tradicional local, e reflete um acesso desigual da apropriação dos recursos públicos por municípios, corporações, agentes, famílias e indivíduos, concentrando, cada vez mais, investimentos e acumulação de poder econômico e político.

A modernização das relações econômicas hegemônicas procura impor-se e integrar os espaços regionais e urbanos desmantelando grande parte da estrutura mercantil antes predominante, rompendo com o esquema tradicional ali presente, por exemplo, com suas práticas comerciais e financeiras, assim, acelerando o processo de expansão urbana. Mas, essa transformação não é completa, afirma Cano (2010, p. 11), porque o novo capital, atendida suas necessidades, concilia seus interesses com os do capital tradicional que ali ainda restou, concilia-os, por exemplo, nas esferas de governo, e na divisão do trabalho. Este autor (CANO, 2010, p. 15) observa isso a partir do caso da construção civil que, embora tenha sua base de decisão urbana e seja classificada como integrante do setor industrial, ela a transcende e se articula, além da própria indústria, com o capital bancário, com os serviços – terceirizações de todo tipo, serviços financeiros, serviços imobiliários etc. –, e até mesmo com a agroindústria.

No contexto de rápidas, profundas e potentes transformações, marcadas por disparidades, convivências e contramarchas, preservaram-se, recriaram-se e até mesmo ampliaram-se os traços do atraso estrutural, da exclusão social e da afirmação de estruturas de dominação arcaicas, como a do rentismo – fundiário e financeiro –, da propriedade, da dominação política e de acesso ao Estado (BRANDÃO, 2007, p. 133 e 134). As últimas três décadas do século XX, palco temporal das mudanças que vimos discutindo, caracterizaram-se, de acordo com Brandão (2007, p. 139 e 140), pelo avanço da interiorização do urbano moderno não metropolitano e de outros variados espaços urbanos. Tratou-se de um período e contexto nos quais houve grande participação de empresas oligopólicas de engenharia em setores-chave da preferência do capital nacional pelas órbitas não industriais, atuando especialmente na produção do ambiente construído, embora caracterizados mais pela natureza de capitais mercantis, em que o privilégio é político e a articulação com o Estado condiciona boas possibilidades de lucro.

Conjunturalmente, esse amplo arco de alianças ganhou “ares mais modernos” ao reestruturar as articulações urbano-regionais, por exemplo, as existentes entre o mercado de terras e de moradias e a provisão pública de infraestrutura e de financiamentos. A ascensão da incorporação imobiliária promoveu a

articulação entre o proprietário fundiário, os futuros compradores do imóvel, o construtor e o financiador, cujo processo teve início e foi dinamizado a partir da criação do Sistema Financeiro da Habitação e do extinto Banco Nacional da Habitação (BRANDÃO, 2007, p. 140). Desse momento em diante, os elos entre o setor financeiro e a produção do ambiente construído foram se desenvolvendo. Criaram-se condições internas para a circulação do capital neste último e atribui-se relativa autonomia aos circuitos dos capitais aí envolvidos.

O atrelamento do setor imobiliário ao circuito financeiro abre muitas possibilidades de investigação e reflexão. Traz inquietudes teóricas e práticas ao passo que a financeirização dos negócios imobiliários sugere mais que uma mutação das tradicionais, e até mesmo arcaicas formas de captura de rendas fundiárias, pois dinamizam a ação dos agentes e conferem pés e mãos livres aos capitais aí arrolados. Além disso, a existência de diferentes frações de capitais no setor imobiliário, porém, articulados com os capitais mais modernos, compõe peça fundamental na estruturação do mercado residencial e na expansão da malha urbana nas cidades latino-americanas, principalmente em realidades não metropolitanas, além de trazer um horizonte investigativo muito importante à compreensão da urbanização do território.

Isto se deve ao caráter processual do modo capitalista de produção, que põe em marcha a articulação entre as diferentes frações de capitais num determinado ramo, mas que, sobretudo, em função do seu traço concorrencial imperfeito e monopolista incompleto e do desenvolvimento – ainda incipiente – dos modernos mecanismos de regulação e gestão do setor imobiliário, acelera os conflitos e os embates entre estas distintas frações de capitais, fazendo com que elas convivam sob a égide da oligopolização e da centralização presentes neste mercado.

Uma primeira consideração, que reflete a realidade de várias cidades, é relativa à natureza dos capitais, diferenciados e distintos, dotados de lógicas de valorização e acumulação correlatas a temporalidades mais ou menos desiguais. Estes capitais, que têm na terra e na reprodução territorial da cidade um meio de acumulação e de valorização, estão estruturados de distintas maneiras, embora haja uma tendência à homogeneização de tais práticas, corolário da própria natureza do capitalismo e do seu caráter monopolista que, acima dos outros, contraditoriamente se radica na própria concorrência.

Por essa razão pode-se compreender a centralização da gestão dos negócios imobiliários e com terras urbanas em torno de determinadas empresas e/ou grupos de empresas, do mesmo modo que se verifica a concentração da valorização da terra urbana em determinadas áreas da cidade, isto é, naquelas de maior interesse dos agentes de ponta deste mercado. A homogeneização destas estratégias traz implícita a lógica de uma cidade em que vigem práticas excludentes e segregadoras, pois o acesso à mercadoria espaço urbano torna-se cada vez mais objeto de especulação, extração de lucros e de rendas fundiárias, intermediação financeira etc., do que decorre a necessidade da promoção pública do financiamento habitacional e da habitação de interesse social aos segmentos menos favorecidos, bem como a existência de uma produção paralela, informal e de uma miríade de agentes imbuídos de distintas práticas, atrelados a diferentes momentos da produção e da valorização do espaço. Daí o conflito, a coexistência e o convívio que refletem

traços estruturais da nossa formação social.

4. Reestruturação urbana, reestruturação das cidades e reestruturação imobiliária: olhares cruzados a partir das cidades médias

Com base na verificação das principais mudanças que se dão à escala das cidades, e que ocorrem articuladamente às escalas externas a própria cidade, provocando grandes alterações e rupturas na materialidade e na dinâmica dos processos sociais e econômicos, as noções de reestruturação urbana (SOJA, 1993) e de reestruturação urbana e das cidades (SPOSITO, 2004, 2007), comparecem como especificidade de um momento de profundas alterações na economia política do capitalismo, cuja temporalidade remete “[...] aos períodos em que é amplo e profundo o conjunto das mudanças que orienta os processos de estruturação urbana e das cidades” (SPOSITO, 2007, p. 248).

A diferenciação entre reestruturação urbana e reestruturação das cidades diz respeito às escalas próprias a cada uma delas, visto que a primeira remete a uma escala mais abrangente, enquanto que na segunda a morfologia urbana é vista de modo articulado às referidas mudanças. Ambas estão dialeticamente articuladas, não podendo ser observadas estritamente nestas escalas apenas (SPOSITO, 2010, p. 10). No caso especial da reestruturação das cidades, as formas espaciais são tanto ponto de partida quanto ponto de chegada à investigação dos processos e dinâmicas que se quer conhecer. São, conforme afirma Sposito (2007, p. 248), mais que formas, porque fazem parte da lógica de estruturação que, por sua vez, são mais que estruturas espaciais. Aqui, as novas formas de produção, de propriedade imobiliária, de habitat, usos do solo e de consumo e apropriação do espaço urbano constituem elementos centrais à análise, cuja dinâmica põe em contato as noções de reestruturação urbana, das cidades e imobiliária.

A reestruturação da cidade, imprescindível da reestruturação urbana, segundo Sposito (1996, p. 111), vem da compreensão de que o contínuo processo de organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a anima, “[...] sendo a estrutura em cada corte do tempo do processo de reestruturação da cidade, também determinante dos momentos seguintes do processo”. Isso porque, na escala urbana, afirma Smith (2007), a reestruturação responde como parte de uma evolução mais ampla da economia capitalista contemporânea, embora, do ponto de vista do capital, se tornem novas e atrativas as fronteiras de valorização imobiliária, porém, variavelmente conduzem a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e desenvolvimento, desvalorização e revalorização, produção e destruição (SMITH, 2007, p. 29), contendo, em suma, os sentidos das mudanças passadas, presentes e futuras. E essa condição é que pressupõe o sentido do emprego do termo reestruturação (SPOSITO, 2004, p. 312).

Ora, o arranjo destas noções certamente corresponde a um momento especial, no qual se verifica a passagem de um capitalismo que deixa de ter como principal eixo de crescimento a industrialização e a especulação financeira relacionada ao setor fabril e as commodities agrominerais, trasladando-se agora aos negócios imobiliários, cuja dinâmica consiste, de acordo com Pereira e Hidalgo (2008, p. 8), em peça

fundamental da valorização financeira e da reestruturação e produção do espaço urbano no mundo contemporâneo.

A noção de reestruturação imobiliária marca um novo momento da produção do habitat, não apenas nas cidades brasileiras, mas em muitas outras, especialmente naquelas localizadas em economias emergentes da América Latina, visto que as determinações econômicas e o próprio modelo de acumulação urbano-industrial renunciaram – ou não chegaram a tal – à produção fordista da habitação e dos equipamentos coletivos e meios de consumo como condições gerais à reprodução do capital, em favor da privatização dos serviços públicos e da provisão dos meios de reprodução social da força de trabalho, cujos interesses estão cada vez mais atrelados aos da valorização financeira e imobiliária, e por eles são comandados (PEREIRA, 2011a, p. 24 e 25). Essencialmente nessa passagem reside o cerne das mudanças que provocaram a reestruturação imobiliária, na qual também emerge um novo quadro de alianças em que as estratégias de expansão da cidade passam a depender do setor financeiro e do imobiliário, inovando os laços entre a valorização e a propriedade da terra (PEREIRA, 2004). Agora, de acordo com Pereira (2011a, p. 25), o imobiliário mercantil, porém cada vez mais financeirizado, assume a hegemonia da forma de produção da cidade para o mercado.

Na análise que faz Pereira (2011a, p. 29) das novas articulações entre o financeiro e o imobiliário, este comparece cada vez mais como potencialidade rentista de captação e realização do valor, e menos como função de refúgio às crises do capital. E essa mudança, ao mesmo tempo em que é condição das novas formas de produção do espaço urbano, cuja lógica, ao tornar-se cada vez mais mundializada, submete diferentes contextos urbanos às estratégias imobiliárias valorativas do capital, gerando produtos e estruturas urbanas totalmente distintas, que resultam nas diferentes dinâmicas existentes entre as cidades médias e os espaços metropolitanos (SPOSITO, 2004, p. 323).

Para Sposito (2004, p. 371 e 372), a análise da estruturação e da reestruturação das cidades demonstra que não há diferenças significativas nas formas e estratégias de produção do espaço urbano em metrópoles ou cidades médias, sendo, antes, estas características essencialmente oriundas da formação socioespacial. Entretanto, as formas como estão disponíveis e são apropriados e consumidos a terra urbana e os produtos imobiliários – o espaço urbano em geral pela sociedade local –, e capturada a valorização fundiária pelos agentes desse mercado, importam à verificação e elucidação das diferenças existentes entre estes contextos (SPOSITO, 2004, p. 373).

Com relação à natureza e origem dos agentes do mercado imobiliário, Sposito (2004, p. 377) afirma, para o conjunto das cidades médias paulistas, que se deve considerar o peso das determinações internas e das ordens próximas, enquanto nas metrópoles possui relevo o das determinações externas e das ordens distantes, quando comparadas àquelas. Embora, o próprio caráter processual e contínuo destas lógicas, e desses “espaços em transição”, para o caso das cidades médias, tende à consideração cada vez maior do peso das ordens distantes para ambas.

Quando consideramos a dinâmica do mercado imobiliário em cidades médias, e/ou de porte médio, há níveis específicos de determinações e inquietações a serem perseguidos, segundo Melazzo (2010), e um deles:

[...] refere-se à compreensão dos negócios imobiliários como ramo específico da atividade econômica que atrai e imobiliza capitais. A produção e o consumo da cidade configuram-se, assim, como atividades relevantes no próprio processo de geração e apropriação da riqueza social. Busca-se, portanto, os vínculos entre a acumulação urbana e os mercados fundiários/imobiliários. É possível aventar, inclusive, a hipótese de que em muitos casos (e em particular nas cidades de porte médio), a intensidade dos negócios imobiliários frente a outros ramos econômicos produz impactos que extrapolam o âmbito local, configurando regiões de influência de tais cidades, uma vez que atraem recursos de compradores e investidores de outras cidades mais próximas ou mais distantes em sua região, ao mesmo tempo em que atraem empresas imobiliárias, construtoras e incorporadoras de outras localidades (seja da metrópole ou não) para seu mercado (MELAZZO, 2010, p. 3).

A especificidade destes níveis de condicionantes escalares reside nas formas e meios de realização do valor, uma vez que há diferenças quantitativas nas possibilidades de apropriação da terra e da renda fundiária resultante, e diferenças qualitativas residuais nas práticas dos agentes deste mercado. E um exemplo disso ainda é a presença de estratégias econômicas de valorização capitalista proveniente de outros ramos, ou até mesmo setores econômicos, imiscuídas à produção imobiliária nestas cidades, cujos agentes encontram-se profundamente articulados ao poder público local, ou mesmo superpostos a ele em estratégias nas quais a própria administração é beneficiária da valorização imobiliária, seja porque os próprios formuladores da legislação urbana são agentes imobiliários ou proprietários nas áreas beneficiadas com investimento e legislação favorável. Neste sentido, as diferenças qualitativas são tão importantes quanto as quantitativas, pois exprimem formas de relações que a proximidade, inclusive física, propicia entre agentes e estratégias do mercado imobiliário, empreendedores, sindicatos e instituições diversos, legislativo, técnicos e diretores da municipalidade e o poder público em geral.

A ideia de que estão em curso reestruturações no setor imobiliário, inerentes à escala local, pressupõem mudanças bruscas também em outros níveis de análise, que é aquele da passagem do velho padrão de valorização/produção imobiliária rentista para um novo padrão financeiro imobiliário, em que formas mais financeirizadas, chamemos assim, articulam-se às formas mais mercantis. Isso se dá em função do peso das heranças regionais e das desigualdades materializadas na paisagem das cidades (MELAZZO, 2012), que, além de tudo, são reproduzidas e reforçadas, rearranjando o próprio capital local e regional através da produção imobiliária.

Estas transformações recentes ocorridas no circuito imobiliário brasileiro foram objeto de investigação de Fix (2011), cuja tese constatou que o conjunto das mudanças institucionais e o aumento correspondente do fluxo de recursos financeiros repercutiram sobre as estratégias das empresas, sendo uma delas a expansão e diversificação de seu alcance geográfico na direção das cidades médias e de estados da federação antes marginalizados em relação ao circuito imobiliário financeiro (FIX, 2011, p. 135). E, segundo a autora, o status da terra urbana enquanto mercadoria e ativo financeiro teve papel crucial, principalmente nestes novos espaços capturados pelas grandes empresas do setor:

As empresas que pretendiam abrir capital e aquelas já listadas na bolsa passaram a aumentar significativamente o estoque de terras, em parte como modo de convencer os investidores de que seria possível conseguir o Valor Geral de Vendas (VGV) prometido nas ofertas de ações. Em consequência, a competição entre as empresas gerou o aumento do preço do solo, motivando a busca por terrenos mais distantes dos principais centros urbanos ou em outros municípios e estados. A expansão em direção às periferias (ou, inclusive, áreas rurais), às cidades médias e às fronteiras agrícolas parece estar promovendo mudanças importantes na rede de cidades brasileiras (FIX, 2011, p. 138).

Ocorre que uma valorização fictícia destas ações encontra respaldo na valorização patrimonial dos próprios bancos de terras, cuja especulação retroalimenta aquela outra, e insere o Brasil, de acordo com Paiva e Quinto Junior (2007, p. 2), no circuito mundial de valorização patrimonial, resultando em transformações territoriais expressivas, porém graduais no *modus operandi* dos agentes que participam do setor imobiliário, dada a pouca proporção do crédito habitacional e a pequena profundidade dos mecanismos financeiros, tais como securitização, mercado secundário etc. Estas transformações reforçam, afirma Brandão (2010, p. 253), a inserção do Brasil no seio das disputas hegemônicas interestatais e interterritoriais, nas quais interesses empresariais e financeiros articulados à propriedade da terra e imobiliária seguem desempenhando um papel central no funcionamento do sistema capitalista.

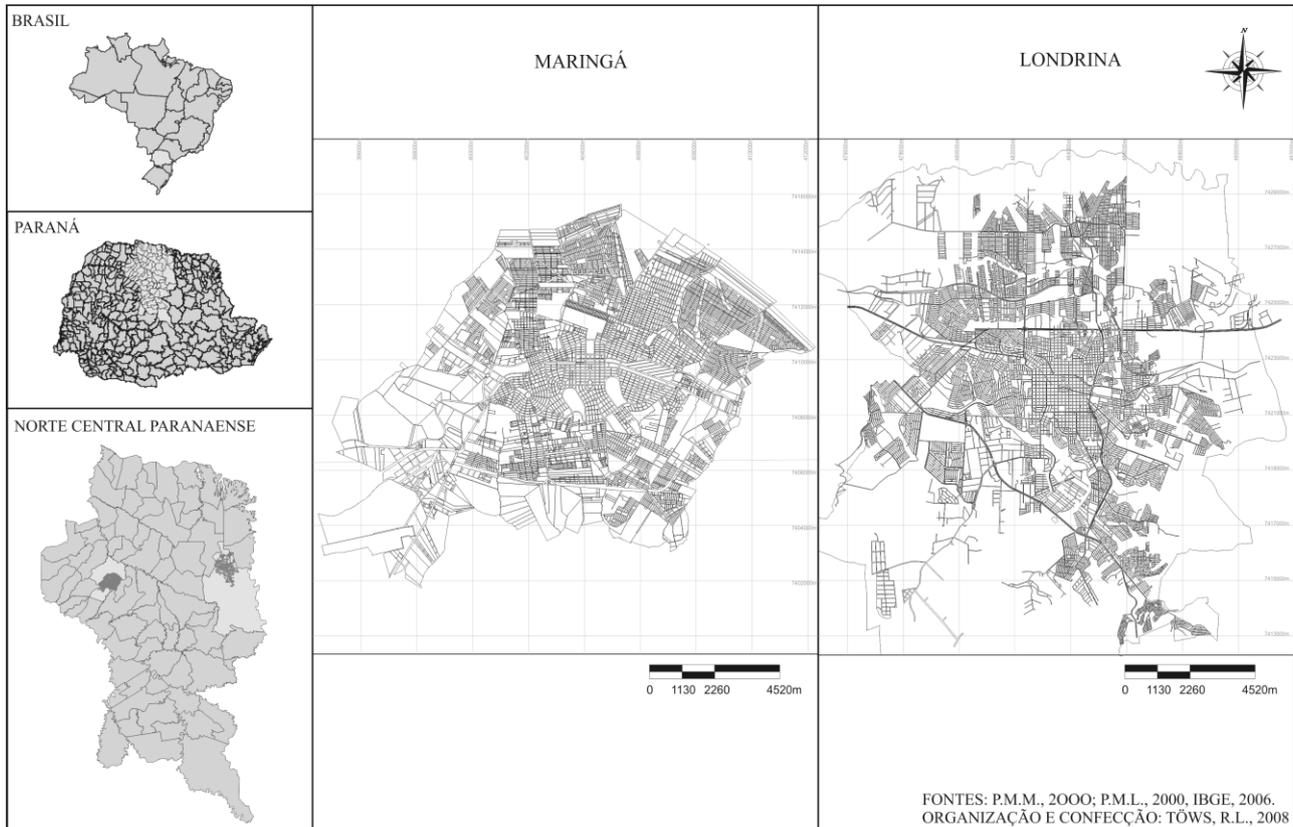
Este mesmo autor é quem afirma que a investigação crítica deve inquirir sobre as determinantes da expansão urbana, bem como a respeito das coalizões arranjadas no espaço das cidades e na sua projeção à rede urbana e ao sistema de cidades – o que ele chama de *interurbanidad* –, em suas múltiplas frações de capitais: comercial, agrário, industrial e bancário (BRANDÃO, 2010, p. 262). Nessa problematização das estruturas e agentes produtores do espaço urbano, urge analisar a trama dos sujeitos e frações de capitais envolvidos (imobiliário, comercial, transporte e outros serviços), que articulam os interesses comerciais mais arcaicos do capital mercantil (patrimoniais, especulativos) aos interesses financeiro-rentistas do circuito imobiliário, e dos proprietários de terras aos do poder público local também interessado na expansão urbana como um negócio (BRANDÃO, 2010, p. 262 e 263).

5. (Re)estruturação das cidades de Londrina e Maringá: o imobiliário na definição da valorização do espaço

As cidades de Londrina e Maringá apresentam diferenças no tocante ao padrão de estruturação urbana, às práticas mercantis predominantes na produção imobiliária e às lógicas e morfologias de ocupação residencial. Embora façam parte da mesma formação socioespacial, nos termos discutidos por Santos (2008), inseridas num mesmo contexto econômico e regional, a estruturação residencial e a composição do mercado imobiliário apresentam diferenças, estando certos elementos mais presentes numa do que na outra cidade.

Londrina e Maringá (Mapa 1) foram implantadas em momentos diferentes, respectivamente no ano de 1934 e 1947. A lógica de ocupação e organização desses espaços correspondeu aos objetivos da colonizadora inglesa em terras brasileiras, a Companhia de Terras Norte do Paraná e da sua sucessora, a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, esta última nacionalizada em meio ao processo de reestruturação pelo qual passou o capitalismo nacional a partir de meados da década de 1940.

Mapa 1: Localização das cidades de Maringá e Londrina no contexto da meso-região norte-central do Estado do Paraná - Brasil



Fonte: Töws (2010, p. 78).

Foram implantadas para desempenharem importantes papéis de intermediação na rede urbana do norte do Paraná, articulando cidades pequenas e locais, e a produção rural regional aos principais centros consumidores. Rapidamente ultrapassaram os limites de expansão previstos em seus planos originais, principalmente Londrina, projetada para ser uma cidade de não mais de 50 mil habitantes, enquanto Maringá teve um plano previamente estruturado para 200 mil habitantes. Atualmente, possui Londrina 506.701 habitantes, e Maringá 357.077, as duas com aproximadamente 98% da população residente urbana (IBGE, 2010).

Uma das características mais distinta no caso maringaense é a ausência de uma produção imobiliária informal, visto que o poder público local e os agentes privados inibiram as possibilidades de desenvolvimento dessa alternativa, obrigando parcela significativa da população a se deslocar em busca da moradia possível em outros municípios do aglomerado urbano polarizado por Maringá, especialmente em Sarandi e Paçandu (RODRIGUES, 2004, p. 100).

Diferentemente, Londrina apresentou ao longo de sua história uma considerável produção imobiliária informal, na qual predominaram as ocupações irregulares e a autoconstrução como alternativas ao alto preço do imóvel e à falta de gerência do poder público no tocante ao déficit habitacional. Só nas últimas cinco décadas do século XX foram criadas mais de 80 ocupações irregulares na cidade, cujo ápice se

deu durante a década de 1990, com mais da metade deste número total (POSTALI, 2008). Essa diferença ressalta os papéis desempenhados pelos agentes privados e poder público local das duas cidades em fazer “vistas grossas” à informalidade e em não permiti-la, e a própria presença do circuito inferior na promoção da moradia em uma, e sua ausência na outra (POSTALI; MENDES; TÖWS, 2011).

Rodrigues (2004) aponta que no caso maringense há maior rigidez no que se refere ao zoneamento e às normas de uso e ocupação do solo, especificamente voltadas à hierarquização estrutural e funcional dos espaços da cidade, presentes desde o primeiro Código de Posturas de 1968 e nos demais planos diretores que, assim, sucessivamente cercearam todas as possibilidades da produção alternativa da moradia.

Silva, Savi e Zapa (2011, p. 10) afirmam que Maringá sempre possuiu normas mais restritivas quanto ao uso e ocupação do solo do que as determinadas pela legislação federal, e ressaltam que antes mesmo da criação da Lei Federal 6.766/1979 (BRASIL, 1979), que define os parâmetros mínimos para o parcelamento do solo para fins urbanos, existiam leis municipais que estabeleciam dimensão mínima dos lotes, obrigatoriedade de faixas não edificáveis nas margens dos fundos de vale, proibição da construção de casas de madeira nas zonas centrais e amplas discussões sobre zoneamento. Além disso, os autores afirmam que o conjunto das leis até hoje condiciona os segmentos de baixa renda a se instalarem nas periferias norte, leste e oeste, cujo espraiamento da ocupação vem constituindo uma mancha urbana com os dois municípios vizinhos a leste e a oeste.

O caso londrinense demonstra, historicamente, a falta de um quadro normativo rígido que orientasse a expansão, o uso e ocupação do solo e o zoneamento da cidade, cujos alicerces, na década de 1950, antes que chegassem de fato a serem implementados, foram enfraquecidos em função de disputas partidárias e das duras críticas que incidiram sobre as primeiras normas, dado o ônus que recairia sobre os proprietários e incorporadores. No cenário das disputas eleitorais dos anos 1950, sobressaiu o governo que enfraqueceu as normas urbanísticas, desonerou os incorporadores imobiliários das benfeitorias nos novos loteamentos, e reduziu substancialmente o teor da lei, praticamente desregulando a incorporação, o uso e a ocupação do solo urbano (AMORIM, 2011a, p. 39-41; ARIAS NETO, 2008). Algumas mudanças vieram posteriormente, com o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em 1968, e outras mais substanciais nas décadas seguintes, mas em função de novos condicionantes econômicos locais e políticos, a partir da nova Constituição Federal, de 1988.

Apoiando-se em Rodrigues (2004, p. 116), apontamos uma distinção entre Maringá e Londrina: aquela decorrente da crescente presença das camadas altas e médias nas áreas periféricas – em loteamentos fechados afastados das áreas centrais –, o que se observa em Londrina. Fato este não registrado com tanta expressão em Maringá, cujas elites e segmentos socioeconômicos de média renda ainda ocupam espaços pericentrais e centrais, e os próprios loteamentos fechados situam-se não tão distantes ou em total descontinuidade das áreas centrais. Similarmente à Londrina, os segmentos de média a baixa renda se concentraram ao norte da área central, bem como nas franjas periféricas do entorno, exceto sudoeste para as duas cidades.

Com relação à estruturação imobiliária londrinense verifica-se a concentração da valorização fundiária em determinados setores e “frentes” de valorização imobiliária, afastados da área central, embora, nos últimos anos começou a despontar um tímido retorno dos empreendedores imobiliários ao centro – especialmente em áreas depreciadas, objeto de “requalificação urbana”. Esse movimento se deu, historicamente, no sentido sudoeste da área central, havendo aí marcos importantes como, por exemplo, a construção do Lago Igapó, em meados da década de 1950; construção do centro cívico, na década de 1970 e, principalmente, do *Shopping Center Catuaí*, nos anos 1990.

A consolidação do “vetor” sudoeste de valorização imobiliária ocorreu com o posterior surgimento dos loteamentos fechados – nas extremidades da área em questão – e de edifícios residenciais de luxo à margem direita do Lago Igapó nas duas últimas décadas. Desse modo, a dimensão espacial assumida pela valorização corrobora a ideia de que ela é espacialmente fragmentada, segmentada, afastada do centro histórico da cidade e associada a amenidades ambientais e equipamentos comerciais de grande porte.

Já no caso da cidade de Maringá, destaca-se uma grande verticalização nas áreas centrais, e recentemente, na área de expansão do centro denominada “Novo Centro”, uma verdadeira fronteira interna de valorização imobiliária, estrategicamente disponibilizada ao mercado na década de 1990, após o rebaixamento subterrâneo da linha-férrea que atravessa a cidade de leste a oeste. O Novo Centro consolidou-se como local de intensa concentração de empreendimentos verticais que, situados em modernas e largas avenidas, apresenta os maiores preços do metro quadrado da terra urbana.

Os loteamentos fechados em Maringá surgiram desde finais da década de 1980 como uma das possibilidades ao mercado imobiliário, sobretudo em um momento de fraca acumulação, ganhando força nos anos 1990, quando a valorização dos vazios urbanos decorrentes da especulação imobiliária viabilizou e acelerou o ritmo destes lançamentos. Localizam-se ao sul da área central, nas imediações dos dois parques florestais, projetados no plano original da cidade, ensejando aí os componentes da valorização, segregação e segmentação socioespacial.

Recentemente ocorre uma relativa dispersão dos loteamentos fechados e dos edifícios residenciais em Londrina e Maringá, na medida em que novos e grandes empreendimentos são implantados em determinados locais da cidade, como um *shopping center*, um hipermercado ou uma universidade, atraindo, desse modo, o interesse imobiliário na captura da valorização gerada, isto é, no diferencial de renda da terra – o *rent gap* (SMITH, 2007) –, mesmo que para isso tenham que criar novas linhas de produtos para um novo público consumidor emergente.

Tanto em Londrina como em Maringá o constante reordenamento do mercado imobiliário, sobretudo em sua fração voltada aos segmentos de maior renda, tem na verticalização residencial de luxo e loteamentos fechados os produtos imobiliários mais demandados pelos consumidores mais capacitados. Embora, na última década o mercado de terrenos em loteamentos fechados tenha apresentado um grande arrefecimento nas duas cidades, é significativo o nível de capitalização alcançado pelas incorporadoras locais, voltadas a estes nichos de mercado, cuja dinâmica temporal nos remete à reflexão da produção horizontal e vertical, não

superpostas, mas mutuamente beneficiárias.

A temporalidade da verticalização e da horizontalização nas duas cidades demonstra que é a partir da estruturação da produção imobiliária no espaço e no tempo que podemos compreender as estratégias imobiliárias e suas bases econômicas, cuja sinergia extrapola suas próprias frações internas, não cabendo entendê-la aí apenas, e ainda remete aos momentos críticos, nos quais mercado imobiliário e cidade são reestruturados.

A presença dos capitais locais na incorporação e construção destes empreendimentos é majoritária, principalmente nos grandes empreendimentos, embora se verifique a presença de importantes incorporadoras nacionais, como o Alphaville Urbanismo S/A nas duas cidades. Muitas construtoras e incorporadoras locais se capitalizaram a ponto de já atuarem em outras cidades, próximas ou não, e em outros estados, como é o caso, por exemplo, da A. Yoshii e da Plaenge, esta última que atua também fora do Brasil, destacando-se regional e nacionalmente, seja pelo porte dos empreendimentos e dos investimentos ou pela escala dos negócios realizados, inclusive com investidores externos.

6. Considerações finais

As inquietações subjacentes ao estudo da reestruturação urbana, das cidades e imobiliária, acompanhadas da reflexão a partir das cidades médias, assumem uma importância central na pesquisa em curso, seja pela existência de poucos estudos sistematizados a respeito, ou mesmo pela atualidade da combinação destes acontecimentos nestes referidos espaços. Assim, procura-se com esta investigação corresponder a uma agenda de pesquisa maior, contribuindo com a reflexão do processo de reestruturação urbana e das cidades médias tendo na reestruturação imobiliária o elemento central de análise empírica, fundamentalmente das transformações no ambiente construído e da produção imobiliária. As próprias cidades escolhidas para a pesquisa trazem a questão com total relevância, onde se verificam alterações profundas, que abrem as possibilidades para a reestruturação, para a realidade de um processo em curso, e a essa constatação a pesquisa como um todo se propõe.

Sposito (2010b, p. 132 e 133) deslinda o contexto dessas mudanças afirmando se tratar não apenas de transições, mas de uma situação de transitoriedade, porque o ritmo da imposição de novas formas de parcelamento do solo pelos incorporadores não só intensifica como também se antecipa e planeja as novas formas de uso e ocupação que se desenvolverão. Adianta-se, assim, às efetivas demandas solváveis presentes no mercado, apresentando uma tendência em que, por exemplo, a oferta de novos produtos imobiliários se dá em ritmos mais acentuados do que os observados na evolução demográfica ou da demanda. Produz-se, segundo a autora (SPOSITO, 2010b, p. 133), movimentos não só relacionados com os interesses fundiários e imobiliários, mas também com as mudanças espaciais, demográficas e da composição do consumo da sociedade inteira.

Da emergência de novos produtos, lógicas, práticas e mesmo capitais no setor imobiliário destacam-se novas e diversas articulações entre a valorização do espaço urbano e a valorização global do capital, cujo

processo rearranja a distribuição da riqueza material no território. Associa diferentes frações de capitais em torno à propriedade da terra e à velocidade da valorização do capital na esfera financeira, atribuindo com isso lógicas comuns à produção imobiliária nos mais diversos contextos urbanos, porém, evocando para tal, uma complexa articulação multiescalar, em que diferenças, desigualdades, intensidades e assimetrias econômicas e políticas variadas evidenciam a pertinência da reflexão ora proposta.

O conjunto das reflexões aqui exploradas pretende reforçar a importância de novas e velhas questões aos estudos da produção imobiliária e sobre o papel da terra, entendendo que ambos adquirem cada vez mais centralidade e peso na definição das lógicas econômicas territoriais do capitalismo. E justamente por se tratar de processos que estão em permanente movimento, transformação, requerendo sempre novos dispositivos à exploração, intensificação e acumulação, adquire primazia a compreensão das intermediações/mediações existentes entre a cidade, o urbano, o campo e a reestruturação econômica capitalista, esta última formada pela articulação de tantas outras reestruturações quantas necessite o sistema capitalista para se reproduzir, se expandir e intensificar, desvelando às leituras a sua crítica e alternativas.

7. Referências

AMORIM, Wagner V. **A produção social do espaço urbano em Londrina - PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** 287f. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, 2011a.

_____. Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina - PR. **Revista da ANPEGE**, V. 7 N° 7, p. 13-29, 2011b.

ARIAS NETO, José M. **O Eldorado: representações da política em Londrina, 1930/1975.** (2ª ed.). Londrina: EDUEL, 2008.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos.** A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume – FAPESP, 2007.

BRANDÃO, Carlos A. **Território e desenvolvimento.** As múltiplas escalas entre o local e o global. Campinas: Ed. UNICAMP, 2007.

_____. Producción social del ambiente construido y sus escalas espaciales: notas para una teoría acerca de las acciones y decisiones de sujetos concretos. In: FERNÁNDEZ, Victor R.; BRANDÃO, Carlos A. (coord.). **Escalas y políticas del desarrollo regional. Desafíos para América Latina.** Buenos Aires: Miño y Dávila Editores - Universidade Nacional del Litoral, Facultad de Ciencias Económicas, 2010.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. DOU de 20 de dezembro de 1979.

CAMPOS, Pedro H. P. **A Ditadura dos Empreiteiros: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985.** 539f. 2012. Tese (Doutorado em História), Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense.

CANO, Wilson. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**; Niterói, v. 27, p. 29-57, 2010.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital.** São Paulo: Xamã, 1996.

_____. Introdução geral. In: CHESNAIS, François (org.). **A mundialização financeira**. Gênese, custos e riscos. São Paulo: Xamã, 1998.

DAMIANI, Amélia L. Urbanização crítica e produção do espaço. **Cidades**, Presidente Prudente, V 6 N° 10, p. 307-339, 2009.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global**. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 288f. 2011. Tese de Doutorado (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

HARVEY, David. **Los limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. **O enigma do capital**: e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades@**. Rio de Janeiro: 2013. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/home.php>. Acessado em 14 de janeiro de 2014.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. (2.ª ed.). Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

MORO, Dalton A. Maringá: espaço e tempo. In: MORO, Dalton A. (coord.). **Maringá, espaço e tempo**. Ensaios de Geografia Urbana. Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia – Universidade Estadual de Maringá, 2003.

MELAZZO, Everaldo S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos**, “Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças”, Porto Alegre, XVI ENG, Associação de Geógrafos Brasileiros, 2010.

_____. Escalas e agentes, processos e projetos - análise comparativa da dinâmica imobiliária no Brasil. **Anais do XVII Encontro Nacional de Geógrafos**, “Entre escalas, poderes, ações, Geografias”, Belo Horizonte, XVII ENG, Associação de Geógrafos Brasileiros, 2012.

NOGUEIRA, Paulo M. **O capital imobiliário**: acumulação, ciclo e crise. 137f. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará.

OLIVEIRA, Edilson L. de. **Divisão do Trabalho e Circuitos da Economia Urbana em Londrina – PR**. 338f. 2009. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo.

PAIVA, Cláudio C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: a irracionalidade em processo. 215f. 2007. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

PAIVA, Cláudio C. de; QUINTO JUNIOR, Luiz de P. Estabilidade macroeconômica, novos investimentos e o mercado imobiliário brasileiro. Anais do **IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2007.

PEREIRA, Paulo C. X. Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação. **Anais do IV Encontro da LARES – Seminário Internacional da Latin American Real Estate**, São Paulo, 2004.

_____. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo C. X. (coord.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011a.

_____. Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. (Apresentação). In: PEREIRA, Paulo C. X. (coord.). **Negócios imobiliários e**

transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011b.

PEREIRA, Paulo C. X.; HIDALGO, Rodrigo. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina (Presentación). In: PEREIRA, Paulo C. X.; HIDALGO, Rodrigo (coord.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina.** Santiago e São Paulo: PUC de Chile/FAUUSP, 2008.

POSTALI, Valéria B. **Autoconstrução e circuito inferior da economia:** uma análise da produção habitacional em Londrina/PR – Estudo de caso dos jardins São Jorge e San Rafael. 200f. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina.

POSTALI, Valéria B.; MENDES, César M.; TOWS, Ricardo L. Transformações territoriais no norte do Paraná: do circuito inferior ao grande capital financeiro e imobiliário. **Anais da Conferência Regional da UGI,** Instituto Geográfico Militar, Santiago – Chile, 2011.

RANGEL, Ignácio. **Economia: milagre e anti-milagre.** (2ª ed.). Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1985.

RAZENTE, Nestor. **A ocupação do espaço urbano de Londrina.** 393f. 1984. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional), Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. Cidade, Nação e Mercado: Gênese e Evolução da Questão Urbana no Brasil. In: SACHS, Ignacy; WILHEIM, Jorge e PINHEIRO, Paulo S. (coord.). **Brasil: Um Século de Transformações.** São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

RODRIGUES, Ana L. Características do processo de urbanização de Maringá, PR: uma cidade de porte médio. **Cadernos MetrÓpole,** São Paulo, V 12, Nº 12, p. 95-121, 2004.

SANTOS, Cesar R. S. A cidade global e a competição interescalar pelo capital circulante. **Anais do IX Encontro Nacional da Associação de Pós-graduação em Geografia,** “A Pesquisa e a Produção Geográficas: o pulsar no tempo e no espaço”; Goiânia, Brasil, IX ENANPEGE, Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, 2011.

SANTOS, Milton. Sociedade e Espaço: A Formação Social como Teoria e como Método. In: SANTOS, Milton. **Da totalidade ao lugar.** São Paulo: Edusp, 2008.

SHIMBO, Lúcia Z. Cidades médias carimbadas: a produção imobiliária por empresas construtoras de capital aberto. In: PEREIRA, Paulo C. X. (coord.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

SILVA, Beatriz. F.; SAVI, Elise; ZAPA, Arthur. Os contornos metropolitanos a partir da moradia social em um território planejado. Um estudo temporal. **Anais do XIV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional,** “Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias”; Rio de Janeiro, XIV ENANPUR, Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2011.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **Revista GeoUSP;** São Paulo, Nº 21, p. 15 – 31, 2007.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas:** a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1993.

SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (org). **Cidades médias:** produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, Maria E. B. Reestruturação da cidade. In: MELO, Jayro G. (coord). **Região, cidade e poder**. Presidente Prudente, Brasil: UNESP – GAsPERR, 1996.

_____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria E. B. (org). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GAsPERR, 2001.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. 508f. 2004. Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, 2004.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria E. B. (coord.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Desafios para o estudo das cidades médias. **Anais do XI Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**, Mendoza, Argentina; UNCUYO - Universidad de Cuyo, 2010a.

_____. Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, V. 7, Nº 11, p. 123-147, 2010b.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, Reginaldo (coord.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

TÖWS, Ricardo L. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. 265f. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá.