



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**A FORMAÇÃO DA COOPERATIVA HABITACIONAL BELTRONENSE:
IMPLANTAÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTEAMENTOS COOPERADOS NO
MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**

WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO

**MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PR
2018**

**UNIOESTE – UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**A FORMAÇÃO DA COOPERATIVA HABITACIONAL BELTRONENSE:
IMPLANTAÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTEAMENTOS COOPERADOS NO
MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**

WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Oeste do Paraná-UNIOESTE, Campus de Marechal Cândido Rondon, na área de concentração “Espaço de fronteira: território e ambiente”, linha de pesquisa “Dinâmica e gestão ambiental em zona subtropical”, como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. José Edézio Cunha

**MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR
2018**

Ficha de identificação da obra elaborada através do Formulário de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da Unioeste.

Quaglioto , Wlademir Carlos

A formação da Cooperativa Habitacional Beltronense :
implantação e ocupação dos loteamentos cooperados no
município de Francisco Beltrão / Wlademir Carlos Quaglioto
; orientador(a), José Edézio Cunha, 2018.

148 f.

Dissertação (mestrado), Universidade Estadual do Oeste
do Paraná, Campus de Marechal Cândido Rondon, Centro de
Ciências Humanas, Educação e Letras, Programa de Pós-
Graduação em Geografia, 2018.

1. Cooperativismo. 2. Moradia. 3. Solo urbano. I.
Cunha, José Edézio. II. Título.

ATA DE DEFESA PÚBLICA DE WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO

Dissertação de Mestrado em Geografia sob o título “A formação da Cooperativa Habitacional Beltronense: implantação e ocupação dos loteamentos cooperados no município de Francisco Beltrão”



unioeste

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

Campus de Marechal Cândido Rondon - CNPJ 78680337/0003-46

Rua Pernambuco, 1777 - Centro - Cx. P. 91 - <http://www.unioeste.br>

Fone: (45) 3284-7878 - Fax: (45) 3284-7879 - CEP 85960-000

Marechal Cândido Rondon - PR.



PARANÁ

GOVERNO DO ESTADO

Programa de Pós-Graduação em Geografia

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO, ALUNO(A) DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

Tarcísio Vanderlinde

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Marechal Cândido Rondon
(UNIOESTE)

Dalésio Ostrovski

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ - MEDIANEIRA (UTFPR)

Wladimir Carlos Quaglioto
Candidato(a)

Coordenador(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia

ATA DE DEFESA PÚBLICA DE WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO

Dissertação de Mestrado em Geografia sob o título “A formação da Cooperativa Habitacional Beltronense: implantação e ocupação dos loteamentos cooperados no município de Francisco Beltrão”



unioeste

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

Campus de Marechal Cândido Rondon - CNPJ 78680337/0003-46

Rua Pernambuco, 1777 - Centro - Cx. P. 91 - <http://www.unioeste.br>

Fone: (45) 3284-7878 - Fax: (45) 3284-7879 - CEP 85960-000

Marechal Cândido Rondon - PR.



PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

Programa de Pós-Graduação em Geografia

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE WLADEMIR CARLOS QUAGLIOTO, ALUNO(A) DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

Ao(s) 28 dia(s) do mês de março de 2018 às 14h00min, no(a) Unioeste - Campus de Marechal Cândido Rondon, realizou-se a sessão pública da Defesa de Dissertação do(a) candidato(a) Wlademir Carlos Quaglioto, aluno(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia - nível de Mestrado, na área de concentração em Espaço de Fronteira: Território e Ambiente. A comissão examinadora da Defesa Pública foi aprovada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Geografia. Integraram a referida Comissão os(as) Professores(as) Doutores(as): Tarcísio Vanderlinde, Dalésio Ostrovski, Jose Edezio da Cunha, Djoni Roos. Os trabalhos foram presididos pelo(a) Jose Edezio da Cunha, orientador(a) do(a) candidato(a). Tendo satisfeito todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, o(a) candidato(a) foi admitido(a) à Defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO, intitulada: "A Formação da Cooperativa Habitacional Beltronense: Implantação e Ocupação dos Loteamentos Cooperados no Município de Francisco Beltrão". O(a) Senhor(a) Presidente declarou abertos os trabalhos, e em seguida, convidou o(a) candidato(a) a discorrer, em linhas gerais, sobre o conteúdo da Dissertação. Feita a explanação, o(a) candidato(a) foi arguido(a) sucessivamente, pelos(as) professores(as) doutores(as): Tarcísio Vanderlinde, Dalésio Ostrovski, Djoni Roos. Findas as arguições, o(a) Senhor(a) Presidente suspendeu os trabalhos da sessão pública, a fim de que, em sessão secreta, a Comissão expressasse o seu julgamento sobre a Dissertação. Efetuado o julgamento, o(a) candidato(a) foi **aprovado(a)**. A seguir, o(a) Senhor(a) Presidente reabriu os trabalhos da sessão pública e deu conhecimento do resultado. E, para constar, o(a) Coordenador(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE - Campus de Marechal Cândido Rondon, lavra a presente ata, e assina juntamente com os membros da Comissão Examinadora e o(a) candidato(a).

Orientador(a) - José Edezio da Cunha

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Marechal Cândido Rondon
(UNIOESTE)

Djoni Roos

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Marechal Cândido Rondon
(UNIOESTE)

D E D I C O ao homem que me ensinou o verdadeiro significado das palavras, resiliência, amor, respeito, carinho e cuidados com quem amamos. Homem simples! Mas cheio de valores! Cuidados e muita vitalidade, que me deixou órfão. Mas que não me deixou sem valores! Carrego no peito meu pai muita dor pela sua falta, carrego um vazio que me afoga, carrego uma dor eterna! Mas carrego também todos os valores que me ensinastes. Obrigado por viver por nós (seus filhos)! Amor eterno! (In memoriam: Écio Antônio Quaglioto).

A G R A D E C I M E N T O S

A minha esposa Édna Marcia Pavan Quaglioto, mulher da minha vida! Meu caminho seguro! (Pedagoga, com três Pós-Graduações), minha inspiração para seguir em frente! Por todos os momentos de ausência e distanciamento, deixando para ela toda a responsabilidade de cuidar de dois filhos adolescentes e uma família com todas as suas responsabilidades, pelos meus momentos de fraqueza em que esteve ao meu lado, sempre apoiando e cobrando o fim disso tudo.

Aos meus filhos que dão sentido as nossas vidas: Gabriel Matheus Pavan Quaglioto, cursando o quinto ano de Direito da Unioeste, e Leonardo Ernesto Pavan Quaglioto, cursando o terceiro ano de Direito da Unioeste, ambos no Campus de Francisco Beltrão-PR, por entenderem meu desejo pelo conhecimento e por terem me ajudado entendendo a ausência e o motivo de tantas viagens e afastamentos para estudar. Meus agradecimentos à escola pública pela educação dos meus filhos!

A meus pais, por todos os exemplos de vida a nossa família, aos ensinamentos e a garra que nos transferiram ensinamentos que nos ajudam na educação dos nossos filhos e a garra para correr atrás dos nossos objetivos e dos nossos sonhos! Pai hoje sua falta me deixa inquieto, pois sua cadeira, nesse dia, está vazia, sei que não é só meu sonho se realizando, mas também o seu.

Ao meu orientador Professor Dr. José Edézio Cunha por ter aceitado o desafio de me orientar mesmo com o prazo diminuído e nunca ter faltado com sua responsabilidade, pela sua amizade, por sempre estar à disposição para escutar, com sua firmeza e com sua calma peculiar, meu senso comum¹, ajudando a transformar em uma dissertação de mestrado. Obrigado por entender que a distância que nos separa dificulta um pouco nosso contato, mas sua dedicação em me ajudar transcende a distância física.

Aos Professores Dr. Tarcísio Vanderlinde e Dr. Djoni Roos, Unioeste – Campus de Marechal Candido Rondon – por terem contribuído sobremaneira a essa dissertação com suas

¹O que é senso comum? O senso comum, segundo Fonseca (2002, p. 10), surge da necessidade de resolver problemas imediatos. A nossa vida desenvolve-se em torno do senso comum. Adquirido através de ações não planejadas, ele surge instintivo, espontâneo, subjetivo, acrítico, permeado pelas opiniões, emoções e valores de quem o produz. Assim, o senso comum varia de acordo com o conhecimento relativo da maioria dos sujeitos num determinado momento histórico. Um dos exemplos de senso comum mais conhecido foi o de considerar que a Terra era o centro do Universo e que o Sol girava em torno dela. Galileu ao afirmar que era a Terra que girava em volta do Sol quase foi queimado pela Inquisição. Portanto, o senso comum é uma forma específica de conhecimento. A cultura popular é baseada no senso comum. Apesar de não ser sofisticada, não é menos importante sendo crescentemente reconhecida.

orientações quando da qualificação e por aceitarem o convite para participar da banca de defesa do mestrado.

Ao professor Dr. Dalésio Ostrosvki – UTFPR, Câmpus de Medianeira, por ter aceitado o convite de participar da banca de conclusão desta dissertação de mestrado.

A professora Dra. Mafalda Nesi Francischett – Unioeste, Campus de Francisco Beltrão, obrigado pelos incentivos, por acreditar e por despertar em mim o interesse pela pesquisa geográfica.

Ao amigo Primeiro Sargento Fábio Mumbach, por ter acompanhado desde o início esta fase da minha vida e ter contribuído segurando as tarefas diárias dentro do quartel do 16º Esquadrão Cavalaria Mecanizado de Francisco Beltrão-PR, por dois longos anos, possibilitando as viagens do mestrando para estudo. Que Deus te guie nessa nova fase de sua vida, agora em Alegrete-RS, no 6º Regimento de Cavalaria Blindada, esta sua nova Organização Militar foi agraciada com um ser humano especial e um militar com profundo comprometimento com a Força Terrestre do Brasil, obrigado!

Aos amigos: Major Luiz Fernando Coradini, Comandante do 16º Esquadrão Cavalaria Mecanizado, no período de 2016-2017 e ao Subcomandante no mesmo período Major Luiz Roberto Gonçalves, por possibilitar as dispensas para que o mestrando (Sargento do Exército Brasileiro) concluísse os créditos obrigatórios para o mestrado. Possibilitando assim, que um Segundo Sargento do Exército Brasileiro concluísse o mestrado.

A Unioeste – Campus de Marechal Cândido Rondon, por ter possibilitado a realização deste mestrado, a um estudante que procurou se dedicar ao máximo para concluir a pesquisa sabendo da sua importância tanto para o mestrando como para a Universidade.

“Deus não escolhe os capacitados, mas capacita os escolhidos. Fazer ou não fazer algo só depende de nossa vontade e perseverança”.

(Albert Einstein)

RESUMO

QUAGLIOTO, Wladimir Carlos. Universidade Estadual do Oeste do Paraná, março de 2018. **A formação da Cooperativa Habitacional Beltronense: implantação e ocupação dos loteamentos cooperados no município de Francisco Beltrão, PR.** Orientador: José Edézio Cunha.

A opção por trabalhar com a Cooperativa Habitacional Beltronense – Coohabel surge no momento em que esta completa 10 anos de sua instalação no Município de Francisco Beltrão-PR. A dissertação procura destacar aspectos da criação, instalação e favorecimento ou não da existência da cooperativa habitacional aos seus associados. Várias fontes bibliográficas e documentais foram utilizadas, dentre elas estão: dados da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão sobre loteamentos, dados da COOHABEL, Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo e institui o regime jurídico das sociedades cooperativas com encaminhamentos e providências para o seu melhor desenvolvimento e respostas aos seus cooperados. Estatuto das cidades Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, Plano Diretor do Município de Francisco Beltrão e suas alterações. O município de Francisco Beltrão enfrenta as mesmas dificuldades da maioria das cidades brasileiras, com um desenvolvimento do perímetro urbano alheio ao planejamento, acarretando dificuldades para a população na busca por moradia. Com uma ocupação da área urbana não planejada, os problemas decorrentes dessa ocupação impactam a cidade como um todo, onde o mercado imobiliário organizado e concentrado nas mãos dos agentes imobiliários e das famílias tradicionais exclui muitas famílias para a periferia da cidade ou exclui do direito à cidade, deixando uma parcela da população sem acesso a uma moradia digna. Forçando certa camada da população a se organizar em forma de cooperativa habitacional para fazer frente a este mercado que dificulta a busca por moradia a uma parcela da população do município, Diante desta problemática, a dissertação, teve o objetivo de compreender o processo de formação da Cooperativa Habitacional de Francisco Beltrão - Coohabel. Analisando a busca de uma parcela da população do município por uma associação cooperativa de habitação para terem a possibilidade da aquisição de terreno para a construção de sua moradia. Com isso foram observados o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Francisco Beltrão, tal como os aspectos legais, a caracterização do município, origem da população envolvida no processo de a formação e estruturação da cooperativa habitacional. Foi averiguado a parcela da população beneficiada com a criação da cooperativa e as alterações ocorridas no mercado imobiliário do município.

Palavras-chave: cooperativismo, moradia, solo urbano.

ABSTRACT

QUAGLIOTO, Wlademir Carlos. State University of the West of Paraná, March 2018. The formation of Cooperative Housing Beltronense: implantation and occupation of cooperative subdivisions in the municipality of Francisco Beltrão, PR. Advisor: José Edézio Cunha.

The option to work with Cooperative Housing Beltronense - Coohabel comes as it completes 10 years of its installation in the Municipality of Francisco Beltrão-PR. The dissertation seeks to highlight aspects of the creation, installation and favoring or not of the existence of the housing cooperative to its members. Several bibliographic and documentary sources were used, among them are: data from the Municipality of Francisco Beltrão on land subdivisions, data from Coohabel, Law n. 5,764, of December 16, 1971, which defines the National Cooperative Policy and establishes the legal regime of cooperative societies with guidelines and measures for their better development and responses to their members. Statute of the cities Law nº 10.257, of July 10, 2001, which regulates articles 182 and 183 of the Federal Constitution that establish general directives of the urban policy and gives other measures, Master Plan of the Municipality of Francisco Beltrão and its alterations. The municipality of Francisco Beltrão faces the same difficulties of most Brazilian cities, with a development of the urban perimeter unrelated to planning, causing difficulties for the population in the search for housing. With an unplanned urban occupation, the problems impact the city as a whole, where the organized and concentrated housing market excludes many families to the outskirts of the city or excludes the right to the city, leaving a portion of the population without access to a decent dwelling. Forcing a certain layer of the population to organize to face this market that makes difficult the search for housing to a portion of the population of the municipality. Faced with this problem, the dissertation had the objective of understanding the process of formation of the Cooperative housing in Francisco Beltrão - Coohabel. Analyzing the search for a portion of the population of the municipality by a cooperative association of housing to have the possibility of acquiring land for the construction of their dwelling. The use and occupation of the urban land in the Municipality of Francisco Beltrão, as well as the legal aspects, the characterization of the municipality, origin of the population involved in the process of the formation and structuring of the housing cooperative were observed.

Key words: cooperativism, housing, urban land.

LISTA DE FIGURA

Figura 1 – Esquema de funcionamento da especulação imobiliária.....	42
Figura 2 – Localização do Município de Francisco Beltrão no Estado do Paraná.....	75
Figura 3 – Conjunto habitacional Padre Ulrico	84
Figura 4 – Mapa da delimitação do espaço urbano do Município em 1973.....	86
Figura 5 – Croqui do perímetro urbano de Francisco Beltrão (1973)	87
Figura 6 – Imagem do perímetro urbano do município em 2016 com destaque ao existente em 1973.....	94
Figura 7 – Croqui da planta do loteamento Rota do Sol I (2007)	100
Figura 8 – Imagem do loteamento Rota do Sol I (2016)	100
Figura 9 – Croqui do loteamento Alto da Conquista, Bairro Água Branca.....	101
Figura 10 – Imagem do loteamento Alto da Conquista, Bairro Água Branca (2017).....	103
Figura 11 – Croqui da planta do Loteamento Lago das Torres	104
Figura 12 – Imagem do loteamento Lago das Torres (2017)	105
Figura 13 – Croqui da planta do Loteamento Rota do Sol II	106
Figura 14 – Imagem do loteamento Rota do Sol II (ano 2017).....	107
Figura 15 – Imagem do loteamento Rota do Sol II e a divisa com a área militar	108
Figura 16 – Imagem do muro divisor entre as áreas militar e residencial.....	109
Figura 17 – Imagem da área de “vazio urbano” Bairro Luther King	110
Figura 18 – Imagem do loteamento realizado pelo mercado imobiliário beltronense	119
Figura 19 – Imagem do loteamento realizado pela Coohabel	119
Figura 20 – Mapeamento da localização dos loteamentos da Coohabel	121

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	– Grau de Urbanização por regiões do Brasil	26
Gráfico 2	– Índice de urbanização das principais cidades brasileiras	28
Gráfico 3	– Estados com os menores índices de urbanização.....	28
Gráfico 4	– Tipos de residências no Brasil	54
Gráfico 5	– Tipo de ocupação residencial no Brasil	55
Gráfico 6	– Percentual de residência em habitação própria por região do Brasil	55
Gráfico 7	– Número de habitantes do Município de Francisco Beltrão, entre os anos de 1960 a 2017	79
Gráfico 8	– Número de imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (2015).....	80
Gráfico 9	– Índices salariais da população entre 2006 e 2014.....	81
Gráfico 10	– Elevação da renda percapita da população entre os anos de 2010 e 2014	81
Gráfico 11	– População ocupada e da população assalariada entre os anos de 2006 a 2014.....	82
Gráfico 12	– Demonstrativo da valorização do loteamento Rota do Sol I entre o período de 2008 a 2017	101
Gráfico 13	– Demonstrativo da valorização do loteamento Alto da Conquista entre 2008 a 2017	103
Gráfico 14	– Demonstrativo da valorização do loteamento Lago das Torres entre 2008 e 2017	105
Gráfico 15	– Demonstrativo da valorização do loteamento Rota do Sol II entre 2010 a 2017	107

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Apresentação do número absoluto de população do Brasil, número de população urbana e porcentagem de urbanização nas referidas décadas.....	25
Quadro 2 – Número de cooperativas habitacionais no Brasil entre 2007 e 2012.....	71
Quadro 3 – Setores de destaque no desenvolvimento econômico do Município de Francisco Beltrão	79
Quadro 4 – Conjuntos Habitacionais construídos na década de 1980 no município de Francisco Beltrão	83
Quadro 5 – Conjuntos habitacionais realizados pela Cohapar no município (1979-2006)	85
Quadro 6 – Dados dos empreendimentos realizados pela Coohabel	98
Quadro 7 – Dados referentes aos loteamentos cooperados da Coohabel	111
Quadro 8 – Imobiliárias que compõem o NIFB no ano de 2017.....	124

LISTA DE SIGLAS

ACEFB	- Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão
ACI	- Associação Cooperativa Internacional
BNH	- Banco Nacional de Habitação
CANGO	- Colônia Agrícola Nacional General Osório
CITLA	- Clevelândia Industrial e Territorial Ltda
CNPJ	- Certidão Nacional Pessoa Jurídica
Codepar	- Companhia de Desenvolvimento do Paraná
Cohapar	- Companhia de Habitação do Paraná
Coohabel	- Cooperativa Habitacional Beltronense
COPEL	- Companhia de Energia Elétrica do Paraná
CPF	- Certidão de Pessoa Física
FGV	- Fundação Getúlio Vargas
FJP	- Fundação João Pinheiro
GETSOP	- Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná
IAP	- Instituto Ambiental do Paraná
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPARDES	- Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPEA	- Instituto de Pesquisas Aplicadas
IPTU	- Imposto Predial e Territorial Urbano
ITR	- Imposto Territorial Rural
NIFB	- Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão
OCB	- Organização das Cooperativas Brasileiras
ONU	- Organização das Nações Unidas
PAC	- Programa de Aceleração do Crescimento
PIB	- Produto Interno Bruto
PMCMV	- Programa Minha Casa Minha Vida
Sanepar	- Empresa de Saneamento do Paraná
SFH	- Sistema Financeiro Habitacional
SINDISEM	- Sindicato dos Servidores Públicos Mun. de Francisco Beltrão
Unioeste	- Universidade Estadual do Oeste do Paraná
UTFPR	- Universidade Tecnológica Federal do Paraná
FJP	- Fundação João Pinheiro

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1 REVISÃO DA LITERATURA	18
1.1 URBANIZAÇÃO: ALGUNS TÓPICOS INICIAIS	18
1.1.1 Processo de Urbanização Brasileira	21
1.1.2 Regiões e Respective Índices de Urbanização do Brasil	26
1.1.3 Êxodo Rural e a Conurbação na Dinâmica das Cidades	29
1.1.4 Déficit Habitacional nas Áreas Urbanas	31
1.1.5 Cidades e a Ocupação Socioespacial	35
1.1.6 Especulação Imobiliária	41
1.1.7 Centralização -Centralidades na Valorização do Espaço Urbano	50
1.1.8. Moradia Popular e Conflitos	52
1.2 EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO ESTADO DO PARANÁ.....	57
1.3 OCUPAÇÃO TERRITORIAL DO SUDOESTE DO PARANÁ	63
1.4 FORMAÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS.....	67
1.4.1 Legislação Brasileira sobre o Cooperativismo	68
1.4.2 Histórico das Cooperativas Habitacionais no Brasil	69
2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E CARACTERIZAÇÃO DO	
MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO – PR	73
2.1 METODOLOGIA.....	73
2.2. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	75
2.2.1 Origem e Criação do Município de Francisco Beltrão	76
2.2.2. Formação Administrativa e Colonização do Município de Francisco Beltrão	76
3 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	78
3.1 REGIÃO SUDOESTE E O MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO	78
3.2 CRIAÇÕES DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EM FRANCISCO BELTRÃO	82
3.3 ASPECTOS LEGAIS DA EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE FRANCISCO BELTRÃO, PERÍODO DE 1973 A 2017.	86
3.4 LEGISLAÇÃO URBANA E PLANO DIRETOR DE FRANCISCO BELTRÃO.....	89
3.5 FORMAÇÃO DA COOPERATIVA HABITACIONAL BELTRONENSE (COOHABEL)	94

3.6 ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DA COOHABEL	118
3.7 VISÃO DE DIRIGENTES E SÓCIOS-COOPERADOS DA COOHABEL	
QUANTO À COOPERATIVA HABITACIONAL	121
3.7.1 Visão dos Dirigentes da Coohabel quanto à Cooperativa Habitacional.....	121
3.7.2 Visão dos Sócios-Cooperados da Coohabel quanto à Cooperativa Habitacional..	122
3.8 NÚCLEO IMOBILIÁRIO DE FRANCISCO BELTRÃO	123
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	128
REFERÊNCIAS	133
APÊNDICE	139
ANEXOS	141

INTRODUÇÃO

Estudar o perímetro urbano do município de Francisco Beltrão-PR trouxe inquietações vivenciadas em observações cotidianamente no espaço urbano, onde muitos campos abertos utilizados para a criação de gado ou para cultivo de produtos agrícolas foram transformados em novos bairros, e muitas áreas de mata nativa foram retiradas para a instalação de loteamentos urbanos.

A pesquisa oportuniza entender e trazer para o debate com a sociedade sobre essas alterações espaciais que promoveram o crescimento dessa cidade. Como ocorrem as alterações são indagações que esta pesquisa de mestrado, de cunho geográfico, visa alcançar, pois compreendê-las significa contribuir para com o bem-estar da população beltronense.

Diante do exposto, vale destacar que a maioria das cidades brasileiras ainda enfrentam graves problemas no seu processo de urbanização. A falta de planejamento, ou aquele aplicado apenas para uma parcela da sociedade que vive nas cidades, tem acarretado uma série de implicações de ordem socioeconômica e ambiental para outra parcela da população, que acaba por ocupar espaços urbanos considerados, na maioria das vezes, inadequados ao uso, como é o caso das áreas próximas aos cursos d'água, ou em locais aonde normalmente deveriam estar às áreas de preservação permanente, áreas de morros e alagadiças.

A falta de serviços básicos como educação, saúde, lazer e moradia passam a ser mais um obstáculo para a população de baixa renda, que pela distância, falta de transporte ou ainda pelo custo dessa distância acabam não tendo como acessar esses serviços e equipamentos públicos.

O processo de adensamento da cidade de Francisco Beltrão é um fator bastante recente devido a investimentos dos Governos Federal, Estadual e Municipal por meio de programas governamentais que melhoraram muito a infraestrutura da cidade, e trouxeram para o município uma ampla oferta de serviços públicos tanto na área de educação e de saúde como na área da habitação, atraindo para o município outros investimentos privados.

Os investimentos públicos e privados acabam gerando um forte interesse pela cidade por parte de agentes do mercado imobiliário que, se não for acompanhado por planejamento e fiscalização bem estruturada pelo poder público nas questões da ocupação dos espaços urbanos, grande quantidade da população acaba sendo explorada e fica sem acesso à moradia e aos serviços mínimos condizentes para uma vida digna na cidade.

Estudar a cidade beltronense é uma responsabilidade imensa devido a vários estudos já realizados por professores e pesquisadores vinculados à Universidade do Oeste do Paraná

(Unioeste) – Campus de Francisco Beltrão e a outras instituições de ensino superior. Nesse linhar pela importância da abordagem para o contexto de exploração geográfico e conformação sociodemográfico do município e da mesorregião Sudoeste, despontam duas teses de doutorado realizadas pelos professores Dr. Luiz Carlos Flavio e Dr. Ricardo Carvalho Leme, a dissertação de mestrado de Marcos Leandro Mondardo, a Adriana Aparecida Ortolan e a de Hermógenes Lazier, grande pesquisador da Região Sudoeste do Paraná.

Todavia, o próprio movimento de (re)construção da Ciência se faz pela incessante busca por novo conhecimento, o que permite a essa pesquisa trazer informações para novas discussões sobre as seguintes indagações: Como ocorre o processo de formação da cooperativa habitacional? Qual a legislação que dá suporte para a Cooperativa Habitacional? Qual a necessidade de uma parcela da população se associar há uma cooperativa habitacional? Qual é a estratégia de aquisição de terrenos para a construção dos loteamentos cooperados? Qual é a parcela da população do município que se beneficia com o surgimento da cooperativa habitacional? Qual é a vantagem dos sócios cooperados com o surgimento da cooperativa habitacional? Como a população que reside nos loteamentos cooperados se desloca para o trabalho ou lazer? Como a cooperativa habitacional organiza o processo de ocupação dos loteamentos? Qual é a interferência do núcleo imobiliário neste processo de formação de loteamentos através da cooperativa habitacional?

A pesquisa tem como objetivo principal verificar o processo de implantação da Cooperativa Habitacional Beltronense (Coohabel) no município de Francisco Beltrão.

Para possibilitar a referida análise verificou-se a legislação das cooperativas Habitacionais paranaenses, o Plano Diretor do Município de Francisco Beltrão, o Estatuto da Cooperativa Coohabel, a localização de seus loteamentos, a ampliação do perímetro urbano do município, a caracterização socioeconômica da população beltronense e, de forma complementar, pesquisa de campo com administradores e sócios-cooperados da Coohabel.

A dissertação é estruturada em três capítulos, sendo o primeiro organizado trata do apanhado teórico referente à ocupação do solo urbano, com alguns tópicos iniciais referentes à urbanização, desenvolvendo conceitos correlatos ao objeto de estudo, em especial aqueles caracterizadores da geografia marxista (Teoria Materialista Histórico Dialética), corrente de interpretação geográfica que possibilita a compreensão do uso e da ocupação do solo como uma atividade realizada no espaço. Além de trazer referências bibliográficas sobre a formação das cidades e sua ocupação, como ênfase à especulação imobiliária, centralização e centralidades, moradia popular, conflitos pelo lugar no espaço urbano. Contempla-se, também, o processo de urbanização do Estado do Paraná, quando se busca a origem de sua

colonização, surgimento dos primeiros núcleos urbanos e o início da sua industrialização e urbanização. As fontes trazem informações sobre formação de cooperativas habitacionais, legislação brasileira e breve histórico das cooperativas habitacionais no Brasil.

No segundo capítulo tratam-se dos preceitos metodológicos de realização da pesquisa, bem como da caracterização da área de estudo, buscando localizar o município com a apresentação de mapas para exemplificar sua origem, criação e formação administrativa, suas características gerais e específicas da população, renda e índice de urbanização municipal.

No terceiro capítulo abordam-se discussões e resultados alcançados na pesquisa com relação aos aspectos legais da expansão urbana da cidade de Francisco Beltrão, no período de 1973 a 2017, observação do Plano Diretor Municipal e do espraiamento do perímetro urbano. Nesse capítulo são apresentados os mapas do perímetro urbano do ano de 1973, primeiro que se tem em arquivo seguindo suas alterações e ampliações até o ano de 2017. Discute-se o processo de criação da Cooperativa Habitacional Beltronense, a Implantação da Coohabel e a localização de seus loteamentos apresentada por meio de mapas para melhor visualização e localização dentro do espaço urbano do município em análise, bem como a criação do núcleo imobiliário de Francisco Beltrão-PR.

A presente dissertação tem como marco temporal o ano de 2007, ano da implantação da Coohabel, que procura facilitar a ocupação do espaço urbano de seus associados na busca de um espaço para moradia na cidade, até os dias atuais. Ainda com relação aos limites urbanos, são apresentados dados desde o ano de 1973 para verificação da evolução do espaço e desta ocupação do espaço urbano do município de Francisco Beltrão.

A escala adotada foi à local, referindo-se ao arranjo interno do espaço urbano, propriamente dito. A proposta de estudo da Cooperativa foi colocada por entender que ela possibilita que uma parcela da população do município que, na qualidade de associada à cooperativa habitacional, faça a aquisição de terrenos como associados há um preço abaixo do valor de mercado. Com tais ações, a cooperativa altera a configuração do mercado imobiliário, que o força a uma atualização na sua ação de ocupação e controle do espaço urbano. Esse recorte espaço-temporal foi necessário por ser compatível com a disponibilidade de tempo e limitações de uma pesquisa de mestrado.

O processo detectado de ocupação urbana por meio da Cooperativa Habitacional, permite reconhecerem-se características da área por tipos de ocupação, propicia o viés adotado para a realização do estudo de caso, onde se elegeram trechos estratégicos do espaço urbano que, por sua vez, possibilitam a compreensão da totalidade da região.

1 REVISÃO DA LITERATURA

Nesse capítulo inicial, verificam-se alguns tópicos relacionados com o processo da urbanização que, embora tenha trazido benefícios à humanidade, além das questões ambientais geradas, trouxe muitos problemas às áreas urbanas devido ao deslocamento da população das áreas rurais para assentamentos urbanos, levando ao inchaço das cidades e à segregação social de parte da população migrante. No capítulo trata-se da segregação como expressão da exclusão social que revela uma dimensão espacial, socioespacial. É, pois na incessante busca pela prestação do Estado em atenção ao direito à habitação que a população segregada no espaço urbano acolhe o cooperativismo habitacional.

1.1 URBANIZAÇÃO: ALGUNS TÓPICOS INICIAIS

A formação de cidades se afigura como um fenômeno antigo. Explica Castells (1982) que em escavações arqueológicas foram descobertas ruínas que, durante a existência de diversas civilizações, abrigavam milhares de habitantes na Mesopotâmia (atual Iraque), vales do Rio Nilo (Egito), Rio Indo (Paquistão) e Rio Amarelo (China), dentre outras.

A formação de todos esses aglomerados humanos tinha como principal característica a proximidade com áreas que proporcionavam o abastecimento de água, tanto para consumo como para irrigação, pesca e navegação, o que proporcionou a sobrevivência das cidades e, sobretudo, deu início a urbanização que, pela explicação de Sposito (2006), afigura-se como um processo histórico iniciado nos anos de 3.500 a.C. A proximidade com cursos de água possibilitou, além da fixação da população em áreas de acentuada proximidade, também o cultivo das culturas sazonais, o que parece ter contribuído decisivamente para o surgimento dos primeiros núcleos populacionais. Lefebvre (2001) traça algumas informações importantes sobre a história das cidades. Nas palavras do autor:

As cidades datam de épocas anteriores à industrialização. Houve a cidade oriental (ligada ao modo de produção asiática), a cidade arcaica (grega ou romana, ligada à posse de escravos), depois a cidade medieval (numa situação complexa: inserida em relações feudais, mas em luta contra a feudalidade da terra). A cidade oriental e arcaica foi essencialmente política: a cidade medieval, sem perder o político, foi principalmente comercial, artesanal, bancária (LEFEBVRE, 2001, p. 4).

É, pois, nesse processo que se constitui sócio-historicamente a população mundial, que equivale ao número total de habitantes do planeta Terra. Em 2015, a população mundial atingiu a marca de 7,2 bilhões de habitantes com perspectiva de chegar a 7,6 bilhões de

habitantes em 2018 conforme estimativa da Organização das Nações Unidas (ONU, 2017). De acordo com a ONU (2016), a população mundial tem se deslocado do campo para as cidades, o que traz como consequência a formação de megacidades.

Em um mundo em desenvolvimento, cerca de três milhões de pessoas a cada mês passam a morar nos meios urbanos. Essa assertiva, registrada no Relatório Mundial das Cidades de 2016 (ONU, 2016) com base nos dados coletados pelo Programa UN HABITAT², onde se encontra a afirmativa de que os maiores desafios urbanos estão nas megacidades. Em 1950 eram somente duas “Novas York e Tóquio”, em 1980 já eram mais duas: “São Paulo” no Brasil, a primeira a ser formada no país, e a “Cidade do México” no México. Em 2015 já somavam vinte e quatro megacidades, e deste total, dezoito estão localizadas em países em desenvolvimento, que possuem poucos recursos para investimentos em meios urbanos. Até 2025, a ONU prevê que serão 27 megacidades no mundo.

Na compreensão expressa por Ross (2003), a intensificação da urbanização veio com a Revolução Técnico-Científico-Industrial, mais significativamente a partir do século XIX e, sobretudo, no século XX. Santos (2009) expõe semelhante compreensão ao registrar que a urbanização é um processo que se desencadeou, em grande parte dos países ocidentais, mais intensivamente, a partir da Revolução Industrial (século XVIII), com aumento significativo da população que passa a residir nas áreas urbanas a partir desse período, possibilitado pelo desenvolvimento de novas tecnologias. A expressão desse processo é sentido pela melhoria do transporte, aumento da produção agrícola pela intensa especialização do trabalho rural devida à transformação dos meios de produção como um todo, responsáveis pelo êxodo rural, em parte, devido possibilidades de trabalho e da vida na cidade.

Ao corroborar a compreensão desses autores pode-se dizer que o processo de industrialização, iniciado no século XVIII, e que transformou a vida da população mundial, foi determinante para o processo de urbanização em nível mundial. Ainda, é possível afirmar que o processo de industrialização/urbanização ocorreu (ocorre) de maneira diferenciada em cada país, mas com características praticamente idênticas.

² O Programa da Organização das Nações Unidas (ONU) para os Assentamentos Humanos (UN-Habitat) é uma agência especializada e dedicada à promoção de cidades social e ambientalmente sustentáveis, de maneira a que todos os seus residentes disponham de abrigo adequado. Foi estabelecida em 1978 e tem por sede o escritório regional das Nações Unidas em Nairóbi, Quênia. A Agência foi formada a partir da Resolução da Assembleia Geral da ONU nº 56/206 de 21 de dezembro de 2001, como uma transformação do Centro da ONU para Assentamentos Humanos, que tinha sido criada em 1977. A anterior Comissão para Assentamentos Humanos foi também convertida no Conselho de Governo da UN-Habitat, passando a ser um órgão subsidiário da Assembleia Geral. Em 2010, a UN-Habitat realizou o 5º Fórum Urbano Mundial, na cidade do Rio de Janeiro, Brasil. Fonte: Disponível em: <www.unhabitat.org>. Acesso em: 13 dez. 2017.

Nos países de periferia do capital mundial, e, por consequência, subdesenvolvidos, como no Brasil, por exemplo, explica Maricato (2000), o processo de urbanização ocorre de maneira acelerada e tardia empurrado, sobretudo, pelo acentuado processo de tecnificação e industrialização. Para Sposito (1998), o fenômeno da urbanização se reflete em problemas urbanos para a população que, expulsa do campo, busca assentamento em áreas urbanas e periurbanas que não foram planejadas para receber grande número de pessoas.

A Organização das Nações Unidas (ONU, 2016), estima que existem mais de 100 milhões de pessoas em todo mundo sem moradia e aproximadamente um bilhão de pessoas que vivem em moradias inadequadas, fenômeno esse causado por um sistema econômico perverso que reproduz o problema de moradia pela diferença de renda da população, com potencial para gerar favelização dos menos favorecidos economicamente.

Em tese, as cidades deveriam oferecer melhores condições de vida à sua população, pelo acesso à saúde, transporte, escola, eletricidade, água tratada e proximidade ao mercado de trabalho, mas não é isso que se constata, hoje, quem vive nas cidades passa por problemas de todo tipo, devidos, em especial, à falta de obras de infraestrutura e acesso a serviços públicos básicos, sem contar a falta de segurança e de moradia dignas.

Neste contexto, Santos (2009) destaca que o orçamento urbano não cresce no mesmo ritmo com que surgem as novas necessidades. Esse é um dos fatores negativos do crescimento das cidades que se verifica mais facilmente nos países pobres, pois são nesses países que os recursos são insuficientes para investir em obras de infraestrutura, serviços públicos e em programas de moradia para a população menos favorecida economicamente. Sem contar ainda que a população mundial tem aumentado e, com ela, suas necessidades básicas, o que causa um verdadeiro colapso nos equipamentos e serviços públicos existentes nos meios urbanos.

Dos habitantes que residem em meios urbanos, um em cada três mora em lugares pobres ou miseráveis e isso é muito mais comum nos países pobres que dispõem de poucos recursos econômicos (ONU 2016). Nesses países se não forem adotadas medidas preventivas tudo tende a se agravar. Problemas como, pobreza, fome, criminalidade, doenças, violência, escassez de água, poluição e aquecimento global, serão maiores e mais comuns e muito mais complexos de serem amenizados nas cidades no futuro (ONU, 2016).

Na expressão de Santos (2004), a cidade incute a esperança no imaginário da força de trabalho, proporciona a população as mazelas e o prazer, onde um imaginário pouco solitário ou, muitas vezes, coletivo de bem-estar que não contempla a grande maioria da sua população, que atraída pela expectativa de trabalho e educação formal, principalmente, agrega necessidade de saúde, segurança, moradia e lazer.

No contexto nacional, foi necessário mais de um século (séc. XVIII a séc. XIX) para que a urbanização brasileira atingisse maturidade e mais um século para que assumisse as características atuais como “fenômeno contemporâneo”, registra Santos (2009).

Nos países em desenvolvimento, a industrialização iniciada no século XVIII e intensificada no século XIX foi mais rápida no século XX no pós-guerra (Segunda Grande Guerra Mundial), como é o caso brasileiro. De acordo com Sposito (1998), a segunda metade do século XX foi marcada por uma urbanização acelerada nos países de economia dependente e suas cidades manifestam todo tipo de problemas relacionados ao “inchaço” populacional.

No entendimento de Maricato (2000), o Brasil, por ser um país de capital periférico e de desenvolvimento tardio, apresenta uma urbanização igual à dos países desenvolvidos, que são essencialmente urbanizados. No caso brasileiro, há uma expansão lateral descontroladas nas cidades que acarreta perversa ocupação de áreas formadas nas periferias urbanas, onde normalmente estão as populações mais empobrecidas. Ross (2003) complementa essa ideia ao afirmar que as metrópoles brasileiras se expandiram, vertical e lateralmente, de maneira frenética, o que produz e reproduz novas e antigas formas de segregação espacial.

Em países subdesenvolvidos, as populações mais empobrecidas moram nos bolsões de pobreza urbana, espaço geográfico das grandes cidades onde está situada a área de favelas (ONU, 2016). Não obstante, defende Ross (2003), ao invés de o poder público atuar para superar a desordem urbana na questão da ocupação dos espaços, limitou-se a “sacramentá-la” na forma de política paternalista, urbanizou favelas ao levar algumas obras de infraestruturas para a periferia e legitimou a ocupação dos movimentos sociais urbanos em áreas degradadas e perigosas, notadamente, inapropriadas para moradia humana.

Diante da importância do processo de industrialização-urbanização brasileiro e a complexidade de todo processo de formação das cidades, a seguir, verifica-se o processo de urbanização e a complexidade na estruturação do espaço urbano brasileiro.

1.1.1 Processo de Urbanização Brasileira

O processo da urbanização, impulsionado pelo processo da industrialização, afeta de forma diferenciada, direta e indiretamente, todas as regiões do país. Assim, se torna necessário o resgate de alguns fatos históricos e conceituais para se compreender como ocorre e se concretiza o processo de urbanização do Brasil e o espraiamento do tecido urbano das cidades ao longo dos anos.

Conforme Santos (2009), ao longo de sua história, o Brasil fechou o século XIX com aproximadamente 10% da sua população residindo em cidades. O que significa dizer que a urbanização do Brasil tem suas raízes no período colonial, quando os primeiros centros urbanos se formaram no século XVI, em áreas litorâneas, devido ao processo da colonização do país que, ao longo dos séculos, revela forte influência do processo da industrialização, particularmente ocorrido a partir do século XX. Conforme o autor, a partir da década de 1940, acentua-se o processo de industrialização brasileiro, carreado pela indústria automobilística que tomou frente, direta ou indiretamente, do desenvolvimento industrial do país.

Spósito (1998) aponta que a urbanização brasileira é fruto de uma industrialização tardia, de um país periférico, dependente e subdesenvolvido, com vários problemas urbanos atrelados ao modelo de desenvolvimento, ocorrido, mais intensamente, na segunda metade do século XX. Maricato (2000) expressa igual compreensão e acrescenta o fato de, em sendo o Brasil um país da periferia do capital mundial, seria esperado que a industrialização nacional ocorresse subsidiada pelo capital internacional.

Os problemas de expressão na paisagem urbana de cidades e metrópoles brasileiras decorrem de diferentes fatores como dissertam vários estudiosos como: Santos (2004; 2008; 2009), Corrêa (2002; 2003), Spósito (1998; 2001; 2006), Villaça (1986; 1997; 2001), Souza (2006), Gomes (2006; 2007), Castro (2008), Moreira (2008), Mondardo (2009), Flávio (2011), Leme (2015), dentre outros. Esses fatores estão ligados principalmente:

- a) ao êxodo rural, que está diretamente ligado à população excedente oriunda do campo e associados à tecnificação dos espaços rurais;
- b) à industrialização tardia e à modernização das atividades agrícolas, ligadas à concentração de pessoas nas grandes cidades;
- c) ao aumento do poder aquisitivo da população, favorecido pela expansão do capital financeiro na economia;
- d) à inovação tecnológica que propicia o aumento da produtividade das indústrias de bens de consumo para suprirem necessidades da população do meio urbano.

Recorrentemente, na discursiva desses autores se observa o entendimento de que o processo de urbanização é bastante lucrativo para os proprietários fundiários. Nesse sentido, Souza (1994, p. 189) registra que, no Brasil, os agentes sociais produtores do espaço urbano precisam ser identificados com procedência. Nas suas considerações, o autor identifica que tais agentes “se dividem em pelo menos três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores e que o mesmo agente pode se transformar nos três tipos”.

Corrêa (2002, p.12) identifica os agentes produtores de espaço urbano como sendo: “proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e, por fim, os grupos sociais excluídos”. Portanto, que há consenso entre esses autores sobre os agentes produtores do espaço urbanos.

Em publicação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010) afirma-se a singular compreensão de que o desenvolvimento tardio da indústria brasileira ocorrido mais intensamente após a Segunda Guerra Mundial está atrelado ao crescimento acelerado da população que, devido a esse desenvolvimento e à mecanização agrícola, passa a buscar a cidade para fixar residência a procura de trabalho e formas de sobrevivência.

Na década de 1970, a população brasileira atingiu 90 milhões de habitantes passando na década de 2000 para 170 milhões, indicativo de que em pouco mais de 30 anos a população mais que dobrou de tamanho. Em 2017, o Brasil contabiliza aproximadamente 208 milhões de habitantes (IBGE 2017). Cabe lembrar, que o censo de 1940, apontava que apenas um terço ($\frac{1}{3}$) da população da época vivia nos meios urbanos.

O processo tardio da industrialização brasileira proporciona urbanização acelerada diretamente atrelada ao crescimento da pobreza, cujo local preferencial passa a ser, cada vez mais, os meios urbanos, sobretudo as grandes cidades, devido à maior oferta de vagas de trabalho, esclarece Santos (2009).

Ross (2003) corrobora essa questão ao expor que a industrialização e a urbanização, impulsionadas pela indústria automobilística, a partir dos anos 1950, contribuíram com o inchaço das cidades devido ao aumento do número de vagas de trabalho e à criação de novos espaços para moradias nas áreas urbanas.

Esse processo de busca pela cidade, iniciado lentamente nas décadas anteriores, foi intensificado no Brasil a partir da década de 1950 com o processo de industrialização brasileira iniciado no governo de Juscelino Kubitschek de Oliveira. Para Ross (2003), a urbanização brasileira é fruto da política desenvolvimentista implantada a partir dessa década. Nesse sentido, a compreensão de Martine e Mcgranahan (2010) contribui.

O Brasil experimentou, na segunda metade do séc. 20, uma das mais aceleradas transições urbanas da história mundial. Esta transformou rapidamente um país rural e agrícola em um país urbano e metropolitano, no qual grande parte da população passou a morar em cidades grandes. (MARTINE; MCGRANAHAN, 2010, p. 11).

Esses dois fenômenos estão interligados, pois a instalação de empresas como fábricas e indústrias, principalmente, ligadas ao setor automobilístico e indústria de base, no caso do

Brasil, criaram aglomerados de trabalhadores que precisavam de moradias, serviços públicos e infraestrutura. Assim, complementa Sposito (1998):

As expressões industrialização e urbanização têm aparecido sempre associadas, como se se tratasse de um duplo processo, ou de um processo com duas facetas. A identidade entre estes dois fenômenos é tão forte, que não podemos fugir de sua análise, se queremos refletir sobre a sociedade contemporânea (SPOSITO, 1998, p. 42).

Ainda, de acordo com Sposito (1998), a industrialização e a especialização do trabalho geram demandas por trabalhadores que necessitam de moradias, obras de infraestruturas e serviços públicos, o que, por conseguinte desenvolvem o comércio local que, notadamente, abre novas vagas de emprego que atraem mais população, o que se transforma em um ciclo de reprodução de problemas.

Na segunda metade do século XX, o Brasil passou do modelo rural para o modelo urbano, com grande concentração de mão-de-obra nas cidades (Quadro 1). A migração da área rural para a urbana criou uma reserva de assalariados para trabalhar em fábricas e nos mais diversos serviços. Villaça (1986) afirma que no Brasil como em outros países do Terceiro Mundo,

[...] tem havido, por razões históricas que não cabe analisar aqui, uma grande “sobra” de trabalhadores, especialmente dentre os de baixa qualificação. Essa “sobra” é o que se costuma chamar de “exército de reserva”, cujo desenvolvimento o capitalismo procura estimular através de vários estratagemas, um dos quais a migração. Esse “exército de reserva” serve a um duplo objetivo burguês: em primeiro lugar, como vimos, permite um rebaixamento (absoluto ou relativo) do padrão de vida do trabalhador, a redução (absoluta ou relativa) de seu salário. De outro lado, corrói sua capacidade de luta, de mobilização e organização, enfraquecendo a classe trabalhadora e reduzindo seu poder de barganha face à burguesia (VILLAÇA, 1986, p. 8).

No Quadro 1, apresenta-se o número da população existente nas décadas de 1940 a 2000 e particularmente o ano de 2017. Na leitura desse Quadro é possível se observar a quantidade da população urbana e o índice de urbanização nas referidas décadas. Em poucas décadas, o índice médio de urbanização do Brasil saltou de 26,35% para 85,45%, o que deixa evidente a proporção inversa, em termos de moradia, com relação ao índice médio da habitação humana no meio rural.

Quadro 1 – Apresentação do número absoluto de população do Brasil, número de população urbana e porcentagem de urbanização nas referidas décadas

ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	ÍNDICE DE URBANIZAÇÃO %
1940	41.326.000	10.891.000	26,35
1950	51.944.000	18.783.000	36,16
1960	70.191.000	31.956.000	45,52
1970	93.139.000	52.905.000	56,80
1980	119.099.000	82.013.000	68,86
1991	150.400.000	115.700.000	77,13
2000	169.872.856	137.925.238	81,19
2010	190.755.799	160.934.649	84,37
2017	208.125.162	177.842.950	85,45

Fonte: Adaptado pelo autor do IBGE (2017).

Com base nos dados apresentado no Quadro 1, considera-se a explicação de Santos (2008) quando afirma que em 1940 foi à primeira vez que se dividiu a população rural e urbana, pois nas contagens censitárias anteriores somente interessava o número geral da população. Pela análise do Quadro 1 deduz-se facilmente que a população total no ano de 1940 cresceu pouco mais de duas vezes quando comparado com o quantitativo populacional do ano de 1991. Enquanto que a população residente nas cidades em 1991 cresceu nove vezes a mais que aquela que residia nas cidades no ano de 1940, no mesmo período.

Se comparados os anos de 1940 e 2010, verifica-se que a população geral cresceu em torno de três vezes a mais que em 1940 e a população urbana cresceu em torno de quinze vezes, neste período. Sai-se de uma porcentagem de 26,35% em 1940 para 84,37% em 2010 da população residindo na área urbana. Em 2017, o Brasil possui uma população estimada de 208.125.162 habitantes, sendo que 177.842.950 habitantes vivem em áreas urbanas, o que representa um percentual médio de 85,45% de urbanização no espaço geográfico brasileiro.

Na análise comparativa dos efeitos gerados pelo crescimento populacional urbano, concentração do capital nacional e entrada do capital internacional nas grandes metrópoles brasileiras, Sposito (1998, p. 70) registra que a associação desses fenômenos, sobretudo, promoveu “aumento crescente de população não empregada que se aloja, e não habita nos maiores centros urbanos. Este processo de inchaço manifesta-se numa série de problemas urbanos” que há décadas não foram solucionados, dentre os quais, citam-se: *déficit* habitacional, questões relativas à segurança, saúde, educação, transporte e várias outras.

Não obstante, o crescimento populacional e o avanço da industrialização atingiram as regiões do Brasil de maneira diferenciada, devido às características de cada região, temática contemplada a seguir.

1.1.2 Regiões e Respectivos Índices de Urbanização do Brasil

O Gráfico 1, elaborado com base nos dados coletados pelo Censo de 2010, apresenta os índices de urbanização das regiões brasileiras com as diferenças nos índices de cada região (IBGE, 2010). Na análise desse Gráfico 1, observa-se que a Região Sudeste (92,9%) apresenta o maior índice de urbanização, seguido pelas regiões Centro-Oeste (88,8%) e Sul (84,9%). Santos (2009) explica que a região Sudeste do Brasil, devido a vários fatores, inclusive históricos, foi a primeira a se urbanizar, entre as décadas de 1950 e 1960. A urbanização ajuda a explicar a industrialização avançada em São Paulo (centro político do país nas décadas de 1950 a 1960), no Rio de Janeiro (Capital Federal, até então) e em Minas Gerais (por ter uma economia forte, baseada na mineração no século passado).

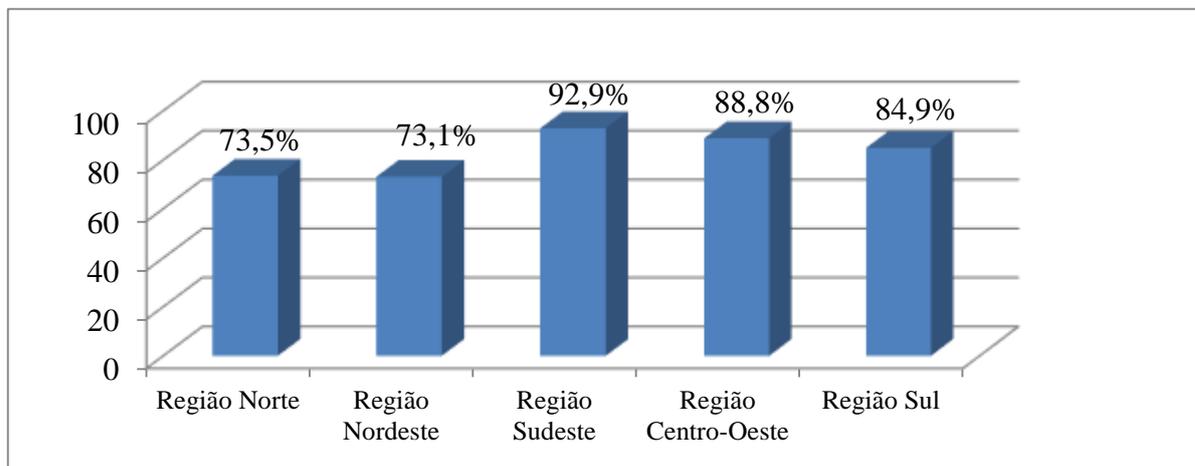


Gráfico 1 – Grau de urbanização por regiões do Brasil

Fonte: IBGE (2010).

O processo de urbanização, quando comparado com o da industrialização brasileira, apresentam semelhanças. Quando um é desenvolvido em uma região do Brasil o outro acompanha esse desenvolvimento e quando um processo não se desenvolve, ou é atrasado em relação à outra região, o mesmo acontece com o outro processo. Isto demonstra a ligação entre os dois processos, pois um é consequência do outro, explica Sposito (1998).

Não obstante, analisa-se a expressão de Santos (1996) quando menciona que a lógica prevalente da industrialização brasileira (décadas de 1940-1950) concentrava-se em torno da terceirização. Por consequência, a estratégia de terceirização adotada pela industrialização favorecia sua expansão regionalizada e, conseqüentemente, a urbanização e a proliferação dos problemas infraestruturais, sociais e econômicos pelo país inteiro.

Santos (1996) disserta que,

O termo industrialização não pode ser tomado, aqui, em seu sentido estrito, isto é, como criação de atividades industriais nos lugares, mas em sua ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terceirização) e ativa o próprio processo de urbanização (SANTOS, 1996, p. 27).

O Brasil sofre várias consequências da urbanização não planejada, “caótica e explosiva”, como qualifica Cano (2010). Retoma-se a compreensão de Santos (2009) Maricato (2000) e Mendes e Tows (2009) na busca de um linhar que conduza ao significado dos processos de industrialização, da mecanização do campo e do inchaço das áreas urbanas a partir da segunda metade de século XX.

Na leitura em Santos (2009) e Maricato (2000), principalmente, tem-se que esses processos (urbanização e mecanização agrícola) levaram um grande contingente de pessoas para as áreas urbanas em busca de trabalho, causando o crescimento populacional nas grandes cidades nos últimos 60 anos, com inchaço das áreas urbanas, particularmente nas cidades da região Sudeste, indicativo de que a organização do espaço urbano se torna complexa devido às diferenças políticas, econômicas e sociais entre as suas regiões.

Mendes e Tows (2009, p. 117) corroboram esse tema quando destacam que “a urbanização brasileira ganha força justamente com a mecanização da agricultura que, nas décadas de 1970 e 1980, promoveram mais intensamente o êxodo rural”, consequência da aceleração no processo de expulsão da população do meio rural. A mão de obra rural foi substituída pela mecanização da agricultura. Essa mão de obra sobrando e desqualificada para o trabalho na cidade, mesmo assim, é forçada a migrar para as áreas urbanas. No final da década de 1980, todas as regiões do Brasil já possuíam a maioria da população concentrada nos meios urbanos, o que significa, na leitura desses autores, a consolidação do movimento migratório do campo para a cidade e da expansão da malha urbana.

Circundantes a consolidação do movimento migratório do campo para a cidade e, conseqüente, despovoamento do meio rural, orbitam problemas, já observados em décadas anteriores, relativos ao acesso a equipamentos e serviços urbanos, em destaque: moradia, trabalho, educação, saúde, seguridade social, favelização, aumento dos índices de criminalidade e de danos ao meio ambiente, principalmente devidos à poluição das águas e do ar dentre outros. Em grande expressão, esses problemas ainda estão presentes na realidade brasileira do século XXI, especialmente nos grandes conglomerados urbanos do país.

Em 2010, os espaços urbanos com as taxas de urbanização mais elevadas, por ordem decrescente, eram: Rio de Janeiro (96,7%), Distrito Federal (96,6%) e São Paulo (95,9%)

(Gráfico 2). Os Estados que apresentaram as menores taxas de urbanização foram: Maranhão (63,1%), Piauí (65,8%) e Pará (68,5%) (Gráfico 3). Portanto, ainda é facilmente visível a desigualdade do processo da urbanização no território brasileiro.

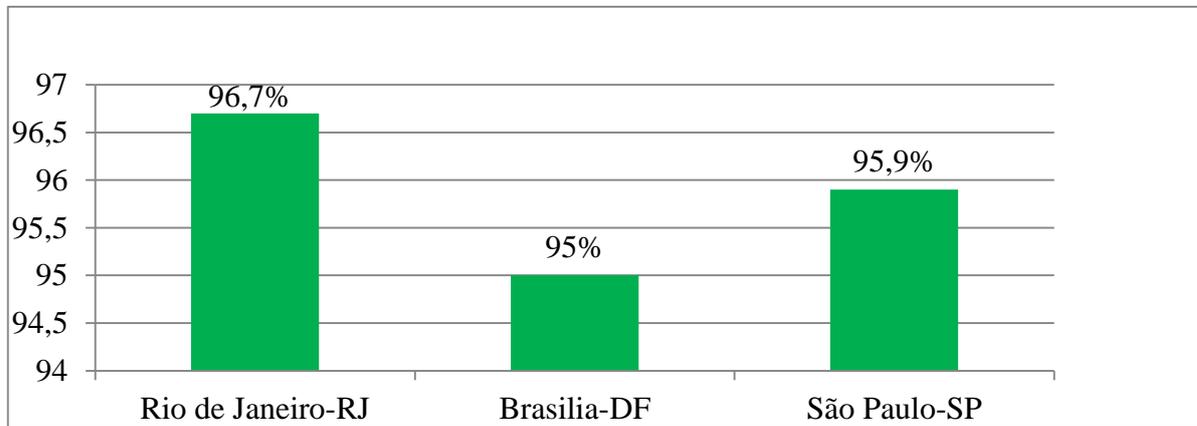


Gráfico 2 – Índice de urbanização das principais cidades brasileiras

Fonte: IBGE (2010).

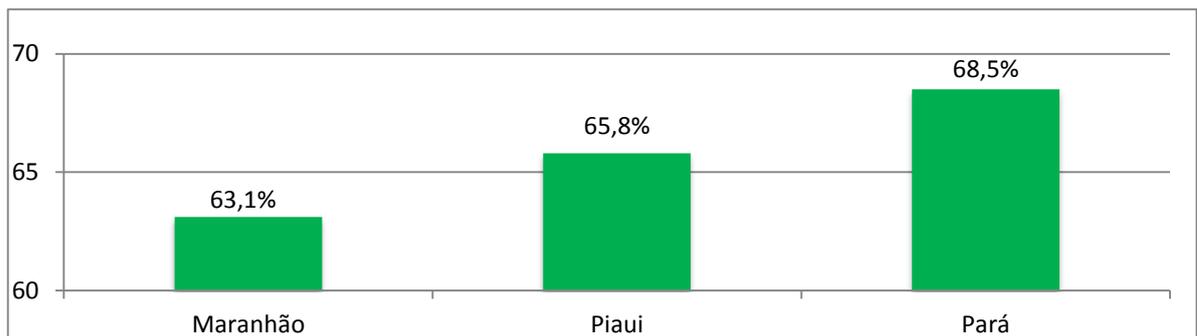


Gráfico 3 – Estados com os menores índices de urbanização

Fonte: IBGE (2010).

A análise dos dados apresentado no Quadro 1 permite se observar que, em 2010, 84,37% da população brasileira residem em áreas urbanas, índice que corresponde a um crescimento médio de 3,2% em relação aos dados coletados no Censo realizado no ano de 2000. Em 2017, a população brasileira que reside nas áreas urbanas chega a 85,45%. Na leitura comparativa desses índices (2010-2017) se deduz que houve crescimento médio de urbanização em aproximadamente 1,08% em sete anos, o que pode ser indicativo de que a migração do campo para a cidade diminuiu nesses últimos sete anos. Todavia, essa afirmativa deve ser vista com parcimônia, exatamente, porque o movimento da taxa de urbanização não depende exclusivamente da variação da taxa de êxodo rural.

Uma maneira de esmiuçar essa afirmativa pode se originar na análise da taxa de crescimento populacional. Analisam-se, então, os dados do Quadro 1. Entre 1940 e 2017, o quantitativo do total da população brasileira se multiplicou cinco vezes, enquanto que a população urbana se multiplicou dezesseis vezes. Nesse período, a população residente do meio rural decresceu, em quantitativo absoluto negativo de 212.788 pessoas, equivalente a um crescimento negativo de 0,99 vezes em relação ao total de residentes em 1940 e 2017. A diferença significativa entre esses quantitativos, em tese, decorre da taxa de nascimento da população urbana e movimentos de imigração, temática essa que se revela indevida para o escopo desse trabalho, mas que pode servir como estímulo para futuros estudos.

Todavia é inegável que a migração da população do campo para a cidade foi responsável, em grande medida, pela formação de pequenos, médios e grandes aglomerados urbanos no Brasil. A partir dessa compreensão, a seguir, verifica-se o processo do êxodo rural em relação à conurbação das cidades, a qual vem assumindo contornos mais delineados a partir das décadas de 1970-1980 quando os índices de urbanização superaram 50% na comparação com os índices de ocupação humana nos meios rurais.

1.1.3 Êxodo Rural e a Conurbação na Dinâmica das Cidades.

O êxodo rural é uma consequência do processo da mecanização do campo que mais expulsa a população das áreas rurais para as áreas urbanas. A mecanização da agricultura, com a tecnologia implantada no campo, diminui a necessidade de mão de obra, o que força a população a se deslocar para as áreas urbanas, onde a oferta das vagas de trabalho é maior.

Por esse viés de análise, a abordagem contemplada até então nesse trabalho, coloca o êxodo rural como fenômeno de mobilidade populacional particularmente derivado da tecnificação da agricultura. É bem verdade que a modernização do campo brasileiro, em termos de maquinários, equipamentos e técnicas, atinge a população mais pobre e os trabalhadores da agricultura agora capitalizada são obrigados a se deslocarem para os meios urbanos, passando a ocupar e se fixar nas periferias das cidades. Wanderley (2009) registra que o êxodo rural, por sua origem histórica, atinge grande número de pequenos agricultores, especialmente os que não são proprietários ou os que o são de forma insuficiente, o que os torna extremamente vulneráveis, no que se refere à sua permanência no local de origem. Então, a solução mais imediata é a migração do campo para a cidade, identificada na teoria como êxodo rural. Todavia, há que se olhar para o êxodo rural como motivado pelo crescimento da industrialização urbana e sua decorrente demanda por mão de obra que a

própria cidade existente nas décadas de 1940 a 1970 não atendia satisfatoriamente. Aqui se revelam os parâmetros de atratividade ofertados pelo meio urbano, principalmente representados pela maior oferta de postos de trabalho, possibilidade de acesso a equipamentos urbanos e atrações próprias de vida urbana. Singer (1998, p. 124) desenvolve essa abordagem e destaca que “a grande massa rural, confinada na economia de subsistência, passa a constituir para a economia capitalista industrial um verdadeiro reservatório de mão-de-obra ou, na expressão clássica de Marx, um exército industrial de reserva”.

Por esse viés de análise, ainda que permaneça a análise crítica sobre a concepção capitalista global, Wanderley (2014) explica que a imagem atrativa da cidade faz parte da literatura clássica do campesinato³ que, sob abordagem recente em pesquisas de cunho sociológico, em bases fincadas essencialmente na problemática do acesso à terra (carro-chefe do movimento dos trabalhadores rurais), essa questão é contemplada como intrínseca ao processo de reprodução social do campesinato. Corroborando essa abordagem Abramovay (1999) quando salienta que o êxodo rural brasileiro permanece muito significativo, em especial pela atratividade que exerce entre a juventude rural que, em contrapartida, enfrenta a precariedade com que os núcleos urbanos absorvem seus migrantes rurais: aqueles que mais saem do campo, sobretudo os jovens, são exatamente os que maiores dificuldades vêm encontrando em sua integração nos mercados urbanos de trabalho.

Dentre as muitas consequências do êxodo rural e das dinâmicas urbanas a conurbação é uma delas. No entendimento de Villaça (1997, p. 5), o fenômeno da conurbação ocorre quando as grandes cidades crescem e passam a influenciar as cidades menores, transformando-as em aglomerados metropolitanos. Em suas palavras:

O processo de conurbação ocorre quando uma cidade passa a absorver núcleos urbanos localizados a sua volta, pertençam eles ou não a outros municípios. Uma cidade absorve outra quando passa a desenvolver com ela uma “intensa vinculação socioeconômica”. Esse processo envolve uma série de transformações tanto no núcleo urbano absorvido, como no que absorve. (VILLAÇA, 1997, p. 6).

O processo de conurbação metropolitana, explica Villaça (1997, p. 11), apresenta-se como “devorador de cidades, produtor de bairros ou subúrbios”, quando uma cidade absorve a outra acaba por destruir as características da cidade conurbada, incorporando-a a cidade núcleo-principal: a grande metrópole ou megacidade.

³ Definido como uma forma social de produção que corresponde a um modo de vida e à uma cultura; uma forma de viver e de trabalhar no campo que, mais do que uma simples forma de produzir, corresponde a um modo de vida e a uma cultura (WANDERLEY, 2014).

Notadamente, as cidades que passam pelo processo de conurbação têm grande fluxo econômico e social. Publicações do IBGE (2010), ao comparar as décadas de 1990 e 2000, mostram que às grandes cidades cresceram em taxas elevadas de população, a partir de certo ponto, passaram a diminuir e quase se estagnaram. Em outras palavras, com o inchaço de algumas cidades, parte dessa população, passa para a periferia das áreas metropolitanas, pelo fato de sua área espacial já estar interligada pela fusão de cidades, o que faz com que as cidades médias brasileiras sejam as que mais cresçam nas últimas décadas.

O processo de conurbação que ocorre com o aumento da população das cidades, causada fundamentalmente pelo êxodo rural e pelo espraiamento do perímetro urbano acaba por gerar mais problemas de moradia para as áreas urbanas e elevação dos índices de *déficit* habitacional, temática a seguir analisada.

1.1.4 Déficit Habitacional nas Áreas Urbanas

Conforme dados divulgados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o *déficit* habitacional brasileiro em 2012 era de 8,56% da população. De uma população aproximadamente de 208 milhões de habitantes chega-se a um *déficit* habitacional de aproximadamente 16 milhões de moradias nesse ano de 2017 (IBGE, 2017).

O *déficit* habitacional se relaciona diretamente com as necessidades físicas de novas moradias e se traduz como uma das consequências do processo de urbanização, do aumento quantitativo da população brasileira, impulsionadores da especulação imobiliária, e, em consequência, geradores da crise imobiliária, defende Lima Neto, Furtado e Krause (2013).

O cálculo do índice de necessidades de habitação é feito pela Fundação João Pinheiro (FJP) a partir de indicadores específicos como habitações precárias, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados sob a influência de vários fatores. A metodologia de cálculo aplicada pela FJP permite revelar que, no Brasil, o índice do *déficit* habitacional urbano tem aumentado a partir da década de 1950 e se intensificado nas décadas seguintes a ponto de chegar em 2012 com índice médio equivalente a 85% do total das necessidades de moradias urbanas, com maior participação percentual do componente excedente de aluguel, seguido da coabitação, do adensamento excessivo em imóveis alugados e da precariedade habitacional (FJP, 2013), sendo esse último componente representado, principalmente, pela favelização crescente da população urbana que se iniciou no período do chamado “milagre econômico ou milagre brasileiro”, particularmente a partir da década de 1970.

Notadamente, o modelo de produzir as cidades tem negligenciado o planejamento com instrumento legal e estabelecido um novo quadro de ação que desencadeou uma crise habitacional grave e um espaço social cada dia mais segregado e estratificado, opina Corrêa (2002). Dessa forma, o espaço da cidade se tornou, progressivamente, preocupante em relação à moradia. As questões que envolvem a moradia evidenciam que, boa parte da população, não tem acesso a um lugar digno para construí-la. Mesmo que nos últimos anos tenha ocorrido mudança nessa questão com programas de governos para moradias, obras de infraestruturas e em serviços públicos, grande parcela da população mora em lugares de difícil acesso e com muitos problemas relacionados à moradia. Na conceituação de Villaça (1986) tem-se o significado de problema de habitação, analisa-se:

Entendemos por problema da habitação, surge com o ‘homem livre’ produzido pelo capitalismo e com as configurações históricas engendradas por esse modo de produção, inclusive pelas especificidades da luta de classe que sob ele ocorrem. A habitação aparece então como um direito dos cidadãos a ponto de, em meados do século XX, ser incluída na Declaração dos Direitos Humanos em seu artigo 25⁴ (VILLAÇA, 1986, p. 11).

No Brasil, a moradia como direito social foi reconhecida pela Constituição da República Federativa, promulgada em 1988 (art. 6º, BRASIL, 1988). Para resolver o problema da habitação urbana no Brasil seriam necessários mais de dezesseis milhões de moradias, aproximadamente 40% para as cidades conurbadas de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte (IBGE, 2017). Essa falta de moradia traz consequências nocivas às metrópoles brasileiras, dentre outras: ocupações clandestinas em áreas de reserva, moradores de ruas, formação de favelas, violência, ocupações de prédios abandonados.

Não obstante, o modelo brasileiro de desenvolvimento urbano, que se consolidou nas últimas décadas, tem se caracterizado por uma forte pressão econômica, exatamente, por ser o mercado imobiliário a única satisfação e gerente da necessidade de habitação. A principal consequência direta desse tipo de ação é a “cidade real”, explica Carlos (2007). Corroborando essa assertiva Ross (2003) ao afirmar que:

O processo de urbanização brasileiro, que se desenvolveu desde a consolidação das relações capitalistas de trabalho, quando o trabalhador teve que negociar no mercado imobiliário sua moradia, acabou gerando no interior de cada cidade a existência de duas cidades: a legal e a ilegal (ROSS, 2003, p. 403).

⁴ Art. 25 Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle (VILLAÇA, 1986, p. 11).

A cidade “legal”, na compreensão de Ross (2003), é aquela que segue todos os parâmetros e normas especificadas em leis que regulam a ocupação urbana, já a cidade “ilegal” é o inverso da “legal”, ocorre quando não se segue a legislação que regula os espaços. A população que ocupa ilegalmente essas áreas passa a enfrentar, além dos problemas já existentes, a exploração de pessoas ligadas aos próprios movimentos de ocupações, assim como a força do mercado imobiliário.

A cidade ilegal, muitas vezes, caracteriza-se por áreas ocupadas pela população menos favorecida economicamente para fins de construção de suas moradias, sendo que algumas áreas são ocupadas com o aval dos administradores públicos que, por não possuírem condições de oferecer a cidade “legal”, acabam permitindo que a população se estabeleça na cidade “ilegal”. Nesses casos, a ação político-administrativa vem referendada por diferentes formas, como, por exemplo, pela implementação de obras de infraestruturas, legalização de ocupações em áreas de riscos (temporariamente), a fim de dar a impressão que essa população faz parte da cidade mesmo sem desfrutá-la. Outro fenômeno observado é a ocupação de obras abandonadas nos centros das grandes cidades com a conivência de organizadores de movimentos sociais, legisladores e administradores públicos.

A construção desse modelo, como visão hegemônica do fenômeno urbano, passou a apresentar os interesses da classe capitalista, acompanhada por forte discurso ideológico, que construiu um imaginário coletivo ao assumir a habitação como mercadoria em sua dupla condição de uso e de troca. Nesse sentido, Spósito (1998) tece precedente ponderação:

A expressão da urbanização via industrialização não deve ser tomada apenas pelo elevado número de pessoas que passaram a viver em cidades, mas, sobretudo porque o desenvolvimento do capitalismo industrial provocou fortes transformações nos moldes da urbanização, no que se refere ao papel desempenhado pelas cidades, e na estrutura interna destas cidades (SPÓSITO, 1998, p.50).

Para Villaça (1986, p. 16), “há razões estruturais que impedem o modo capitalista de produção de oferecer habitação decente a todos os membros da sociedade”, são elas:

1. A habitação está vinculada ao solo, está “amarrada” à terra, isso impede que ela seja produzida e distribuída aos consumidores.
2. Há que se considerar o obstáculo representado pela propriedade privada da terra. Esta onera violentamente o preço do produto habitação, o que obriga as camadas mais pobres a morar nas piores localizações das cidades.
3. Outra particularidade da habitação que dificulta sua transformação plena em mercadoria prende-se ao seu longo período de produção e consumo (construção da casa) (VILLAÇA, 1986, p. 16).

A habitação ligada à terra como moeda de troca faz com que seu preço sofra influência do valor definido pelos interesses do mercado imobiliário em função da sua localização, principalmente. Essa sistemática especulativo-mercadológica da propriedade privada da terra e que tira do mercado grande quantidade pela sua retenção especulativa, afigura-se como obstáculo à produção da habitação urbana no Brasil, esclarece Villaça (1986). À medida que grande quantidade da população urbana se mostra sem condições financeiras para adquirir as áreas reservadas para ganho de capital futuro, aumenta-se o *déficit* de habitação e amplia-se cada vez mais a periferia das cidades, essencialmente formada por aglomerado de habitações precárias (FJP, 2013).

Entremeada à questão imobiliária está, sobretudo, o acesso aos instrumentos e serviços urbanos reconhecimento constitucionalmente, pois todos “são iguais perante a lei” e têm assegurados seus direitos fundamentais sociais (CF, BRASIL, 1988). Notadamente, sem se discorrer sobre todos os direitos sociais garantidos aos cidadãos brasileiros (art. 6º, CF, BRASIL, 1988), direitos de acesso à moradia e ao trabalho da população que vive nas periferias das cidades são cerceados. Castro (2008) expressa claramente essa questão.

A própria, distância, muitas vezes, dificulta o acesso aos locais de oferta de emprego. As oportunidades não são as mesmas, ou seja, o lugar interfere no valor do indivíduo, interferindo no próprio exercício da cidadania, pois a possibilidade de ser mais ou menos cidadão irá depender do lugar que o indivíduo ocupa (CASTRO, 2008, p. 78).

A população que reside na periferia ainda encontra outros problemas, tais como: o acesso à infraestrutura urbana, como água, pavimentação de ruas, iluminação pública, energia elétrica, transporte, rede de esgoto, educação, etc. Embora ocorram investimentos, por parte de governantes, no geral, são insuficientes para atender e proporcionar à população o atendimento de suas necessidades. Mendes, Marcatti e Töws (2008) citam que:

[...] sendo o Estado um dos grandes consumidores do espaço e ainda de localização específica e privilegiada, ele é agente proprietário fundiário e promotor imobiliário a agente de regulamentação do uso do solo, cabendo a ele a elaboração de leis e de normas atreladas ao uso do solo. Essas regulamentações são fundamentais para a organização do espaço das cidades, pois elas têm o papel de direcionar a uma conduta, a qual beneficie toda sociedade, não apenas uma determinada classe. Porém, nem sempre, esses ideais são praticados. Grupos acabam sobrepondo sobre os da sociedade (MENDES; MARCATTI; TÖWS, 2008, p. 3).

Quando se procura entender o processo brasileiro de urbanização, percebe-se que as ações do Estado estão, quase sempre, à disposição da industrialização que proporciona a vinda

da população para as áreas urbanas e a sua produção são quase sempre tardias, pois estão mais preocupadas em ajustar do que prevenir os problemas urbanos. O que significa dizer que o Estado produz e reproduz a expansão urbana e reforça a segregação.

A expansão urbana traduz-se em características que peculiarizam a cidade e sua ocupação espacial, notadamente quando observada pela segregação sociodemográfica e espacial de grande quantidade de habitantes que ocupa as regiões mais afastadas de onde o centro da cidade se estabelece. Diante disso, a seguir, verifica-se a classificação das cidades e a dinâmica de sua ocupação socioespacial diante do cenário sociodemográfico do Brasil.

1.1.5 Cidades e a Ocupação Socioespacial

Em publicações do IBGE (2017), a denominação de cidade expressa o significado de local de aglomeração humana em uma área geográfica circunscrita e que tenha numerosas casas, próximas entre si, destinadas à população construir sua moradia e ou outras atividades (sociais, econômicas, industriais, comerciais, culturais e administrativas).

A classificação das cidades conforme o número de habitantes em pequenas, médias, grandes, megacidades e metrópoles, é igualmente registrada em várias publicações do IBGE. Pela leitura dessa classificação tem-se que a expressão ‘cidades pequenas’ é utilizada para designar aquelas que abriguem menos de 100 mil habitantes. A quantidade de pequenas cidades no Brasil é grande, formada por mais de 5000 cidades nessa classificação. A expressão ‘cidades médias’ é empregada para designar aquelas que abrigam de 100 a 300 mil habitantes. ‘Cidades grandes’ é expressão empregada para indicar aquelas que abrigam mais de 500 mil habitantes. ‘Megacidades’ define-se por abrigar uma aglomeração urbana com mais de dez milhões de habitantes e que esteja dotada de rápido processo de urbanização. Diferenciação específica se faz para o uso da expressão ‘metrópoles’, que provém da associação de duas palavras de origem grega que vem de *metér*, *metrós*, que significa ‘mãe’, e *polis* ‘cidade’, entendendo-se, então, que metrópoles significa cidade mãe. A cidade mãe, metrópoles, não se caracteriza fundamentalmente pelo quantitativo de sua população, mas por ser àquela mais desenvolvida em meio a outras, que acaba por exercer grande influência em toda a região, seja econômica, cultural ou social.

A dinâmica de ocupação das áreas urbanas traz muitas complicações para a população que passa a ocupar o socioespaço das cidades, tanto pelo sistema econômico que a população faz parte, como pelos problemas sociais e de estrutura física. A interação dos fenômenos socioespaciais faz com que a cidade se torne fonte e solução de seus problemas.

Um dos problemas mais sérios das cidades é que elas produzem e reproduzem mais intensamente tanto seus benefícios como seus problemas, inclusive suas pobreza. Nesse contexto, Calixto (2008) registra as formas de expressão da contradição quando se trata da ocupação dos socioespaços urbanos. Em suas palavras:

Essa contradição se expressa nas diferenças entre o modo de morar, de acesso à infraestrutura, aos equipamentos e aos serviços, ao transporte, ao lazer, deixando claro que o espaço urbano é marcado por uma íntima relação entre preço da terra, renda da população e padrão de ocupação ou da área ocupada (CALIXTO, 2008, p. 40).

Santos (2009) explica que a cidade se torna criadora de pobreza tanto pelo seu modelo econômico como espacial, porque, no Brasil, nenhuma das cidades existentes estava preparada para receber grande quantidade de população, particularmente daquela expulsa do campo. O número crescente de população que busca as cidades ou que é gerada pela própria cidade, acaba por torná-las grandes áreas de riscos, de miséria crescente, de desigualdades sociais infindáveis, de desempregos e de violências com proporções assustadoras tanto para o tempo presente como para o futuro desses espaços. “Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam suas mazelas”, assegura o autor (p. 105). Essa afirmação demonstra que o tamanho dos problemas das cidades é proporcional às suas respectivas dimensões espaciais. As cidades grandes revelam todas as suas dificuldades tanto na habitação como no emprego, na violência e na pobreza, fenômenos mais visíveis. Assim Santos (2009) cita que,

A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial (SANTOS, 2009, p. 10).

A cidade é talvez o produto mais complexo que a humanidade já produziu, argumenta Sandroni (1999): são milhares de produtores e milhões de consumidores que revelam peculiares características. Na realidade, as cidades são formadas por diversos grupos com hábitos, costumes e tradições diferentes que se reproduzem e convivem em um mesmo espaço social. Na formulação teórica de Marx (1867), a cidade é concebida como o modelo mais representativo do modo de desenvolvimento capitalista. Nessa perspectiva teórica, a cidade não seria o ator, mas sim uma arena onde diferentes grupos sociais se confrontam com diversos interesses.

A maneira que a população se organiza para ocupar os espaços urbanos está diretamente relacionada ao poder econômico do modelo capitalista⁵ que se impõe. Na expressão da dinâmica usual desse modelo, as populações com menores rendas ocuparão invariavelmente localidades desfavoráveis para moradia, onde construir uma habitação é quase impossível. Singer (1998, p. 37) esclarece que há intrínseca relação entre a condição socioeconômica da população e área de sua habitação. Consequentemente, explica o autor, a população residente em áreas desfavorecida sofre “um empobrecimento relativo: o arranjo institucional faz com que participem do processo de acumulação sem que possam beneficiar-se dos seus frutos”.

Pela dinâmica do modelo capitalista, o número de empregos gerados na cidade deverá ser sempre menor que a necessidade, insuficiente para a população, pois há sempre mais trabalhadores do que vagas de trabalho, o que isso fica muito evidente na cidade, especialmente, na formação da reserva do exército de mão de obra. Marx (1867) expressa ampla compreensão sobre limites do valor do trabalho, sua fixação efetiva depende da oferta e da procura, e referindo-se à procura de trabalho por parte do capitalista e à oferta de trabalho aos operários em relação à mais-valia. O fato de ter mais trabalhadores do que vagas deixam os salários sempre baixos. Assim, Marx (1867) disserta.

As relações entre a oferta e a procura de trabalho acham-se sujeitas a constantes modificações e com elas flutuam os preços do trabalho no mercado. Se a procura excede a oferta, sobem os salários; se a oferta supera a procura, os salários baixam, ainda que em certas circunstâncias possa ser necessário *comprovar* o verdadeiro estado da procura e da oferta por uma greve, por exemplo, ou outro procedimento qualquer. Mas, se tomardes a oferta e a procura como lei reguladora dos salários, seria tão pueril quanto inútil clamar contra uma elevação de salários, visto que, de acordo com a lei suprema que invocais, as altas periódicas dos salários são tão necessárias e tão legítimas como as suas baixas periódicas. E se não considerais a oferta e a procura como lei reguladora dos salários, então repito minha pergunta: por que se dá uma determinada soma de dinheiro por uma determinada quantidade de trabalho? (MARX, 1867, p, 87).

⁵ Capitalismo é um modo de produção fundado na divisão da sociedade em duas classes essenciais: (i) a dos proprietários dos meios de produção (terra, matérias-primas, máquinas e instrumentos de trabalho) - sejam eles indivíduos ou sociedades - que comprem a força de trabalho para fazer funcionar as suas empresas; (ii) a dos proletários, que são obrigados a vender a sua força de trabalho, porque eles não têm acesso direto aos meios de produção ou de subsistência, nem o capital que lhes permita trabalhar por sua própria conta. (MANDEL, 1981). Capitalismo, denominação do modo de produção em que o capital, sob suas diferentes formas, é o principal meio de produção. O capital pode tomar a forma de dinheiro ou de crédito para a compra da força de trabalho e dos materiais necessários à produção, a forma de maquinaria física (capital em sentido estrito), ou, finalmente, a forma de estoques de bens acabados ou de trabalho em processo. Qualquer que seja a sua forma, é a propriedade privada do capital nas mãos de uma classe, a classe dos capitalistas, com a exclusão do restante da população, que constitui a característica básica do capitalismo como modo de produção (MARX, [1867], 1996).

A relação de trabalho da população da cidade sempre influencia na localização de sua moradia, quando o salário referente ao trabalho dá ao trabalhador condições de pagar por uma área bem localizada e quando esse trabalho ou a falta dele não dá tal oportunidade. É nesse contexto em que o trabalhador é levado a decidir onde morar dentro do socioespaço da cidade.

Com seu espaço urbano espraiado, no território da cidade o espaço se distribui socialmente, com seu valor de troca transformado em mercadoria. Santos (2008. P. 28) registra que a cidade permite criar localizações com valores diferenciados no próprio espaço das cidades. Pela compreensão do autor, as diferenças entre lugares resultam do arranjo espacial, notadamente, devido aos modos de produção capitalista. Complementa-se: “O valor de cada local depende de níveis qualitativos e quantitativos dos modos de produção e da maneira como eles se combinam. Assim, a organização local da sociedade e do espaço reproduz a ordem internacional”.

O resultado dos lugares nas cidades faz parte de como esse lugar recebe os seus habitantes, o “arranjo espacial” que, na compreensão de Santos (2009), é determinado pelas infraestruturas, serviços públicos existentes nesses lugares e de como essa área se combina com as outras. Quando o lugar é servido de infraestruturas e serviços públicos, sua área tem valor acrescido para a população acessá-la, os valores da localização privilegiada.

Para Villaça (1986), a cidade é resultante do trabalho humano, das diferentes gerações, não sendo, portanto, um dado da natureza, e sim uma produção humana. Na cidade capitalista, urbanizada, sempre existirão áreas para as diferentes classes sociais; aquela que tem como pagar pela localização ocupa as melhores áreas, a população das camadas sociais menos favorecidas já ocupa e continuará a ocupar as áreas centrais, já degradadas, ou áreas periféricas.

Na realidade brasileira, a cidade é o local de reprodução da força de trabalho; o local de se viver. Com o crescimento das cidades ocorre o amontoamento da população nas periferias das cidades e em áreas insalubres, esclarece Villaça (1986). Os administradores públicos investem nas chamadas políticas sociais para amenizar os problemas dessa população, particularmente na tentativa de evitar conflitos sociais. Por tal razão, disponibilizam algumas benfeitorias às favelas, onde a população cresce mais rapidamente e permitem ocupação de prédios abandonados.

Na compreensão de Sposito (2006), as favelas são espaços mediadores, entre o campo e a cidade, ou espaços que expressam a contradição no processo de urbanização precária em países como o Brasil. A favelização é um fenômeno recorrente desde a década de

1950 que persiste no século XXI, uma realidade que expõe a situação socioeconômica brasileira e a forma como o país aborda suas desigualdades sociodemográficas.

A localização dos espaços urbanos traz lucros e prejuízos à população envolvida; uns ficam com o lucro que seriam as melhores localizações e outros com o prejuízo, as áreas mal localizadas dentro da cidade. Villaça (1986) explica que a classe dominante luta para produzir o “perto” para si e o “longe” para os outros. Na compreensão do autor, ‘o perto’ são as áreas mais aproximadas dos centros urbanos ou áreas servidas de rodovias que favorecem rápido deslocamento para áreas centrais ou locais de trabalho; ‘o longe’ são as áreas localizadas na periferia das cidades que separam o urbano do rural, conseqüentemente, são aquelas mais afastadas dos centros urbanos.

Nas cidades, os moradores das periferias constituem a parte da população mais prejudicada com relação ao acesso à cidade; tanto aos bens como aos serviços de uso coletivo ofertados. Esses equipamentos urbanos de direito público são distantes da população que reside na periferia e depende de dinheiro para acessá-los, pois necessita de transporte público. A busca por esses serviços se transforma em mais um transtorno para a população devido aos poucos recursos financeiros e renda estar comprometida com a sobrevivência da família. Santos (2008) expressa compreensão singular sobre o que chamou de endurecimento da cidade, expressão usada para traduzir o significado da dinâmica de capitalista na ocupação socioespacial das cidades, e a relação paralela desse com a intenção da produção de lugares. Assim,

O endurecimento da cidade é paralelo à ampliação da intencionalidade na produção dos lugares, atribuindo-lhes valores específicos e mais precisos, diante dos usos preestabelecidos. Esses lugares, que transmitem valor às atividades que aí se localizam, dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez, e a uma nova segregação. Esse é o resultado final do exercício combinado da ciência e da técnica e do capital e do poder, na reprodução da cidade (SANTOS, 2008, p. 251).

Na perspectiva teórica do capitalismo, as cidades passam a serem lugares ainda mais controversos, pois toda a terra tem seu valor, que é determinado por diversos fatores interferentes como pelo uso ou interesses de grupos que monopolizam os espaços. Na perspectiva teórica de Marx, Sposito (1998, p. 64) registra que “a cidade é, particularmente, o lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do capitalismo”. É onde o capitalismo encontra as melhores condições para se reproduzir e se reinventar e onde a aglomeração populacional que encontramos na cidade facilita o ciclo reprodutivo do capital.

As informações quantitativas divulgadas pelo IBGE (2008; 2010; 2017), IPEA (2013), FJP (2013; 2015) revelam que a população mundial residente nos meios urbanos passou a ser maioria em 2008. No Brasil, o quantitativo populacional que vive nas cidades atingiu a sua maioria no ano de 1965. Cerca de onze milhões de pessoas viviam no Brasil em áreas de moradias inadequadas, quantitativo esse que equivalia, em 2011, a aproximadamente 6% da população brasileira censitária. Na época, somente 52,5% das moradias tinham condições adequadas de habitação, como água, esgoto e coleta de lixo.

Entre 2011 a 2015, o *déficit* habitacional brasileiro oscilou no sentido crescente. Em 2015, esse *déficit* representou 9,3% dos domicílios particulares permanentes e improvisados (FJP, 2015). Em torno dessa oscilação, em percentuais médios, verificou-se que cerca de 31,2% dos domicílios urbanos têm alguma carência de infraestrutura; mais de 1,5 milhão de habitações são caracterizadas como precárias; estima-se que há *déficit* de 6,4 milhões de novas moradias em áreas urbanas, aproximadamente 70% desse *déficit* se localiza nas regiões Sudeste e Nordeste do país. A região Sul aparece com o menor percentual do total de número de carências (7,9%) e também é a região em que o *déficit* afeta, proporcionalmente, menor quantitativo da população censitária de 2000 (FJP, 2015).

O fenômeno da favelização da população, presente nas cidades brasileiras, tem seus referidos graus de proporcionalidades, embora nas grandes cidades e nas metrópoles nacionais seja mais visível. Mesmo com o crescente avanço desse fenômeno, o governo investe pouco em políticas públicas destinadas à moradia, argumento Sposito (2006).

Não obstante, insta registrar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado oficialmente em janeiro de 2007, com o objetivo de promover o crescimento econômico, aumento do emprego e melhoria das condições de vida da população brasileira. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instruído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, foi criado pelo Governo na perspectiva de ser um dos mais relevantes projetos vinculados ao PAC, particularmente na área habitacional, como frente de ação às adversidades do período pós-influências da crise econômica internacional nas decisões políticas. A intenção do PMCMV, esclarecem Cardoso, Aragão e Araújo (2011), era estimular diretamente a economia por meio da construção civil, gerando assim importantes reflexos no espaço urbano, criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais e/ou requalificação de imóveis urbanos, produção e/ou reforma de habitações no meio rural.

Macedo (2011) registra que a meta do PMCMV teve por base um estudo realizado pela FJP, especialmente, para determinação do cenário do *déficit* habitacional brasileiro. A autora comenta que a meta do PMCMV para o Estado do Paraná era fomentar a construção de

44.172 unidades habitacionais entre 2007 e 2010. Essa meta foi atingida. Entretanto, nesse período, apesar do potencial revelado pelo PAC e seus programas associados (como PMCMV, de interesse nesse estudo), em seu conjunto, não se caracteriza na qualidade de programa de desenvolvimento regional devido, principalmente, a desigualdade ocorrida na distribuição dos recursos entre as unidades federadas. Um dos motivos pelo qual o Paraná recebeu pequena fatia do valor orçado para o PAC pode ser o índice geral do *déficit* habitacional urbano (7,4%), mais acentuado na capital paranaense (6,0%) do que em outras cidades, revelados no estudo da FJP. Os índices paranaenses de *déficit* habitacional situam-se bem abaixo do índice médio do país (9,3%), de outras regiões e capitais brasileiras.

Neste contexto, a cidade passa a ser explorada por diversos grupos com interesses contraditórios, entre estes, estão os grupos ligados aos agentes imobiliários que buscam lucros rápidos com a negociação dos espaços urbanos, e, com isso, a especulação imobiliária passa a ser problema à população urbana, principalmente a de menor poder aquisitivo. Na sequência, verifica-se a consequência da especulação imobiliária na dinâmica urbana.

1.1.6 Especulação Imobiliária

A especulação imobiliária é a relação mais perversa das relações urbanas, resultado do modelo socioeconômico que é suporte das relações humanas, interfere radicalmente na estrutura física das cidades, local onde os agentes imobiliários passam a gerir os espaços físicos urbanos contemporâneos de maneira que transformam a paisagem, localizações e relevo em *marketing* urbano. A transformação dos espaços das cidades reveste-se do caráter essencialmente de recurso econômico-financeiro e todo este *marketing* paisagístico passa a ser utilizado na valorização desses espaços.

Teoricamente, esclarece Santos (2009, p. 106), a especulação imobiliária é derivada da conjugação de, pelo menos, dois movimentos que convergem entre si, quais sejam: “a superposição de um sítio social ao sítio natural, e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas”.

Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária como: “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida de outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. A partir dessa compreensão, o autor delimita o conceito de especulação imobiliária pela sua caracterização, ou seja, “pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes

dessas melhorias”. No momento em que tais melhorias são realizadas próximas a outros terrenos, agregam-se valores mesmo sem nenhum investimento direto. Terrenos em boas condições de infraestrutura possuem maior valor que terrenos mal localizados, sem nenhuma infraestrutura ou com infraestrutura insuficiente para a população.

A Figura 1, apresentada a seguir, foi elaborada por Saboya (2008) com a finalidade de evidenciar a dinâmica do processo da especulação imobiliária. Essa dinâmica se processa sempre com o aval do proprietário (do bem por direito reconhecido na forma da lei) do solo urbano ou do imóvel, que sem nenhum investimento ou trabalho diretamente sobre o seu bem, percebe o aumento significativo da valoração do bem e, por isso, altera suas características a partir da agregação de mais valor. Por meio da Figura 1, o autor demonstra como a alteração das características de uma localização altera o valor da área sem mudar a localização e isso ocorre por vários fatores, dentre eles estão os investimentos de ordem pública ou privada que alteram as características de determinada localização.

A Figura 1, de maneira esquemática, reproduz a noção dos mecanismos de agregação de valor a determinada área (terreno) devido à construção de várias edificações em seu entorno. Esse exemplo traduz dois conceitos importantes já colocados no presente estudo; o primeiro é o da reserva da área urbana para especulação financeira; o segundo é o do valor agregado. Possivelmente, se não tivesse ocorrido a construção de edificações no entorno da área (terreno), a reserva dessa área não traria representação maior valor agregado. Não obstante, a especulação imobiliária se serve de estratégias de logística (perto e longe como definido por Villaça, 1986; 2001) e de *marketing* para agregação de valor (da forma como expressa em Campos Filho, 2001).

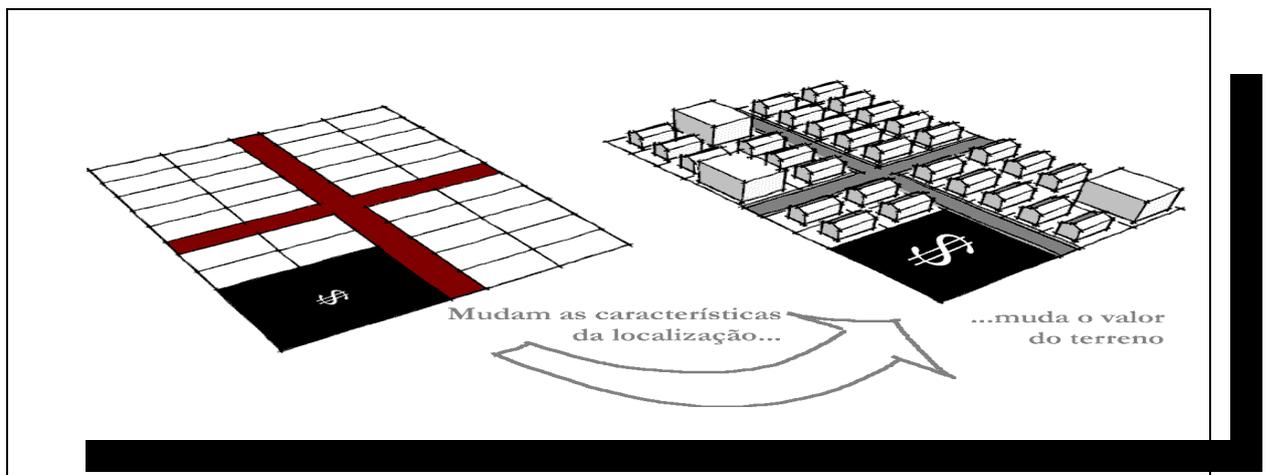


Figura 1 – Esquema de funcionamento da especulação imobiliária

Fonte: Saboya (2008) Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/>>. Acesso em: 17 nov. 2017.

Villaça (2001, p. 74) expressa calmamente a compreensão de que a “terra urbana” apenas desperta interesse na qualidade de ser “terra” que agrega “localização”. Tal como explica o autor, terra localização é vista como “meio de acesso a todo sistema urbano, a toda cidade. A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau”.

Utilizando-se da citação de Villaça (2001) para análise abstrai-se que toda e qualquer terra urbana tem um valor, que pode ser maior ou menor, mas, fundamentalmente é derivado de sua localização na dinâmica da distribuição socioespacial das cidades.

Na expressão de Corrêa (2003), o espaço urbano é “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social”, e ainda é segregativo, excludente e classificador. Explica o autor: é fragmentado por suas áreas serem separadas umas das outras como uma “colcha de retalho”, articulado porque, mesmo sendo separadas, as áreas possuem relações pessoais, comerciais e financeiras; reflexo e condicionante social porque sua população constitui-se como reflexo das áreas em que vive e que sofre influência da região da cidade que reside; é condicionado a essa área e, igualmente, condiciona essa área às suas relações e interações sociais.

O espaço urbano, conforme Corrêa (2003), é segregativo porque dentro dessas áreas a própria população acaba por se segregar em torno de áreas de difícil acesso ou degradadas; é excludente porque a população se auto-exclui-inclui por determinantes socioeconômicos de ordem socioespacial, intimamente associados à segregação classificatória, isto é, ao elemento classificador que é identificado porque dentro da própria cidade há classificação de seus habitantes conforme a área que ocupa dentro do socioespaço urbano, assim: se mora em local privilegiado dentro da cidade é visto como pessoa de bem e de sucesso, mas se mora em local pobre, favelas, ocupações ou degradados, é visto como possível delinquente ou pessoa de menor valor, ou ainda, um fracassado.

As concepções são devastadoras para a relação homem *versus* cidade. Conforme afirma Singer (1978, p. 33), “a cidade capitalista não tem lugar para os pobres, a propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja indispensável à ocupação do espaço urbano”.

As formulações de autores como Singer (1978), Villaça (2001), Corrêa (2003) e outros contemplados, permitem se evidenciar que nas cidades há sim lugar predeterminado para a população pobre morar, desde que seja longe dos centros urbanos (centro financeiro, diga-se), aonde é a cidade da elite vivente. Notadamente, também há política de ‘fabricação’ de conjuntos habitacionais para a pobreza, produção de bairros para a classe pobre ou favelas na periferia das cidades que, em grande medida, servem para dividir o espaço urbano do rural,

ou, ainda, ações político-administrativas que viabilizam a ocupação de prédios já degradados e abandonados que se localizam nas áreas centrais das cidades.

Na concepção de Massey (2008, p. 273), “[...] um dos bens sociais que constituem nossa própria identidade é a habitação de um imaginário que aumente nossos poderes de ação ao prover uma base para nossos sentimentos de pertencimento e para a obtenção de direitos sociais, políticos e éticos”. O autor coloca em xeque o imaginário existente entre a população para construir nova imaginação do espaço, diferentemente daquela construída no pensamento, que é contornada por uma política antiessencialista⁶ em questões identitárias de grupos sociais e de lugar (socioespaço). O que emerge é, então, uma construção relacional em contraponto com a face segregativa da produção do espaço urbano e das relações nele produzidas.

Parte da linha teórica de Massey (2008), em grande medida, pode ser percebida na citação recortada de Mendes e Töws (2009, p. 148), quando os autores expõem suas preocupações quanto à mudança nas formas de produção do espaço urbano a partir da percepção de que são as práticas especulativas que determinam a expansão dos tecidos urbanos. Tais práticas “se apoiam na formação de “vazios urbanos”, através da implantação de loteamentos e conjuntos habitacionais distantes das áreas já consolidadas” e, portanto, se revelam como antiessencialista por desconsiderar a essencialidade sócio-histórica do espaço vivido no imaginário da população empobrecida de recursos financeiros. Santos (2008) também reconhece a força do lugar por sua dimensão humana, bem longo da dimensão econômico-financeira que representa na especulação imobiliária urbana.

A especulação com terrenos e imóveis afeta diretamente a população que não possui recursos para aderir ao mercado imobiliário, devido ao fato que os agentes imobiliários retêm esses itens para especular, imóveis ou terrenos subutilizados ou vazios criam uma “escassez artificial” de terras no mercado, o que eleva o valor dos imóveis, dos alugueis e dos terrenos.

As áreas situadas dentro da malha urbana que são mantidas em estoque à espera de maior valorização revelam elementos estratégicos utilizados no processo de valorização do capital. Para Calixto, (2008), nas áreas urbanas ociosas ou subutilizadas, sem a sua função social, os “vazios urbanos” aumentam de preço mesmo sem “trabalho produtivo diretamente nelas”. Notadamente, afirma a autora, os preços são resultado da produção social e variam de acordo com a localização desse espaço urbano e com outros elementos da produção coletiva.

Na dinâmica imobiliária, a terra urbana não é determinada pela simples relação oferta *versus* demanda. Observa-se que em havendo diminuição da oferta (causada pela retenção

⁶ A concepção antiessencialista presume que as pessoas e o mundo não possuem uma natureza determinada, mas são constituídos nas práticas sociais, na interação inter-relacional (MASSEY, 2008).

especulativa) não há aumento do valor venal da área, daí, porque a relação oferta *versus* demanda não funciona com o espaço urbano. Nesse sentido, o exemplo ilustrado na Figura 1 é bastante representativo. O que se observa como resultado do aumento da quantidade dos loteamentos e da oferta de terrenos, não é reflexo sobre o preço do terreno ou dos imóveis, propriamente dito, mas sim significativa alavancagem do mercado de imóveis, criação de novos loteamentos e aumento da demanda de materiais de construção e de mão de obra, esclarece Saboya (2008). Mas, terrenos mais centralizados ainda não negociados e que estão na mão do mercado imobiliário passam a se valorizar ainda mais. Não obstante, analisa-se a expressão de Corrêa (2003) sobre a questão valor *versus* localização das áreas das cidades.

Aquelas bem localizadas são valorizadas por amenidades físicas, como mar, lagoa, sol, verde, etc.; e agem pressionando o Estado visando à instalação de infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra; e campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas ao mesmo tempo; e conseqüentemente seu preço sobe (CORRÊA, 2003, p. 2).

Com a proliferação de espaços vazios ou em repouso-dormente e de alto custo em áreas centrais, a ocupação acaba espalhando-se para a periferia, o que resulta no espraiamento da cidade, determina distâncias maiores a serem percorridas pela população “tornando-a cada vez mais pobre”, disserta Santos (2008). O espraiamento da cidade traz como um de suas conseqüências, o encarecimento dos custos públicos relativos à instalação das obras de infraestrutura como, por exemplo, água, esgoto, energia, transporte, educação, arruamento, e outros que são importantíssimos para que a população possa habitar essas áreas.

As oportunidades de vida digna não são as mesmas para todos os habitantes que residem nas cidades, o lugar interfere diretamente no ‘valor’ do próprio indivíduo, registra Massey (2008), uma vez que o lugar habitado por ele dentro da cidade interfere diretamente no exercício da cidadania, assegura Castro (2006). Assim, a população que reside em áreas de ocupação irregular, violentas, favelas ou em prédios abandonados, acaba tendo menos valor humano que a população que habita as áreas mais centrais.

Não obstante, há que se reconhecer que a moradia é imprescindível para a vida de qualquer ser humano, pois de alguma maneira ou em algum lugar todos precisam morar. Nesse sentido, a moradia não é um bem fracionável, disserta Castro (2006), mas, no mundo capitalista, pode-se dizer que quem consegue acesso à terra é quem possui renda ou capital.

Corrêa (2003) e Santos (2008) expressam concepções concordante quando explicam que o espaço urbano capitalista é um produto da ação social, resultado de ações acumuladas, ao longo do tempo, pelos seus habitantes, engendradas por agentes produzem e consomem o

espaço conforme seus interesses. A ação desses agentes é complexa condizente com seus interesses, derivando da dinâmica de acumulação capitalista, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção da sociedade envolvida, e dos conflitos de classe que dela emergem. Nas palavras de Corrêa:

Os agentes de produção, apropriação e consumo do espaço urbano se organizam segundo as configurações básicas: os loteadores privados; a autoconstrução pelos empobrecidos; por encomenda; incorporadores; rentistas; produção pública de habitação para baixa renda e produção pública de requalificação urbanística de áreas degradadas (CORRÊA, 2002, p. 92).

Corrêa (2002, p. 22), ainda, explica que os promotores imobiliários dos países periféricos, não tem interesse em produzir moradias para a camada da população que não possuem recursos financeiros. Esses promotores imobiliários, “dirige-se, em primeiro lugar, à produção de residências para atender à demanda solvável; e obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável”. Para o autor, a demanda solvável é quando a população tem capacidade de adquirir os imóveis postos à venda pelo mercado imobiliário e as residências são construídas para consumo pela elite e, com isso, as construções são feitas com todo tipo de obras de infraestruturas e serviços, mesmo sendo em local fora do centro da cidade. Já a demanda não solvável é quando a população que vai habitar essas residências não possui condições financeiras para adquiri-las sem a ajuda do Estado, fica, por vez, amarrada a legislação do Governo, geralmente quando são construídas as moradias são de baixo padrão e na periferia das cidades.

Notadamente, há que se concordar com Villaça (1986) que a segregação é reforçada pelo Estado, quando distribui no espaço urbano, de maneira diferenciada, equipamentos e serviços públicos de uso coletivo, beneficia áreas que já possuem boa infraestrutura, o que valoriza ainda mais áreas onde a população de melhor poder aquisitivo reside e, por assim ser, abre caminho para o mercado imobiliário. Nessa dinâmica, esclarece o autor: “O Estado transfere suas próprias instalações para a mesma direção de crescimento da classe dominante, mostrando claramente através do espaço urbano, seu grau de captura por essa classe” (p. 101). Nessa dinâmica, ainda, há duplo processo de segregação quando se direciona a população pobre para áreas urbanas com piores condições de habitação: “o primeiro é o já conhecido processo que os expede para os suburbios, as periferias. O segundo é o que os expulsa para as periferias que não estão na região onde as camadas de mais alta renda se segregam” (p. 119).

Não restam dúvidas, portanto, que o Estado atua na organização espacial da cidade de forma decisiva. Corrêa (2003) argumenta que as políticas públicas urbanas levaram as

idades para um modelo de desenvolvimento urbano firmado em um paradigma que promove a segregação e exclusão urbanas, em que o mercado é o principal agente do desenvolvimento urbano, produção e direção independentemente das necessidades reais. Todavia, de qualquer forma, o dinamismo da sociedade capitalista implica mudança constante no processo de ocupação dos espaços das cidades que, sobretudo, é o responsável pela organização desigual. O produto gerado por esse processo pode tanto aglutinar como pode repelir a população de um entorno espacial de interesse da especulação imobiliária.

Em sua teorização, Corrêa (2003) relaciona os seguintes processos espaciais e formas correspondentes: centralização; descentralização; coesão; segregação; invasão, sucessão e inércia. Os primeiros definem a divisão econômica do espaço urbano e os dois últimos a divisão social desse espaço. Esses processos espaciais e suas formas “não são excludentes entre si, podendo ocorrer simultaneamente na mesma cidade ou no mesmo bairro [...]; nesse sentido pode-se afirmar que os processos espaciais são complementares entre si” (p. 37).

Em relação à segregação, Corrêa (2003) coloca que a localização diferenciada no espaço urbano das classes sociais fragmentadas, emerge a segregação residencial da cidade capitalista. Com isso a segregação social traz as dificuldades que uma parcela ponderável da população mais carente encontra na busca de uma localização para moradia com relação à infraestrutura e serviços públicos, ou seja, com pouco acesso à cidade. Essa segregação imposta é fortemente ligada e concentrada na população com menor poder aquisitivo.

Villaça (2001) também se reporta à segregação e registra que essa pode se revelar de duas maneiras: imposta ou involuntária e voluntária ou autosegregação. Esclarece o autor que a segregação imposta ou involuntária ocorre quando a classe de baixa renda é obrigada a residir em áreas distantes do centro urbano⁷; a voluntária ou autosegregação é identificada quando determinada classe se isola em regiões da cidade, geralmente, a classe de renda alta e se isolam em condomínios fechados.

Santos (2008) é taxativo ao afirmar que a segregação ocorre devido ao crescimento da população e à falta de planejamento das cidades. Dessa forma, pode ser identificada como segregação espacial e/ou como segregação social. A espacial relaciona-se diretamente à valorização dos imóveis que dispõem dos serviços básicos, como asfaltamento, saneamento básico, luz, transporte e uma estratégica localização, com facilidade de acesso à cidade, às infraestruturas e serviços públicos, construção de moradias em conjuntos habitacionais na periferia. Define-se segregação social como separação espacial (geográfica) de um grupo de

⁷ “O termo centro urbano designa ao mesmo tempo um local geográfico e um conteúdo social” (CASTELLS, 1982, p. 331).

pessoas, em virtude de diversos fatores, como: raça, poder econômico, religião, etnia, educação, nacionalidade ou qualquer outro que possa servir como meio de discriminação.

O supracitado autor menciona que o modelo capitalista, onde o mercado imobiliário se torna promotor no cumprimento das necessidades de habitação, tem impacto direto sobre a escassez de produção de habitação para os moradores de baixa renda. No seu entender, essa escassez seria resultado de uma espécie de planejamento imobiliário capitalista que se mostra como força motriz capaz de promover segregação espacial e residencial e produzir uma organização espacial urbana extremamente desigual, caracterizada, essencialmente, pela complexa divisão técnica, econômica e social da cidade.

A casa própria para a população de baixa renda, continuamente negada, configura-se em controverso objeto de interesse político, sujeito a variados tipos de programas públicos, a exemplo do Programa Minha Casa, Minha Vida, mencionado anteriormente, que revela nítida tendência para o fortalecimento da área da construção civil, geração de renda e postos de trabalho para uma mão de obra pouco ou quase nada qualificada, registra Macedo (2011).

Os investimentos públicos trazem melhorias, atraem investidores que buscam lucros especulativos. Santos (2009, p. 107) esclarece que “a organização interna das nossas cidades, grandes, pequenas e médias, revela um problema estrutural, cuja análise sistêmica permite verificar como todos os fatores mutuamente se causam, perpetuando à problemática”.

Nessa perspectiva de análise, a força do capitalismo que promove a especulação e a ação dos agentes imobiliários afigura-se como um dos vários fatores da expansão urbana, devido à problemática socioespacial que (re)produzem no espaço físico e na sociedade envolvida. A valorização da terra no espaço físico da cidade é um dos fatores que dificulta sua organização e distribuição mais equitativa de equipamentos e serviços públicos às populações menos favorecidas economicamente. Notadamente, “a terra tem um preço, coisa que praticamente não tinha, nas cidades de duzentos anos atrás”, registra Villaça (1986, p. 52).

No Brasil, há uma complexidade na apropriação de terras devido a uma estrutura fundiária altamente concentrada, que utiliza esse solo com fins especulativos, fator esse que restringe o acesso à terra para certa camada da sociedade, registra Sposito (1998). O mercado de terras no Brasil é altamente lucrativo para quem tem a posse dela e a utiliza como reserva, diante da falta e da demanda de terra para moradia, assegura Corrêa (2003). Mas, o acesso à terra como bem é uma problemática extensiva para a área rural, menciona Wanderley (2009).

Na extensão dessa problemática, Santos (2008) defende que o modelo proposto pelo mercado imobiliário vem acompanhado por discurso ideológico da classe que monopoliza esse espaço brasileiro. Na área urbana, além de promover a geração de uma cidade sem

atenção ao planejamento sistêmico do uso da terra e seus recursos, esse modelo produz um imaginário coletivo que transforma a habitação em mercadoria muito cobiçada: um bem básico para alguns e patrimonial para outros. Assegura o autor, a ocupação do espaço físico (sem planejamento sistêmico) e a distribuição de desigualdades socioeconômicas nesses espaços são frutos do modelo imobiliário capitalista brasileiro surgido no século XX.

Todavia, não é a revelia que a especulação imobiliária acontece nas cidades. Corrêa (2002) cita que o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos para legislar e proteger o espaço urbano. Em sua opinião, o autor registra que a participação do Estado na organização espacial da cidade é bastante notada, com atuação complexa que, sobretudo, reflete a dinâmica da sociedade, ao seu tempo. Contudo, pelo fato do Estado ter instrumentos para legislar o espaço urbano não significa, necessariamente, que tenha recursos para promover sua organização, ainda que implante obras de infraestruturas e serviços públicos nas cidades que acabam por favorecer as classes com melhor poder aquisitivo. Porém, a falta de recursos financeiros, por essência, não impede a definição de políticas públicas voltadas às cidades.

No entanto, pondera-se a assertiva de Gonçalves (2002, p. 7) de que é “[...] na interação entre as classes sociais que o mercado de terras adquire seu componente fortemente especulativo. Especulação, que se manifesta no preço da terra”. Consoante, tem-se em Villaça (1986, p. 16) que “o capitalismo precisa criar permanentemente a escassez para haver concorrência, sem a qual ele também não sobreviveria”. Porquanto, e se não há escassez?

Retoma-se com Villaça (1986, p. 7) a discussão sobre a propriedade privada da terra e sua influência na valoração econômica desse bem que conduz a população menos favorecida para morar nas piores localizações das cidades. O autor saliente que, no caso das cidades brasileiras, quando comparado com outros países de economia periférica, “em geral, essas localizações são os subúrbios ou a chamada “periferia” subequipada”. Daí, porque políticas públicas voltadas às cidades nos moldes como pensado por Massey (2006) (política antiessencialista) pode resultar em uma maneira diferenciada de tratar as questões de identidade dos grupos sociais existentes e de lugares (socioespaciais) dentro das cidades.

A seguir, busca-se compreensão sobre o significado do processo de centralização e centralidade na valorização do espaço urbano e toda a complexidade que esse processo insere na ocupação do espaço urbano.

1.1.7 Centralização -Centralidades na Valorização do Espaço Urbano

Centralização é o conceito que permite esclarecer os mecanismos de administração e controle do capital, que por meio dos serviços voltados às empresas, reafirmam e renovam a centralidade das cidades, a qual modifica a noção do longe e do perto, aproxima lugares distantes e distancia lugares próximos.

Na compreensão de Corrêa (2003), as cidades são divididas em partes unidas em conjuntos articulados; o núcleo, por tradição, é o centro da cidade. Explica o autor que, ao estabelecer a área central, o processo de centralização configurou-a de modo segmentado, com dois setores: o núcleo central da cidade e a área periférica do centro, na qual se centralizam a maioria dos serviços públicos.

Castells (1982, p. 311) explica que “o centro é o espaço que permite, além das características de sua ocupação, uma coordenação das atividades urbanas”. Os benefícios desse espaço interurbano trazem competição pelas áreas centrais e próximas ao centro.

Villaça (1998, p. 242) esclarece que a definição de centro e centralidade nem sempre remetem ao contexto de ponto geográfico. Nesse sentido, o autor considera que o centro pode ser produção das primeiras delimitações, ou sítio histórico onde a cidade se originou, mas a centralidade é conduzida pelo fator deslocamento. Registra que “os centros não são centros por que neles se localizam os palácios, as catedrais ou os bancos. [...] o oposto também é verdadeiro”. A centralidade urbana reside na “possibilidade de minimizarem o tempo gasto, os desgastes e os custos associados aos deslocamentos espaciais dos seres humanos”.

A centralização e a centralidade têm a ver com as localizações do centro da cidade e das obras de infraestruturas e serviços públicos, com as amenidades das áreas urbanas. São, pois, as áreas mais valiosas do espaço urbano, escolhidas para residência da classe com maior poder aquisitivo. Tais áreas servem para determinar o significado do que é perto e do que é longe dentro do espaço urbano.

Todavia, no diálogo com Castells (19982), Villaça (1998), Corrêa (2002) e Lefebvre (2001), aduz-se que os conceitos de centro e centralidade urbana, que nem sempre remetem ao significado de ponto geográfico, sobretudo, são construções históricas, daí porque somente podem ser definidos a partir da ação humana, que se constrói sócio-historicamente.

Fala-se em cidade como construção humana, do processo da distribuição interna de seus componentes, seus centros, seus locais de trabalho, seus bairros, seus sistemas de transporte. Nesse contexto, a cidade é vista como refúgio onde se dá o local de reprodução da sociedade e de vida, na qual o controle do tempo-espaço se transforma em disputas.

Essas disputas transformam os locais da cidade quando define que cada local terá um valor diferenciado devido à distância do centro ou a quantidade de infraestruturas existentes em determinada área. As áreas urbanas também são influenciadas pelo acesso: se possuem acesso rápido são mais valorizadas, mas se não possuem, sofrem desvalorização.

O capital imobiliário se utiliza desses fatores para valorizar as áreas mais centrais e desvalorizar as outras mais afastadas desse centro, com isso os agentes imobiliários passam a forçar os agentes públicos a agirem na cidade no sentido de causar o espraiamento do limite urbano das cidades, com isso, valorizam áreas mais centrais e extraem mais renda da terra.

Corrêa (2003) expõe que aos grupos provenientes das camadas sociais de baixa renda ou excluídos cabe a ocupação de localizações em áreas centrais como prédios abandonados das grandes cidades ou áreas degradadas ou a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra, também, são produzidos distantes do centro, além das favelas.

Em relação à centralidade nas cidades, Lefebvre (2001, p. 71) compreende que essa é responsável pelas relações comerciais e pessoais que envolvem o interno e o externo dessa centralização. A área central é a que mais possui acessibilidade, mas como consequência possui o maior valor por metro quadrado da cidade. Todavia, há duplo caráter da centralidade capitalista: lugar de consumo e consumo de lugar. Explica o autor que as atividades de comércio são diversificadas no centro, responsáveis por atrair comércios raros que especificam produtos e gêneros de luxo. Essa centralidade “se instala com predileção nos antigos núcleos, nos espaços apropriados no decorrer da história anterior”. É, por assim dizer, o centro, o lugar de consumo, e os produtos e gêneros de luxo, o consumo do lugar. De forma que, como menciona o autor, necessariamente, a cidade capitalista cria o centro de consumo.

Em assim sendo, a centralidade urbana acolhe os produtos e as pessoas. Todavia, explica Lefebvre (2001), proíbe acesso àquelas pessoas que ameaçam sua função essencial, que passa a ser a função econômica, anunciando e preparando o capitalismo, assim, o modo de produção no qual predominam o econômico é o valor de troca, o qual é, notadamente, maior nas áreas acolhidas pela centralidade urbana, pela importância econômica da área. Porém, lembra o autor que a cidade tem valor de troca em todas as suas áreas com maior ou menor importância dependendo dos seus usos preestabelecidos.

A mobilidade urbana e a acessibilidade trazem a possibilidade de mensurar a localização, tanto pela malha viária de acesso, infraestrutura e atração de viagens diárias da população, como pela localização, aspecto da valorização do espaço urbano, na compreensão de Lefebvre (2001), a valorização do espaço urbano está no centro do consumo.

Brito (2008) registra que os especuladores imobiliários, postos no centro de consumo de Lefebvre (2001), lançam loteamentos distantes das áreas centrais, para que possam ser adquiridos pelo segmento social de menor poder aquisitivo, que, na maioria dos casos, essa é a única forma de aquisição de um imóvel. Os promotores imobiliários aproveitam as fases de expansão do perímetro urbano para investirem em áreas que estão em fase de expansão com o único objetivo: reprodução do capital.

No entender de Sposito (2006), a descentralização mencionada por Britto (2008) é planejada, em muitos casos, pelos administradores do capital imobiliário ou por promotores imobiliários. Quando os promotores imobiliários se interessam por uma área começam a forçar os administradores públicos para realizarem obras de infraestruturas, passam a investir capital próprio na construção de obras que atraiam população e investidores para esses novos espaços criados, como é o caso dos *shoppings centers*, por exemplo, que carregam o *slogan*: “Criando novas centralidades”.

A expansão da cidade pelo espraiamento promove não apenas o desenvolvimento urbano, como também, contraditoriamente, provoca problemas que são gerados pelo próprio desenvolvimento. Calisto (2008) complementa essa ideia ao considerar que “[...] acentua-se a desigualdade socioespacial e a segregação espacial urbana. Cria-se e recria-se um espaço aparentemente desarticulado, que tem como lógica aumentar a renda, os juros e os lucros, pressuposto da acumulação ampliada do capital”.

As novas centralidades urbanas atraem investidores que fazem com que determinado espaço passe a ter seu valor aumentado. A valorização desse determinado espaço, se já habitado, acaba por segregar outra parcela da população, que o abandona e busca uma área em que possa pagar pelo espaço urbano. Daí há que se pensar, historicamente, no movimento incessante do capitalismo, especialmente, na formação de valores agregados em determinados espaços urbanos. O que outrora foi supervalorizado, ou virou centro histórico, patrimônio da humanidade, ou as edificações servem para abrigar os sem-teto, sem interesse aparente da especulação imobiliária, para qual sempre há desconstrução para dar lugar à nova construção.

A seguir, analisa-se o significado da busca por moradia no espaço urbano, os conflitos e as estratégias utilizadas pela população ter acesso à habitação nas cidades.

1.1.8. Moradia Popular e Conflitos

O problema habitacional no Brasil surge a partir da década de 1850 quando se intensifica a penetração do capitalismo no país, período em que começa a surgir o ‘homem

livre'. Villaça (1986) explica que não se trata de 'homens livres' de fato, mas sim de um homem despejado de tudo que possuía: sua terra, seus meios de trabalho, seus meios de vida. O autor cita ainda que a cidade recebe milhares de despossuídos e passa a alojá-los, daí, então, surge o problema da moradia, aqui concebida como questão social no Brasil. Explica o autor:

A principal forma de abrigo que a sociedade brasileira vai desenvolver para alojar essas multidões é o cortiço. O cortiço é uma "solução" de mercado, é uma moradia alugada, é um produto de iniciativa privada. Em seus diversos tipos, foi a primeira forma física de habitação oferecida ao "homem livre" brasileiro da mesma maneira que o aluguel foi a primeira forma econômica. (VILLAÇA, 1986, p. 14).

Uma das primeiras formas mercadológica da habitação popular no Brasil, o cortiço era formado por moradias precárias, especialmente construídas para aluguel, geralmente próximas aos centros e ao local de trabalho da população que habitava esses locais, com lavanderia e sanitários de uso comum. O cortiço cresceu impulsionado pela ambição de seus proprietários e exploração de seus moradores.

Todavia, os cortiços passaram a representar ameaça à classe dominante que começou a encontrar desculpas para demoli-los, taxados como lugares violentos e foco de doenças, mas, em contrapartida, a burguesia necessitava da classe trabalhadora. Menciona Villaça (1986) que a ameaça do cortiço, como habitação operária, representava para o valor dos imóveis burgueses nunca foi mencionada, embora o ataque a essa ameaça esteja evidente em alguns dispositivos legais sobre aquelas habitações, editados pela Corte Portuguesa.

As vilas operárias foram outra forma de dar moradia da classe trabalhadora, surgida, notadamente por iniciativa de empresários com o objetivo de construir para seus trabalhadores e suas famílias verdadeiras cidades, afastando-os dos cortiços. Vilas foram construídas pelo mundo todo, além de número insuficiente para atender a demanda, também foram usadas para manter o controle sobre os empregados.

No Brasil, explica Villaça (1986), as vilas operárias foram construídas em número irrisório e a sua maioria em cidades do interior. Tais vilas abrigavam os operários com mão-de-obra qualificada. O autor cita um levantamento feito pelo Departamento Estadual do Trabalho, em 1919, em que o pesquisador Nabil Bonduki revela que no Estado de São Paulo, entre as 227 empresas investigadas (57% localizadas na capital), apenas 37 delas disponham de casas para seus operários. Entre essas 37, apenas onze (28% do total) estavam localizadas na cidade de São Paulo. As demais empresas não mostraram interesse na construção de vilas operárias para seus trabalhadores. Diante da demanda, o pesquisador registrou que o quantitativo existente de casas era irrisório.

Para a elite da época, as vilas operárias eram melhores que os cortiços, mas faziam restrições com relação à construção, especialmente, para que as construções não fossem localizadas em áreas nobres e nem em possíveis áreas nobres ou que fossem edificadas fora da aglomeração urbana.

Na análise de Villaça (1986), a transformação das primeiras formas de habitação (cortiços e vilas operárias) para a “casa própria” surge de uma necessidade histórica e mundial revelada pelo capitalismo. O autor explica que, por essa necessidade associa-se ao capitalismo, a construção da “casa própria” poderá ser mais ou menos rápida, a depender das particularidades de cada formação social.

No Brasil, a habitação passa a assumir duas formas distintas: a moradia construída para a comercialização, destinada à negociada no mercado imobiliário com as classes média e alta; a moradia autoconstruída, ou seja, edificada pelo próprio trabalhador e sua família, que em horas de folga e nos fins de semana realizam o trabalho.

A moradia, como necessidade de abrigo e privacidade do homem das cavernas, chegou para o homem urbano com distinto significado – abrigo, privacidade e local de trabalho – e para o modelo do capital com distinta forma, tamanho e função, ensejando o significado de local de repouso. Para Villaça (1986, p. 38), “o capitalismo provocou uma separação entre os locais de moradia e de trabalho juntamente com expropriação do trabalhador de seus meios de produção”.

O Gráfico 4, a seguir, evidencia os tipos de residências existentes no Brasil. Nele se observa predomínio na construção de casas (88,6%) em comparação com os apartamentos (10,8%). Nesse total, cerca de 2,3 milhões de residências (4,1%) são precárias, sem o mínimo de infraestrutura. Entre as Regiões brasileiras, o Norte tem o pior quadro, com apenas 16,3% de residências consideradas em condições de moradia.

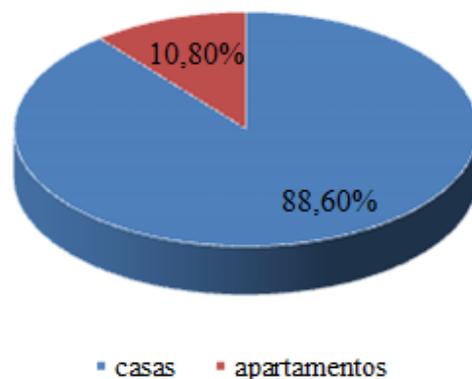


Gráfico 4 – Tipos de residências no Brasil

Fonte: IBGE (2010)

O Gráfico 5 revela o tipo de ocupação das residências no Brasil. Consta-se que a maioria dos brasileiros vive em domicílios próprios (73,5%), seguido por habitações alugadas (18,0%) e cedidas (7,8%). Somando as habitações cedidas e alugadas tem-se um percentual correspondente a 25,8% de habitantes, cujos moradores não possuem habitação própria, o que demonstra a problemática que da população urbana no dia a dia do trabalho nas cidades.

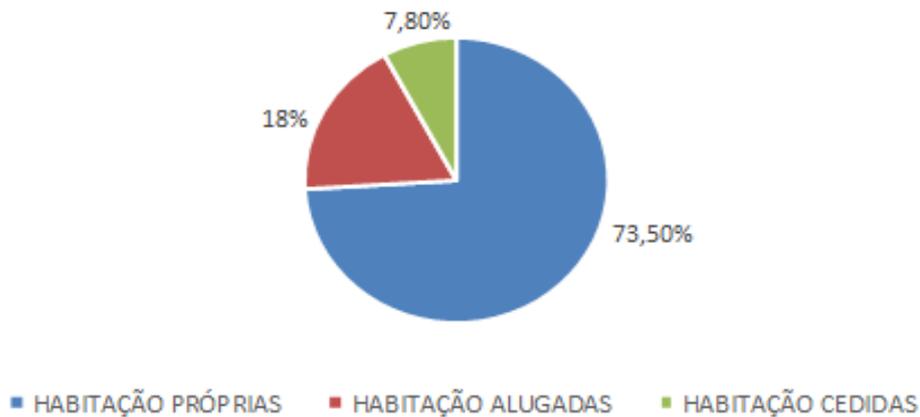


Gráfico 5 – Tipo de ocupação residencial no Brasil

Fonte: IBGE (2010).

No Gráfico 6 verifica-se o percentual de residências próprias por região do país. Entre as regiões do Brasil, a região Norte tem 77,2% da população com residências próprias, seguida, em ordem decrescente de percentual, pelas regiões Nordeste (76,9%), Sudeste (71,8%), Sul (75,1%) e Centro-Oeste (65,1%). Conforme informado pelo IBGE, a região Sudeste é a região mais urbanizada do país.

Oportuno registrar que, mesmo a população que possui habitação própria, essa condição não determina residência em um local seguro, muitas vezes, suas moradias estão construídas em terrenos com riscos de alagamentos, desmoronamentos ou em lugares insalubres e ainda em regiões distantes do centro das cidades nas áreas periurbanas.

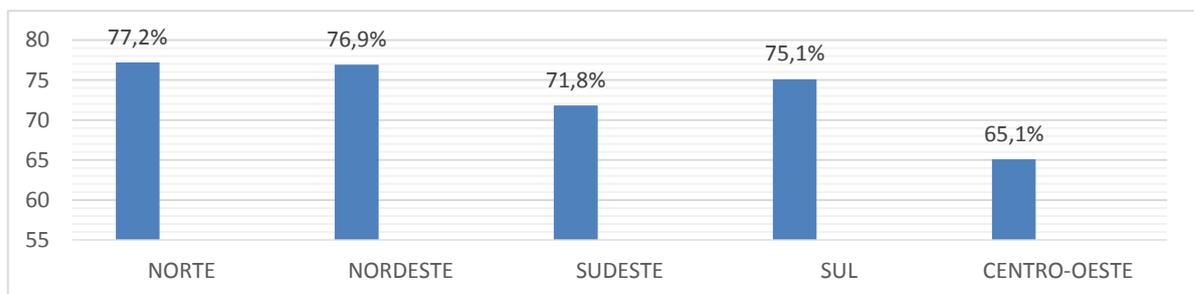


Gráfico 6 – Percentual de residência em habitação própria por região do Brasil

Fonte: IBGE (2010).

Na compreensão de Sposito (1998), o acesso à moradia não depende do tempo de construção de mais casas, mas sim de o sujeito poder pagar por uma delas, ou seja, possuir aporte financeiro para pagar por uma delas. A autora afirma que a possibilidade de acesso à moradia está subordinada diretamente aos níveis salariais dos seus habitantes.

Os investimentos públicos que transformam as áreas da cidade, no caso de áreas mais centrais ou próximas aos centros urbanos, são investimentos de capital dirigidos para o mercado imobiliário, que reforçam e contribuem para que certa camada da população seja expulsa de determinada área onde residiam e houve investimentos públicos que melhoraram a área, mas acabam também por valorizá-la na hora da desapropriação, se for o caso.

Ferreira (2011) registra que os movimentos sociais urbanos voltaram a expressar, na esfera pública, as dificuldades próprias da vida cotidiana, dificuldade essas expressas na paisagem urbana, onde as moradias demonstram a qualidade da vida da população urbana e as dificuldades na produção da moradia. O discurso ideológico visa à melhoria da cidade para a população viver. Contudo, se melhorar uma área para que novos investimentos se apliquem no local, conseqüentemente, torna-se espaço mais desenvolvido e valorizado, então, a área perde seu caráter residencial para população de baixa renda e acaba por afastá-la cada vez mais do seu lugar de “pertencimento”.⁸

Massey (2008) compreende que a habitação é um dos bens que constituem a própria identidade da população. O imaginário que aumenta o poder de ação dessa população encerra o sentimento de pertencimento, que impulsiona a luta por direitos sociais, políticos e éticos.

Na luta por tais direitos, há disputas que giram em torno da apropriação da habitação e do solo urbanos. Essas disputas são as mais expressivas fontes de conflitos, assegura Santos Júnior (2001). Ao complementar essa ideia, o autor registra que, nesse caso, inclusive:

[...] é possível existir conflitos entre os agentes que estão tentando acumular riqueza com a produção e uso da cidade, por exemplo, entre proprietários de terra e construtores. Se não há terras porque os proprietários não as vendem, eles podem impedir que os construtores produzam moradias e obtenham lucros. Nessa abordagem, vemos que existem interesses muito diversos e que para compreender a dinâmica de produção da cidade, não nos serve uma diferenciação simplificada da cidade – por exemplo, entre burguesia e trabalhadores. É necessário identificar as contradições entre os agentes capitalistas que acumulam riqueza na produção da cidade porque eles também entram em conflito (SANTOS JÚNIOR, 2011, p. 72).

⁸Pertencimento é a crença subjetiva em uma origem comum que une distintos indivíduos. [...]. A consciência socioespacial de pertencimento diz respeito ao sentido de pertença, dos laços de solidariedade, a o sentido de pertencer e de se reconhecer como ator/sujeito ou grupo em relação a uma comunidade, a um lugar, a um território (AMARAL, 2006).

Comenta Ferreira (2011) que os conflitos sociais se agravaram na medida em que se ampliavam os processos de urbanização e industrialização brasileiros. Corroborando o entendimento, Corrêa (2003, p. 44) quando disserta sobre conflitos sociais e formas de expressão dos conflitos sociais urbanos, cuja origem está nas contradições específicas da problemática urbana; de um lado as necessidades coletivas para garantia dos direitos sociais da população, do outro, a lógica capitalista, que vê como pouco rentável a produção de equipamentos pela iniciativa privada para atender tais direitos. Nas palavras do autor:

A consciência da existência de uma organização espacial urbana desigual, caracterizada por uma complexa divisão técnica e social do espaço, associada a uma enorme diferença nas condições de vida dos diversos grupos sociais da cidade, têm gerado, a partir da década de 1960, um novo modo de manifestação das lutas sociais (CORRÊA, 2003, p. 44).

Em referência aos direitos à habitação e ao uso da terra, Santos Junior (2011) coloca como questão central nas disputas materiais e simbólicas a disputa pelos direitos sociais: de um lado, a habitação e o solo urbano como mercadorias; de outro, a habitação e a terra urbana como direitos que ensejam apenas os valores de uso. Daí a possibilidade de se afirmar: há um conflito entre mercantilização e desmercantilização da habitação e do solo urbano.

Na compreensão de Castells (1982), o modelo neoliberal que define o direito à habitação e uso do solo urbano, caracteriza-se por apresentar liberdade de ação individual na economia, um mercado de livre concorrência, e o direito à propriedade, uma lógica baseada na alta competitividade econômica que retira o poder regulatório do Estado sobre o mercado econômico, deixando-o impossibilitado da proteção social às classes menos favorecidas. O que acentua essa problemática é que os recursos usados para políticas públicas ou assistências são utilizados para a reprodução de capital.

Retira-se, dessas discussões, é que o Estado não tem exercido com propriedade seu poder regulatório sobre a economia de mercado e sequer cumprido com seu dever de prestação dos direitos sociais dos cidadãos brasileiros.

Assim, na sequência, contempla-se a evolução do processo de urbanização e processo de industrialização no Estado do Paraná.

1.2 EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO ESTADO DO PARANÁ

A urbanização do Estado do Paraná segue os mesmos padrões das outras regiões brasileiras, iniciada historicamente nas áreas próximas ao litoral. Perussolo (2008) expõe que o Brasil passou por um processo de urbanização na virada do século XIX para o século XX.

Por certo, esse processo não deixou o Paraná às suas margens, tendo em vista que esse Estado, desde o século XVII, tem sido alvo de colonização por parte de seus Estados limites, especialmente o Estado de São Paulo.

Nesse sentido, Garbozza (2008) aponta que a busca do ouro por paulistas vindos de São Vicente, São Paulo de Piratininga, Santos e Cananéia, deram origem à povoação de Nossa Senhora do Rosário de Paranaguá, primeira localidade paranaense elevada a vila em 1648.

Os dois primeiros séculos da presença do colonizador em território paranaense caracterizam-se como uma migração espontânea estimulada pela "preagem"⁹ de indígenas, para serem utilizados como escravos, junto a ambição de encontrar ouro. A busca por ouro favoreceu a ocupação do território, em áreas do planalto curitibano e litoral.

Assegura Perussolo (2008) que durante o Império já existia a intenção da ocupação da Região Sul do Brasil, que foi contemplada, desde esse período, com recursos destinados à colonização, pela necessidade da ocupação efetiva do território das regiões fronteiriças a fim de evitar a invasão dos vizinhos platinos: Argentina, Uruguai e Paraguai.

Nessa região Sul do país se implantou o sistema de colônias agrícolas, com incentivos à aquisição de terras pelos imigrantes, diante intenção de a colonização sulina desempenhar outro papel: “o de produzir alimentos para abastecer as regiões em que as atividades econômicas eram prioritariamente dedicadas à exportação, como era o caso de São Paulo”, explica Perussolo (2008, p. 4).

Com base no princípio do sistema de colônia agrícola, criam-se as primeiras colônias de imigrantes no Paraná na primeira década do século XIX. Garbozza (2008) registra:

[...] Em 1818, em Rio Negro foram instaladas 50 famílias de açorianos e mais tarde, em 1828, foram enviadas à região 20 famílias de alemães; em 1847, foi fundada uma colônia francesa (Thereza) às margens do Ivaí e; na década de 50, reunindo colonos Suíços, franceses e alemães, funda-se uma nova colônia no Superaguy em Guaraqueçaba. Num segundo momento, a partir de meado do século XIX, os imigrantes serão atraídos para substituir a mão-de-obra escrava. Pois, em 1850 foi aprovação da Lei Euzébio de Queirós proibindo o tráfico negreiro para o Brasil. Inicialmente as regiões mais prósperas, compram escravos em outras províncias, porém, à medida que se avança pela década a escravaria valorizava-se, daí a opção pelo imigrante (GARBOZZA, 2008, p. 12).

Nesse transcurso, no período subsequente à emancipação política do Paraná, ocorrida em 1853, o então Governo Provincial dá maior ênfase à sua política migratória, o que resultou em constante e crescente movimento migratório de estrangeiros e da população nacional de

⁹Preagem significa escravização de indígenas.

várias regiões. Entre os imigrantes de origem internacional, com maior expressão quantitativa, que chegaram no Paraná estão alemães, italianos e poloneses, e em menor número franceses, suíços, ucranianos, holandeses. No final do século XIX e início do século XX, “vieram os imigrantes asiáticos, sírio-libaneses e japoneses” (PERUSSOLO, 2008, p. 4).

Perussolo (2008) cita que o objetivo principal do Estado com o incentivo à imigração era atrair principalmente “cultivadores úteis” para povoar o Paraná, mas os navios que atravessaram o Atlântico também trouxeram europeus ligados ao mundo urbano. Ao longo do século XIX, muitos deles insatisfeitos ou inadaptados com a vida rural, transferiram-se sozinhos ou com suas famílias para as áreas urbanas do Paraná. O autor menciona que o Paraná, na virada do século XIX, tinha aproximadamente 330.000 habitantes e que sua população era predominantemente rural. No entanto, as cidades viriam a ser os centros de beneficiamento da matéria-prima oriunda do campo, tais como serrarias, fábricas, olarias, cerâmicas, usinas de mate transferido do litoral compondo a paisagem citadina.

Os imigrantes desempenharam papel importante na diversificação da atividade artesanal, desenvolvimento do comércio e de pequenas e médias indústrias de caráter familiar, ocorridos no Paraná ao longo do século XIX e início do XX.

A importância da política de migração instituída no Paraná se revela em duas formas consideráveis, as quais são explicadas por Perussolo (2008), assim:

[...] a primeira pelo povoamento do território, diversificação das atividades econômicas e decisiva contribuição à urbanização, fatores que contribuíram para o crescimento das receitas públicas; a segunda, de se formar no Paraná, como no resto da região sul como um todo, a primeira classe média do país (composta por pequenos proprietários rurais, artesãos e comerciantes), segmento que, pela sua simples presença, concorreu para a democratização da propriedade e do poder (PERUSSOLO, 2008, p.5).

Além do acentuado processo de colonização, em meados do século XIX, o Paraná experimentou o início do processo de industrialização, ciclo da erva-mate e da exploração da madeira, sendo essa última direcionada para o mercado exterior e região Sudeste do Brasil. Niehues (2014) explica que essas indústrias concentravam-se no denominado “Paraná tradicional”, área do Estado de ocupação pioneira, que abrange o litoral paranaense. Conforme o autor, a partir da década de 1940, houve crescimento econômico com a atividade cafeeira que já despontava no Estado de São Paulo e o setor industrial foi estimulado com o beneficiamento de café. Todavia, até a década de 1980, as indústrias paranaenses eram incipientes com reduzidos uso tecnológicos e de baixa escala, o que propiciou o escoamento de capital excedente para outros Estados, como São Paulo. Além disso, na década de 1970, o

Paraná se depara com o declínio da produção cafeeira e inicia nova fase desenvolvimentista, via industrialização diversificada.

Segundo Niehues (2014), no início da década de 1960, o Paraná ainda apresentava uma indústria rudimentar com ênfase em produtos alimentares. O que significa dizer que em 1959 representava 56,35% do valor da produção, comparado a indústria da madeira que era de 17,15%. A partir da década de 1960 o governo do Estado cria um modelo de desenvolvimento voltado à industrialização, instala infraestrutura necessária e financiamentos para atrair indústrias que geravam produtos de maior valor agregado e amplo uso de tecnologia.

A política de desenvolvimento acelerou a concentração espacial e econômica do setor industrial paranaense na região metropolitana de Curitiba. Niehues (2014) destaca que:

[...] o projeto de industrialização do Paraná ocorreu com maior intensidade na Região Metropolitana de Curitiba, devido a iniciativas políticas em conjunto, de um lado o governo do estado e de outro a prefeitura de Curitiba. Esta política não abrangeu e possibilitou a industrialização por todo Estado, ou seja, o que antes se encontrava disperso, passa-se agora em diante a se concentrar (NIEHUES, 2014, p. 2).

Essa concentração na região metropolitana de Curitiba, em grande medida, justifica a diferença da industrialização do Paraná, pois essa é bastante desenvolvida com especialidade diferenciada, com experiência de conurbação com cidades de seu entorno, e abriga uma população de aproximadamente dois milhões de habitantes. Por outro lado, as regiões interioranas do interior do Paraná não foram beneficiadas com os mesmos investimentos.

Para Niehues (2014) o Paraná começou a montar um modelo de desenvolvimento para superar a debilitada situação do setor industrial a partir do ano de 1962, quando se criou a Companhia de Desenvolvimento do Paraná (Codepar), pouco mais tarde, em 1968, foi transformada em Banco de Desenvolvimento do Paraná (Badep). No entendimento do autor:

A CODEPAR surge num contexto histórico em que a função do Estado é também de intervir na economia e diante disto assume duas linhas primordiais para o desenvolvimento industrial: uma no sentido de possibilitar e propiciar mais rentabilidade para a atividade industrial, por meio da instalação de infraestrutura necessária e outra como empresa financiadora para estas indústrias (NIEHUES, 2014, p. 5).

O projeto de desenvolvimento de industrialização do Estado viabilizou-se em Curitiba, e representou a construção de um alicerce que poderia alterar a situação econômica da época, ou seja, de predomínio da agricultura.

Na década de 1970, ocorreu acelerado êxodo rural, principalmente no Norte do Paraná, decorrente da modernização da agricultura e da geada negra ¹⁰ocorrida em 1975, que praticamente dizimou os cafezais da região, expulsou grande contingente populacional do campo para as cidades. Niehues (2014) menciona que a população de Curitiba se elevou de seiscentos mil, na década de 1970, para mais de um milhão de habitantes na década seguinte.

Corroborando essa explicação, Garbozza (2008) quando registra que a exemplo de Curitiba, as cidades de Araucária e Colombo (entorno da capital), passaram por acentuado processo de urbanização, o que revela que grandes cidades paranaenses se tornaram centro de atração populacional, com inegável tendência a se tornarem cada vez maiores. O autor lista os principais fatores que concorreram para o ‘inchaço’ das cidades paranaenses a partir de 1970.

Dentre os fatores de atração populacional que configuraram a região, poderíamos citar a oferta de novas vagas de emprego na então recém-criada CIC, em 1973; a Refinaria de Araucária, em 1976 e o Polo Automotivo, em 1996. Ou seja, enquanto em outras regiões do Paraná está eliminando postos de trabalho, ao mecanizar suas lavouras, Curitiba e região ofertam novas possibilidades de emprego, de uma maneira direta ou indireta. No exemplo de Francisco Beltrão, uma cidade de médio porte (75.517 habitantes), apresentou uma taxa de urbanização menor que as cidades metropolitanas de Curitiba. Porém, por ser uma cidade de médio porte atraiu novos habitantes. (GARBOZZA, 2008, p. 24).

Niehues (2014) registra que a modernização da agricultura não trouxe somente progresso, por não ter sido homogênea, nem atingido todos os seguimentos, mas conduziu a realidade dura do capitalismo a pequenos produtores que teriam suas vidas definitivamente mudadas pela modernização. Santos (2000, p. 89) complementa esse pensamento ao afirmar que a “[...] a agricultura científica, moderna e globalizada acaba por atribuir aos agricultores modernos à velha condição de servos da gleba. É atender a tais imperativos ou sair”.

Com a crise na atividade cafeeira, que gerava grande parte das riquezas do Estado e do contingente de trabalhadores rurais e da indústria transformadora da época, o projeto de desenvolvimento industrial passou a ser visto como capaz de amenizar as consequências do êxodo rural que culminaria em elevado índice de desemprego. No entanto, assegura Niehues (2014), aconteceu ao contrário, a geração de riquezas da produção industrial a partir da década de 1970 concentrou em Curitiba e seu entorno, e, dessa forma, colocou o restante do Estado a patamares muito distantes do esperado, o que frustrou grande parte desse projeto e requereu readequação, traçado de novos objetivos e de metas.

¹⁰Geada, orvalho congelado que, onde cai, forma camada branca. Geada Negra, fenômeno climático que devido aos ventos fortes e o frio intenso congela a seiva do caule da planta.

Outro aspecto a destacar na compreensão de Oliveira (2001), devido à queda da produção do café na Região Norte do Paraná (fim da década de 1960 e início de 1970) por interferência das condições edafoclimáticas, principalmente nas cidades de Maringá e Londrina, o que provocou grande recessão na economia regional, levou a maioria dos grandes proprietários de terras a opção pelo plantio de soja. Os efeitos do cultivo da soja sobre a urbanização e industrialização do Paraná foram altamente expressivos. Explica o autor:

A intensa mecanização do cultivo e colheita do produto levou à dispensa de um número enorme de trabalhadores rurais. Mesmo aqueles que eram pequenos ou médios proprietários enfrentavam grandes dificuldades para manter suas fazendas, se não conseguissem operar a transição das culturas tradicionais para a nova vedete agrícola: a soja. Ocorre que, tanto pela escala da produção quanto pelas dificuldades de acesso ao financiamento, a adoção do plantio da soja podia ser uma realidade para uma minoria de plantadores. O resultado foi a expansão do número de desempregados. Estes se dirigiam para as novas fronteiras agrícolas, ou se integravam ao contingente de despossuídos que engrossavam as favelas e cortiços das cidades paranaenses ou de outros estados (OLIVEIRA, 2001, p. 37).

Na percepção de Niehues (2014), o cenário das primeiras décadas do século XXI é de concentração de riquezas do setor industrial paranaense na Região Metropolitana de Curitiba em comparação com outras regiões do Estado. Nota-se completo desinteresse dos sucessivos governantes do Estado em programas de desenvolvimento e distribuição de indústrias no interior do Paraná. Com isso, há uma capital desenvolvida com industrialização estimulada e um interior com industrialização incipiente, exceto em algumas regiões. Nesse sentido, defende o autor, seria necessária a elaboração de um projeto capaz de conduzir o desenvolvimento do Estado com apoio do setor industrial a fim de estimular a economia em diversas regiões. O autor sugere um caminho, assim descrito:

Um caminho interessante é o estudo de elementos imprescindíveis como a formação sócio espacial do Paraná, a geografia industrial e as teorias de desenvolvimento. No entanto, cabe a colaboração do governo estadual para que este projeto de desenvolvimento desconcentrado/polarizado se torne realidade no Paraná (NIEHUES, 2014, p. 12).

Não obstante, a cultura de soja se expandiu por todas as regiões paranaenses e, com isso, acentuou o processo de mecanização agrícola e a migração do trabalhador rural para novas fronteiras agrícolas ou para as cidades. Em torno dessa cultura, Oliveira (2001) menciona que o Paraná “reúne condições favoráveis à instalação de um parque industrial dedicado ao seu beneficiamento, ao invés de dedicação apenas à exportação do produto *in natura*”. Quanto ao processo de inchaço das cidades paranaenses, o autor afirma que o Paraná

repete, invariavelmente, a recente história da urbanização brasileira, caracterizada em especial pela tendência de expansão das grandes cidades na forma de metropolização; “as médias tendem a crescer também, se bem que não na mesma proporção; e as realmente pequenas tendem a ficar ainda menores” (p. 99).

A seguir, em função do escopo principal do presente estudo, verifica-se parte da história do processo de ocupação territorial da região Sudoeste do Paraná, surgimento, ocupação, população envolvida e a luta pelo acesso à terra.

1.3 OCUPAÇÃO TERRITORIAL DO SUDOESTE DO PARANÁ

A região do Sudoeste do Paraná representa 6,65% do território paranaense e está localizada ao Sul do Rio Iguaçu (limite norte), separando-a da região Oeste Paranaense. Faz fronteira a Oeste com a Argentina (limite oeste), com o Estado de Santa Catarina (limite sul) e com os Municípios de Manguaçu e Clevelândia (limite leste).

Garbozza (2008) observa que o Sudoeste do Paraná, assim como toda a região Oeste, foi habitado pelos índios tupis-guaranis, que mesmo localizados a centenas de quilômetros dos vicentinos, não ficaram imunes aos ataques dos bandeirantes. Os que não fugiram para o sul foram aprisionados ou mortos. A região tornou-se terra de ninguém, sendo mais tarde reocupada pelos Caingangos botocudos (tribo indígena de língua tupi-guarani).

Corroborando a discussão sobre a história da região Sudoeste do Paraná, Lazer (1983, p. 62) quando expõe que povoada pelos povos pré-colombianos (século XV), desde o final do século XIX, essa região, vem sendo povoada mais intensamente, especialmente devido ao cultivo da erva mate e condições propícias para a criação de suínos. Nesse transcurso, a região abrigou migrantes de outras regiões e, inclusive, fugitivos da justiça brasileira.

Nessa primeira fase de ocupação mais intensa do Sudoeste, a partir de 1893, gaúchos envolvidos na Revolução Federalista do Rio Grande do Sul, vieram se juntar à população cabocla da região. Na maioria, eram soldados refugiados e ou fugitivos das perseguições políticas. Por motivos diversos outros povoadores se deslocaram para o Sudoeste. Ao complementar esse pensamento, Lazer (1983) registra a ocorrência de conflitos pela terra.

Sendo o Sudoeste do Paraná uma região fértil e rica foi muito disputada, causando conflitos jurídicos, políticos e sociais. A Argentina e o Brasil disputaram a região. Os Estados do Paraná e Santa Catarina também entraram em conflito pela região. Os conflitos pela posse das terras da região envolveram também a Cia de Estradas de Ferro São Paulo - Rio Grande, a

CITLA, o Governo Federal, o Governo do Paraná e, principalmente, os posseiros (LAZIER, 1983, p. 37).

Gomes (2005) e Garbozza (2008) também discutem essa questão. Cita-se que, na luta pela terra no Paraná, não foram poucos os conflitos, especialmente, a Revolta dos Posseiros¹¹, no Sudoeste do Paraná, que teve seu principal campo de batalha situado na cidade de Francisco Beltrão, sede da Colônia Agrícola Nacional General Osório (CANGO), criada pelo então presidente Getúlio Dorneles Vargas, em 1943, local onde os colonos se organizavam em resistência aos jagunços contratados pelas empresas colonizadoras. Gome (2005) explica:

Com sede em Marrecas (atual município de Francisco Beltrão, grifo nosso), a CANGO abrangia uma faixa de 60 quilômetros de fronteira, destinada a assentar pequenos produtores sem-terra. O agricultor poderia receber em média lotes de 10 a 20 alqueires. Ele chegava, recebia a terra, a casa, ferramentas agrícolas, sementes, assistência dentária e médico-hospitalar. (GOMES, 2005, p. 16).

É oportuno registra a informação de Garbozza (2008) de que era, sobretudo, por meio da CANGO que ocorriam todas as tentativas de viabilização da estratégia da chamada “Marcha para Oeste¹²” no sentido de alargar as fronteiras econômicas, integrar novas áreas e produzir alimentos para os grandes centros urbanos.

No início do século XX, o Sudoeste paranaense era um vazio demográfico, com uma população inferior a 3.000 habitantes. O processo migratório era lento e insignificante economicamente, mas conforme Batistti (2006), o que se delineava no Sudoeste do Paraná era a luta permanente entre os dois polos extremos do processo de ocupação de todo o território brasileiro: de um lado, o monopólio fundiário, de outro, a divisão da terra em pequenas propriedades. Com isso a fronteira da colonização mostrava-se o terreno ideal para o confronto. Com a chegada das companhias colonizadoras aflorou a luta pela sobrevivência em terras novas, onde a luta pela terra já encontrava o confronto com o poder político passando a enfrentar o poder econômico.

A colonização do Sudoeste se intensificou com a criação da CANGO e marcou a fase de ocupação intensiva do Sudoeste. Registra Gomes (2005, p. 13-7): "Esse processo, iniciado

¹¹Revolta dos Posseiros se constitui como um dos principais eventos da luta pela posse da Terra no Sudoeste do Paraná episódio em que os Posseiros afrontaram as Empresas Clevelândia Industrial Territorial Ltda – CITLA, Companhia Comercial e Agrícola Paraná Ltda e Imobiliária Apucarana Ltda. Interessadas essas em se apossarem das Terras de todo o Sudoeste, mediante expedientes irregulares, buscavam estabelecer a posse e a venda de Terras, já apropriadas pelos Posseiros (FLAVIO, 2011, p. 78).

¹² A “Marcha para o Oeste” foi um projeto desenvolvido por Getúlio Vargas durante a ditadura do Estado Novocom o objetivo de promover o desenvolvimento populacional e a integração econômica das regiões Norte e Centro-Oeste do Brasil. O projeto promoveu a criação de pequenos núcleos de colonização, entretanto, teve resultados modestos. (SILVA, 2017).

na década de 1940, intensificou-se na década seguinte com os migrantes gaúchos e catarinenses descendentes de Europeus". O autor explica que a política de colonização, da época, tinha como principal atratividade à migração, a viabilização do acesso ao sistema de pequena propriedade rural "sem ônus para o agricultor, com serviço de infraestrutura e assistência de saúde e educação, aliado a uma forte propaganda que se fazia no RS, atraiu em poucos anos milhares de família para a região".

Com uso dessa estratégia, e devido a vários fatores de ordem econômica, política e cultural, a partir de 1940, o fluxo migratório aumentou. A chegada de imigrantes dos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina contribuiu significativamente para a colonização do Sudoeste do Paraná. Porém, acentuadamente, "a mobilidade que se intensifica na década de 1950 e manifesta-se significativamente até os anos 1960" (SOQUET; SAQUET, 2006, p. 91).

A região Sudoeste do Paraná pode ser caracterizada como a última região de expansão da fronteira agrícola. Seu processo de formação territorial tem traços específicos, contrapondo-se a outras regiões do Estado e mesmo do Brasil. Até o final dos anos de 1970, era uma região essencialmente agrícola. Informa Lazier (1983) que nessa década cerca de 82,08% da população viviam na zona rural, enquanto que na mesma época a população paranaense na zona rural era de apenas 63,94%.

Enquanto os jagunços grilavam terras a comando das companhias colonizadoras e agiam com violência contra os posseiros e cometiam todo tipo de atrocidades, registram Lazier (1983) e Batistti (2006), o Estado, nas suas instâncias locais e estaduais, por ação das forças políticas era favorável à grilagem praticada na região, ou seja, eram coniventes com a violência praticada contra os colonos.

Todavia, a partir da década de 1940, com a instalação da CANGO, no Sudoeste deslumbra-se uma das novas regiões agrícolas do Paraná, povoada por agricultores gaúchos e catarinenses, descendentes de imigrantes italianos e alemães. Conforme Lazier (1983), após a expulsão das companhias imobiliárias, a luta continuou a transformar os posseiros em proprietários, com a declaração da Gleba Missões e parte da Gleba Chopim de utilidade pública, pelo então presidente Jânio Quadros, em 1961 (Anexo A) e a formação da o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná (GETSOP), em 1962, pelo então presidente João Goulart (Anexo B). Com essas iniciativas, as terras dos posseiros foram legalizadas, tornando-os donos das terras. No encerramento de suas atividades, em 1973, (anexo C), a GETSOP havia titulado 32.256 lotes rurais e 24.661 urbanos. Retira-se da informação do autor que a quantidade de propriedades rurais com menos de 50 hectares (ha) diminuiu de 47.499 em 1970 para 38.606 em 1975. No mesmo período, as propriedades entre 50 e 500 ha,

aumentaram de 2.912 para 3.080 ha, como consequência da modernização que expulsou o homem do campo.

O supracitado autor registra, ainda, que devido à chegada das frentes pioneiras ao Sudoeste do Paraná o valor das terras aumentou e a cobiça pelas terras cresceu. A situação se agravou, pois, houve períodos em que para uma mesma área de terra existiam cinco "proprietários": A companhia de colonização Clevelândia Industrial e Territorial Ltda (CITLA), Pinho e Terra, empresa de colonização, Governo do Estado do Paraná, Governo Federal e o posseiro. Contudo, a empresa que mais tumultuou o desenvolvimento do Sudoeste do Paraná foi a CITLA, que a partir de 1950, começou a atuar na região, momento em que seus enviados se mostram como proprietários das terras e passam a vender os lotes aos posseiros e demais interessados que já residiam na região.

Registra Lazier (1983) que os conflitos do Sudoeste do Paraná atingiram diretamente um dos principais mecanismos de reprodução do poder oligárquico: a grilagem de terras, que ainda não constituía a questão social e política disseminada amplamente. A terra de fato foi usada fundamentalmente para obter retornos econômicos e políticos.

Notadamente, assegura Lazier (1983), a CANGO foi o órgão que trouxe as primeiras obras de infraestrutura para a região Sudoeste do Paraná; construção do primeiro hospital, instalação da primeira farmácia, contratação de profissionais da saúde (médico, farmacêutico e dentista), construção escola, de selaria, marcenaria, olaria, cerâmica, ferraria e oficina mecânica e outras de importância na dinamização da vida social e cultural da comunidade. Outros fatores que influenciaram os rumos do Sudoeste, paralelamente a regularização da terra, foram a estrada asfaltada atingiu a região, reforço do Governo Federal na política econômica com ampliação do financiamento, que gerou aumento da produção agrícola de exportação, mecanização da lavoura, principalmente a partir de 1970 que, em consequência, expulsou agricultores e suas famílias que se dirigiram para a cidade.

Portanto, a história do Sudoeste do Paraná está intimamente vinculada à luta pela terra, concebida pela elite como fonte de poder (político/econômico) e pelos camponeses como espaço de trabalho e de relações, orientado para a produção e reprodução da vida biológica e social. Em síntese, essa região paranaense teve crescimento demográfico expressivo logo depois da criação da CANGO, que junto com estratégias mercadológicas sob *slogan* de região rica, a terra fértil e gratuita, e ações do Governo Federal, atraíram pessoas de toda parte na marcha para o Sudoeste. A mecanização da lavoura no Sudoeste forçou o êxodo rural e o deslocamento de agricultores principalmente para a cidade de Francisco Beltrão.

Na sequência, analisa-se o processo de formação das cooperativas habitacionais brasileiras como estratégia de oferta de habitação à população menos favorecida economicamente, objeto principal da pesquisa.

1.4 FORMAÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Conforme definido pela Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), o termo cooperativismo significa associação entre indivíduos que têm como objetivo uma atividade comum, que é trabalhada para gerar benefícios iguais a todos os membros: os cooperados.

Cooperativa significa ainda “grupo de compradores, comerciantes ou produtores que praticam a cooperação”. Nesse contexto, a cooperativa habitacional pode ser vista como um grupo de pessoas que se associam com o objetivo de adquirirem um terreno para a construção de casas ou conjunto de casas destinadas a pessoas de poucos recursos econômicos, construídas com fins sociais, não lucrativos e com aplicação da poupança de seus cooperados.

Oliveira Filho et al. (2017, p. 2) define o cooperativismo como um processo pelo qual homens juntam suas forças de produção para um bem em comum, possibilitando o desenvolvimento econômico e social e melhorando o padrão de vida dos associados”.

A primeira sociedade cooperativa que se tem notícia foi constituída na Inglaterra no ano de 1844, na cidade de Manchester, formada para fins de consumo. Um grupo de 28 tecelões se reuniu e adquiriu mercadorias em grande escala com o intuito de sobrevivência e com o propósito de baratear o preço dos produtos e assim diminuir as despesas de seus cooperados com a aquisição de matéria prima.

Os princípios que criaram a cooperativa no século XIX passaram a ser discutidos posteriormente. No século XX, em função das discussões incentivadas pela Associação Cooperativa Internacional (ACI), os princípios cooperativistas foram universalmente adotados a partir de 1995, conforme decisão do Congresso de Manchester. São eles: (a) adesão livre e voluntária; (b) controle democrático pelos sócios; (c) participação econômica dos sócios; (d) autonomia e independência; (e) educação, treinamento e informação; (f) cooperação entre cooperativas e (g) preocupação com a comunidade.

No referido Congresso de Manchester, consolidou-se o conceito de cooperativa como sendo “uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais comuns, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e democraticamente gerida”.

Na criação de qualquer cooperativa, o fator preponderante é a melhoria nas condições

de vida de seus cooperados, tratando-se então das necessidades e anseios de um grupo de associados que direcionam esforços para alcançar o bem comum.

No Brasil, assim como em outros países, há uma legislação própria que orienta a formação, objetivos e fins do cooperativismo e define direitos e deveres dos cooperados e da instituição. Nesse sentido, a seguir, busca-se a legislação que dá suporte jurídico a essas associações cooperativistas, tanto para a cooperativa como para os associados.

1.4.1 Legislação Brasileira sobre o Cooperativismo

O cooperativismo no Brasil foi inspirado no modelo europeu e trazido para o país pelo padre jesuíta Theodor Amstad, que tinha o objetivo de reunir as poupanças das comunidades de imigrantes para que pudessem se desenvolver, explicam Boesche e Mafioletti (2005).

O histórico da legislação que versa sobre a atividade cooperativa no país teve avanços e retrocessos. Em pouco mais de cem anos, culminou com a edição da Lei nº 5.764/1971, que até hoje está vigente e que disciplina a criação e funcionamento de tais entidades cooperadas. Essa, conforme opinam os citados autores, representou grande avanço para o cooperativismo brasileiro. Os pleitos das lideranças cooperativistas da década de 1960 foram acolhidos quase que na totalidade.

Dessa forma, percebe-se que a legislação cooperativista brasileira é recente, o que se acredita que em alguns aspectos está defasada em relação a evolução econômica e social da sociedade brasileira. A sociedade cooperativa nasce com uma identidade social muito forte, desenvolve-se e evolui, a administração passa a se profissionalizar, o que viabiliza que essa forma de sociedade se constitua em uma moderna empresa geradora de resultados satisfatórios para seus cooperados. Todavia, concorda com Boesche e Mafioletti (2005) que legislação brasileira que a circunscreve não passa pelo mesmo processo evolutivo.

Para efeito da Lei nº 5.764/1971 define-se o que são cooperativas: “as cooperativas são sociedades de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas à falência, constituídas para prestar serviços aos associados” (art. 4º, BRASIL, 1971) e determina-se que para a formação de uma cooperativa o número mínimo de sócios é vinte (20) e o número máximo de associados seria o número que a cooperativa está subordinado a possibilidade de gestão da cooperativa (BRASIL, 1971)..

Pelo teor da Lei nº 5.764/1971 fica determinado o formato de organização da sociedade cooperativa, ressaltando-se que essa sociedade não é passível de falência, na medida em que afirmou anteriormente que a sociedade cooperativa tem natureza civil. Por

força da referida Lei e das definições da Organização das Cooperativas Brasileira (OCB), explicam Boesche e Mafioletti (2005), no Brasil são 13(treze) ramos de cooperativismo: agropecuária, consumo, crédito, educacional, especial, infraestrutura, habitacional, produção, mineral, trabalho, saúde, turismo e lazer e transporte.

Notadamente, foi com a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CF/1988) que a criação e o funcionamento das cooperativas passaram a ser livres de autorização estatal (art. 5º, inc. XVIII, BRASIL, 1988). Com isso, a Carta Magna impõe que o legislador infraconstitucional apoie e estimule o cooperativismo no país (art. 174, § 2º, BRASIL, 1988).

Entre os principais aspectos da Lei das Cooperativas, reside na determinação de que “celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro” (art. 3º, BRASIL, 1971).

Nesse contexto de análise, busca-se o histórico da legislação brasileira sobre o cooperativismo. Um dos fatores que tornou a pesquisa interessante foi a falta de legislação e escritores que contribuíssem com bibliografias acerca do objeto de seu estudo. Este fato dificulta o processo de busca de dados sobre as cooperativas, mas justifica a pesquisa por possibilitar discutir as cooperativas habitacionais.

1.4.2 Histórico das Cooperativas Habitacionais no Brasil

No Brasil, é histórico o fato de as populações menos favorecidas economicamente encontrarem muitas dificuldades no acesso ou propriedade de uma habitação adequada. As populações de baixa renda, principalmente, são muito pouco apoiadas por iniciativas de políticas públicas para facilitar o acesso à moradia digna. Esse problema ocorre em vários países não só no Brasil, quando se revela que os investimentos em políticas de habitação social são escassos ou inexistentes (ONU, 2017).

Um fator importante do papel desempenhado pelas cooperativas habitacionais, no caso brasileiro, relaciona-se diretamente a possibilidade de redução do *déficit* habitacional, pois a falta de moradia é um dos problemas graves que atinge a população no Brasil.

A problemática gerada pela falta de moradia e de políticas públicas voltadas à habitação da população empobrecida, comentada anteriormente nesse estudo (especialmente na seção 1.1.8) sustenta as discussões sobre o cooperativismo habitacional.

Na análise do contexto brasileiro, Oliveira Filho et al. (2017) atribuem à falta de legislação específica como responsável pela evolução tardia do cooperativismo habitacional e

à extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) pela redução do quantitativo de cooperativas habitacionais.

As cooperativas habitacionais têm se mostrado como experiências benéficas, como forma de proporcionar aos cooperados o acesso à moradia. Uma cooperativa habitacional é uma organização cooperativista sem fins lucrativos, gera lotes e constrói casas a preço de custo, não lucra sobre seus empreendimentos e nem sobre os seus cooperados. A cooperativa habitacional é uma espécie do “gênero Cooperativa” que cria vínculo associativo entre pessoas, que se reúnem para juntas, conseguirem o que sozinhas seria inviável ou extremamente custoso ou praticamente impossível, expõe Castelo (1999).

Com suas ações as cooperativas habitacionais se constituem em uma das formas de acesso à habitação para que determinada parcela da população, que se torna associado, tenha condições de adquirir uma habitação digna. Na percepção de Dickmann (2009), as cooperativas ligadas à habitação têm levado muitas famílias cooperadas para seus lares em processos participativos, especialmente onde existe uma profunda gestão democrática¹³, que demonstra a força da organização das cooperativas habitacionais. Castelo (1999) corrobora esse entendimento quando reconhece que o sistema da cooperativa habitacional se mostra efetivo na forma de viabilização e oportunidades da aquisição da habitação. Em suas palavras:

O sistema da Cooperativa Habitacional realmente propicia a aquisição de imóvel a um **preço mais baixo** do que se adquirido pelo sistema de compra e venda ou promessa de compra e venda empresarial, já que se elimina exatamente a figura do empresário (incorporador, loteador e outros), e conseqüentemente o seu lucro, sempre embutido no preço final de um imóvel adquirido pelo segundo sistema citado neste parágrafo (CASTELO, 1999, p. 7).

Historicamente, em contraponto com outras formas de cooperativas (agrícolas, de crédito, de financiamento, etc.), incentivadas pela iniciativa privada, as habitacionais surgiram no Brasil devido à intervenção do Estado, especialmente com a Lei nº 4.380/1964, que criou o Plano Nacional de Habitação (PNH), o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e atribuiu às especificidades das cooperativas habitacionais (BRASIL, 1964).

A relação do cooperado com a cooperativa caracteriza-se por tempo, prazo preestabelecido, porque o cooperado adere a um grupo para determinado empreendimento. Tão logo esse empreendimento esteja quitado e com a documentação pronta, a relação cooperativista se acaba e cada cooperado passa a ser legítimo proprietário do seu imóvel.

¹³ Gestão democrática de uma cooperativa habitacional, pressupõe a participação efetiva de todos os sócios cooperados, em todos os aspectos relativos a organização da cooperativa, desde a elaboração dos projetos, quanto a conclusão e fiscalização dos mesmos.

A legislação no Brasil que contempla o cooperativismo se iniciou na primeira década do século XX a partir do Decreto nº 1.637/1907 é que se reconhecem iniciativas das sociedades cooperativas. Em 1964, a criação do PNH e do BNH (Lei nº 4.380/1964, já comentada). Na década de 1970, por força do Decreto nº 60.597/1971, cria-se o Conselho Nacional de Cooperativismo, e com a Lei nº 5.764/1971 (já mencionada) regulamentam-se as sociedades cooperativas. No século XXI, pela Lei Estadual de nº 17.142/2012 fica estabelecida a Política Estadual de Apoio ao Cooperativismo do Estado do Paraná.

O Quadro 2 mostra a evolução quantitativa das cooperativas habitacionais no Brasil no período entre 2007 a 2012. Em 2007, havia 381 cooperativas habitacionais no Brasil, no ano seguinte esse quantitativo diminui para 340 cooperativas. A queda do quantitativo observada em 2008 se revelou com tendência nos anos seguintes. Em 2012 eram 217 cooperativas habitacionais em atuação. Essa queda está atrelada aos problemas que as cooperativas habitacionais enfrentam no que tange à organização e à administração.

O número de Cooperativas Habitacionais no país vem diminuindo a cada ano, fato observado também durante o período da pesquisa realizada pelo Panorama Nacional do Cooperativismo 2012. Em 2016, na pesquisa realizada pela OCB (2017) verificou-se aumento no número de cooperativas habitacionais chegando a 293 cooperativas com um número de sócios cooperados de 114.567.

Na leitura dos dados do Quadro 2, observa-se que no ano de 2007 existiam 98.599 sócios-cooperados em cooperativas habitacionais. Em 2008 houve pequena diminuição, se chegou a 78.983 cooperados. Esse quantitativo voltou a subir para 108.695 no ano de 2009, com diminuição para 101.288 cooperados no ano de 2012.

Pela leitura comparada dos dados desse Quadro 2 destaca-se que há acentuada redução do número de cooperativas habitacionais no Brasil no período entre os anos de 2007 e 2012, mas, nesse mesmo período, observa-se que há variação, porém estabelece-se acréscimo no número de cooperados em 2012.

Quadro 2 – Número de cooperativas habitacionais no Brasil entre 2007 e 2012

ANO	COOPERATIVAS	SÓCIOS-COOPERADOS
2007	381	98.599
2008	340	78.983
2009	253	108.695
2010	242	101.071
2011	226	99.474
2012	217	101.288

Fonte: Brasil Cooperativo (2012, p. 8).

O estudo demonstra que apesar do número de cooperativas ter diminuído o número de cooperados tem aumentado. Uma das causas do aumento do quantitativo de cooperativos é atribuída ao crescimento do *déficit* habitacional principalmente nos meios urbanos entre as populações de baixa renda (FJP, 2013).

Boesche e Mafioletti (2005) comentam que o total de cooperativismo paranaense se apresenta como o mais desenvolvido do Brasil. Compreende algumas das principais empresas do Estado, que geram 18,20% de toda a sua riqueza. Seus proprietários são 348.309 pessoas que, pelo fruto do trabalho de forma individual, não teriam o poder e a organização para gerar resultados tão positivos para o desenvolvimento no campo habitacional do Estado do Paraná.

A experiência paranaense mostra como a ferramenta do Cooperativismo pode ser a solução para o problema da falta de moradias e com a conjugação de esforços do poder público e da mobilização social pode potencializar ações coletivas em prol da melhoria da qualidade de vida. A casa própria é, apenas, o primeiro objetivo da Cooperativa habitacional, encerra Dickmann (2009).

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO – PR

Esse capítulo se estrutura de forma a acolher dois grandes temas. Primeiramente, a metodologia e a expressão tomada no caminho metodológico da investigação. Em segundo, a caracterização do município de Francisco Beltrão, PR, *locus* da investigação.

2.1 METODOLOGIA

A fragilidade de se explicar os fenômenos urbanos dificulta o uso de uma única metodologia, ainda que não se tenha o intuito de explicar todos os fenômenos que interferem na dinâmica urbana, pois o objetivo central desse estudo é compreender o processo de formação da cooperativa habitacional (Coohabel) e a busca por um espaço de moradia na cidade de Francisco Beltrão, mediante possibilidade de uma parcela da população residente no Município de Francisco Beltrão associar-se à Coohabel na busca por um local no espaço urbano para fins de moradia.

A investigação foi conduzida de forma a abranger uma abordagem quali-quantitativa, a partir de pesquisa bibliográfica, com a seleção de autores-referência que ajudaram na compreensão do objeto de estudo. Além do referencial bibliográfico que apoiou teórica e metodologicamente a investigação, foram realizadas pesquisas do tipo documental e de campo “in loco” sobre o objeto de estudo, com vista à maior compreensão das transformações rurais e urbanas, ocorridas pela instalação e evolução dos loteamentos dos terrenos para construção de novas moradias. Teoricamente, Gil (2010) e Minayo (2008) fundamentaram as diferentes formas de pesquisas que compuseram o caminho metodológico da investigação.

Junto à Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (doravante indicada por PMFB), no setor de urbanismo, foram consultados documentos cartográficos do ano de 1973, pois não existem documentos de anos anteriores, fato que restringiu o recorte temporal da pesquisa a partir de 1973. Devido ao tempo de realização da investigação o recorte espacial foi o da área dos loteamentos da Cooperativa Habitacional Beltronense (Coohabel). Junto ao setor tributário foi possível levantar dados quantitativos importantes para a investigação, especialmente quanto ao número de moradias no município.

Depois de definidos os recortes, espacial e temporal, buscou-se junto à direção da cooperativa Coohabel os mapas da localização dos loteamentos para destacá-los no espaço urbano do município.

Em outra fase foram realizadas entrevistas indiretas, semiestruturadas, com pessoas envolvidas na administração da Coohabel. As entrevistas permearam questionamentos básicos que apoiaram a teoria e as hipóteses relacionadas ao objeto da pesquisa. Foram entrevistados dois presidentes da cooperativa Coohabel, denominados no estudo como presidente da cooperativa (2013) e presidente da cooperativa (2017).

As entrevistas foram realizadas como entrevistas semiestruturadas, com informações sobre a formação da cooperativa e conforme a conversa se desenvolvia foram aparecendo informações onde o entrevistador passou a formular ou reformular novas perguntas com o intuito de levantar dados e informações que contribuíssem para a compreensão do objeto do estudo. Todas as entrevistas foram gravadas em formato MP3.

Foram aplicados oitenta (80) questionários com os sócios cooperados da Coohabel (Apêndice 1). O questionário se compôs por questões diretas e estruturadas para que todos os entrevistados alcançassem compreensão satisfatória sobre o tema abordado em cada questão. Nesse caso, o foco central era obter o máximo possível de informações para a compreensão do objeto de estudo.

Entrevistas e questionário abrangeram os empreendimentos da Coohabel onde já foram construídas as moradias dos sócios cooperados, e foram realizadas no período de 05 de outubro de 2017 a 30 de outubro de 2017. Para o melhor andamento dessas atividades, uma cópia do questionário foi distribuída nas residências dos sócios-cooperados e apanhada depois de serem preenchidos. As respostas de algumas cópias foram registradas durante a conversa do entrevistado com o entrevistador.

A partir das entrevistas e aplicação do questionário, surgiu um terceiro agente a ser entrevistado, o presidente do núcleo imobiliário de Francisco Beltrão, devido ao fato de esse núcleo imobiliário ter sido citado pelo atual presidente da cooperativa (2017), pelo ex-presidente da cooperativa (2013) e por vários sócios-cooperados durante pesquisa de campo.

A entrevista com o presidente do núcleo imobiliário foi realizada de forma indireta, semiestruturada, sem perguntas fixas, cujo foco principal foi colocado pelo entrevistador-investigador. Por ter sido uma espécie de diálogo, à medida que se desenvolvia, o encontro-entrevista permitiu (re)formuladas novas questões, o que contribuiu muito para alcance do objetivo do estudo. Essa entrevista gravada em formato MP3.

A última fase da pesquisa foi a entrevista com prefeito do Município de Francisco Beltrão na época em que surgiu a Coohabel, ou seja, prefeito municipal entre 2001 e 2008. A entrevista foi realizada de forma indireta, semiestruturada, sem perguntas fixas. O ex-prefeito colaborou de maneira com o entendimento das dúvidas acerca dos assuntos da cooperativa e

do núcleo imobiliário. Essa entrevista, de forma concordante com as demais, veio a ajudar a compreensão do tema objeto do estudo. Essa entrevista gravada em formato MP3.

Com os dados da revisão bibliográfica, dos trabalhos de campo e das entrevistas foram organizados mapas, quadros e gráficos para melhor compreensão e discussão dos resultados. Todos os dados pesquisados estão expostos na forma de texto dissertativo no corpo do estudo ou apresentados, quando necessários, na forma de anexos e apêndices.

2.2. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Francisco Beltrão localiza-se na região Sudoeste do Paraná, há 474 km da capital de Estado do Paraná, Curitiba (Figura 2) e, conforme dados coletados junto a Prefeitura Municipal (2017), abrigava uma populacional formada por 88.465 habitantes.

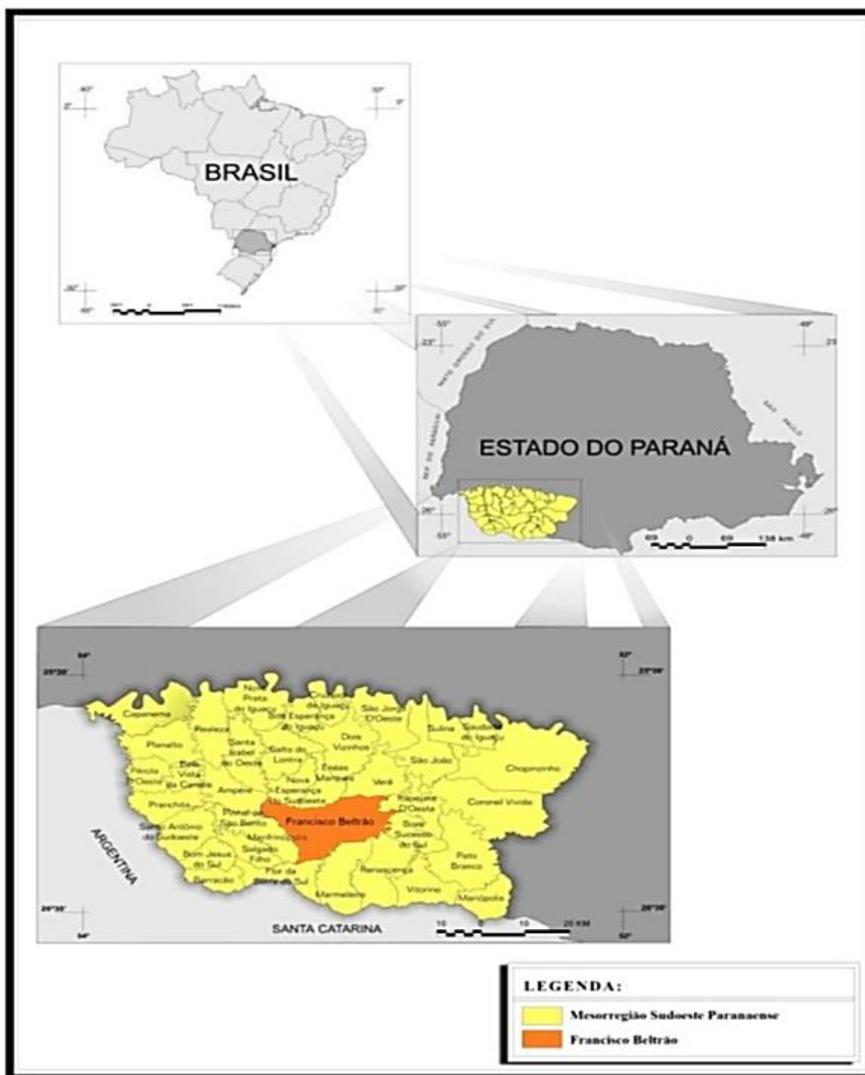


Figura 2 – Localização do Município de Francisco Beltrão no Estado do Paraná

Fonte: Leme (2015, p. 66).

2.2.1 Origem e Criação do Município de Francisco Beltrão

O município de Francisco Beltrão teve início como Vila Marrecas, por volta da década de 1940, cujo nome se deve a localização próxima à margem direita do Rio Marrecas, que atualmente abastece a cidade. Em menos de cinco anos de existência do povoado, a Vila Marrecas foi elevada à condição de sede do município.

Como dissertado por Battisti (2006), os primeiros habitantes da região do município de Francisco Beltrão eram indígenas, posteriormente os caboclos descendentes da miscigenação de índios com outras etnias que chegavam à região. Na década de 1940 com a “Marcha para Oeste” começaram a chegar os primeiros imigrantes oriundos do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, descendentes de italianos, alemães e poloneses além de outras etnias que passaram a formar a população do sudoeste paranaense.

Expõe Lazier (1983) que o povoado começou a se formar em 1947, quando Damásio Gonçalves construía a primeira pensão (em frente à atual Praça da Liberdade) e abriam-se as primeiras bodegas, como a de Otávio Araújo, quase em frente à pensão.

Sob pedido de Júlio Assis Cavalheiro e Luiz Antônio Faedo, proprietários da maior parte das terras da margem direita do rio Marrecas, um topógrafo da CANGO, traçava o primeiro mapa da futura cidade beltronense. Em 1947, Júlio Assis e Faedo começaram a vender e até doar lotes para alavancar o progresso dessa área do Sudoeste paranaense. Em função disso e de outros fatores concorrentes, o povoado foi crescendo rapidamente.

Flávio (2011) explica que a estratégia de doação de terras foi usada pelos proprietários com a finalidade de forçar a ocupação dos lotes de particulares interesses, assim foram doados os lotes da Matriz hoje localizada na região central do município como os terrenos do cemitério e da praça central entre outros. Em 1954, Francisco Beltrão se transformava sede de Comarca. O desenvolvimento de ocupação da terra era grande, impulsionado pela extração da madeira e a agricultura. Em sua emancipação política, o nome dado ao município é em homenagem ao paranaense Francisco Gutierrez Beltrão, engenheiro, Secretário de Estado do Estado do Paraná.

2.2.2. Formação Administrativa e Colonização do Município de Francisco Beltrão

O distrito foi elevado à categoria de município com a denominação de Francisco Beltrão, pela Lei Estadual nº 790, de 14 de novembro de 1951 (Anexo D), desmembrado da primeira zona do distrito de Pato Branco, município de Clevelândia (PMFB, 2017).

Rememora-se que o município de Francisco Beltrão foi escolhido para a instalação CANGO, como programa do Governo Federal com vista à colonização da região Sudoeste do Paraná e promover a distribuição de terras para migrantes oriundos, principalmente, dos demais sulinos do Brasil. Para melhor entendimento sobre o movimento de colonização do Sudeste do Paraná e, por conseguinte, do município de Francisco Beltrão, faz necessário retornar ao início da colonização da região, cujo marco foi a criação do Território Federal do Iguaçu e a instalação da CANGO, no início da década de 1940, projetados para promover a colonização dirigida ao longo da fronteira com a Argentina, esclarece Battisti (2006).

A partir da CANGO e de outras ações políticas, registram Heinsfeld e Zatta (2012) que a “Marcha para o Oeste”, projetada pelo Presidente Getúlio Dorneles Vargas¹⁴, foi umas das suas políticas durante a vigência do Estado Novo, onde o principal objetivo era ocupar as terras do interior do Brasil. O próprio Vargas dizia que a marcha “incorporava o verdadeiro sentido de brasilidade”, posta em prática na véspera de 1938, com os seguintes objetivos: Política demográfica de incentivo à migração; criação de colônias agrícolas; construção de estradas; reforma agrária e incentivo à produção agropecuária de sustentação.

Assim, a “Marcha para o Oeste”, de maneira geral, em toda a área atingida pela meta do governo concretizou, em parte, o sonho progressista da época, que, transcorrido por quarenta anos, a referida Marcha viabilizou a fundação de mais de 40 vilas e cidades, criação de 19 campos de pousos, realização de contato com mais de cinco mil índios e percorridos mais ou menos 1.500 quilômetros de picadas e rios, registra Lazier (1983).

Retira-se da literatura consultada que a área da atual cidade de Francisco Beltrão foi o palco principal deste conflito, pois aí estavam instaladas, além da CANGO, as sedes das companhias de terra CITLA e Comercial. Conforme expressão de Lazier (1983), dia 10 de outubro de 1957 foi marcado na história beltronense como o dia em que os posseiros tomaram conta da cidade e no dia seguinte expulsaram os funcionários e as companhias da região.

Não obstante, registra a compreensão de Soquet e Saquet (2006) de que, da mesma forma que outros municípios da região Sudoeste do Paraná, Francisco Beltrão tem a pequena propriedade como base da estrutura fundiária adotada. O êxodo rural é uma das expressões da vulnerabilidade dessa base fundiária no contexto da sociedade capitalista brasileira.

¹⁴Getúlio Dornelles Vargas nasceu em 19/4/1882, na cidade de São Borja (RS) e faleceu em 24/8/1954, na cidade do Rio de Janeiro (RJ). Foi o presidente que mais tempo governou o Brasil, durante dois mandatos. Foi presidente do Brasil entre os anos de 1930 a 1945 e de 1951 a 1954. Entre 1937 e 1945 instalou a fase de ditadura, o chamado Estado Novo.

3 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O presente capítulo foi composto por seções (subtítulos) com a finalidade de melhor apresentar e expressar o significado do conhecimento apropriado ao longo da realização do estudo. Inicialmente, contemplam-se informações quantitativas que conduzem à compreensão sobre a realidade socioeconômica da região Sudoeste e do município de Francisco Beltrão. Na sequência, a atenção se concentra na criação dos conjuntos habitacionais no município em estudo, nas bases legislativas que dá suporte legal à formação da Coohabel em correlação com o Plano Diretor municipal e, por fim, analisam-se as informações coletadas por meio das entrevistas e aplicação do questionário.

3.1 REGIÃO SUDOESTE E O MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

O Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (Ipardes) tem se dedicado a pesquisar o desenvolvimento socioeconômico dos municípios paranaense. Em sua publicação (2007) há referência de que o município de Francisco Beltrão, por ser um dos maiores municípios da Região do Sudoeste do Paraná, acabou por concentrar, boa parte, dos serviços e do comércio da região. Na época, o município possuía a segunda economia na mesorregião e se colocava no 20º do *ranking* do Estado, com um Produto Interno Bruto (PIB), de R\$ 885.849.534,00 e PIB per capita de R\$ 12.234,00.

Entre os anos de 2000 e 2007, o PIB do município apresentou uma expansão real de 43,62% e uma expansão anual de 5,30%, considerada pelo Ipardes acima da média do Estado e do Brasil. Neste mesmo período, Francisco Beltrão apresentou desenvolvimento econômico e nível de emprego crescente. As atividades econômicas que mais geravam empregos eram a indústria de produtos alimentícios, a indústria têxtil, o comércio varejista, o ramo de serviços e a administração pública.

Entre janeiro de 2000 a maio de 2010, de acordo com dados do Ipardes (2010), foram gerados 10.297 novos empregos formais, um incremento significativo para uma população economicamente ativa estimada em 34 mil habitantes. Na época o total da população estimada era de 76.300 habitantes (população urbana 64.700 e população rural 11.600).

No Quadro 4 registraram-se os setores da economia em destaques no ano de 2010. Nele se observa 3.895 empresas dos diversos setores em atividades no município de Francisco Beltrão. Destaque para o comércio varejista (42,33%), prestação de serviços (37,36%) e indústria (7,63%) como impulsionadores do desenvolvimento da cidade.

Quadro 3 – Setores de destaque no desenvolvimento econômico do Município de Francisco Beltrão

Setores da economia	Frequência	
	Em número absoluto	Em porcentagem %
Indústria	297	7,63%
Comércio Varejista	1.645	42,23%
Comércio Atacadista	74	1,90%
Prestação de Serviços	1.455	37,36%
Autônomos com ensino Superior	193	4,96%
Autônomos	150	3,85%
Outros	81	2,08%
Total:	3.895	100%

Fonte: Ipardes (2010).

No setor primário, o município beltronense possui extensa área territorial com um solo de excelente qualidade que favorece a agricultura e a pecuária, de grande importância para formação do PIB Municipal. Todavia, as formas de relevo “acidentada”, em boa parte do território, impedem melhor aproveitamento do potencial agrícola. A região é caracterizada pela pequena propriedade decorrente da distribuição da região pela CANGO durante a sua colonização (LAZIER, 1983; SOQUET; SAQUET, 2006; LEME, 2015).

No Gráfico 7, observa-se que o número de habitantes cresceu de 72.409 no ano de 2007, para mais de 80 mil em 2012. Nos anos seguintes 2014 e 2015 atingiram respectivamente 82 e 84.499 mil habitantes. Em 2017, município de Francisco Beltrão conta com 88.465 habitantes. De acordo com informações coletadas na PMFB, estima-se crescimento da população nos próximos 5 anos, para atingir cerca de 100 mil habitantes.

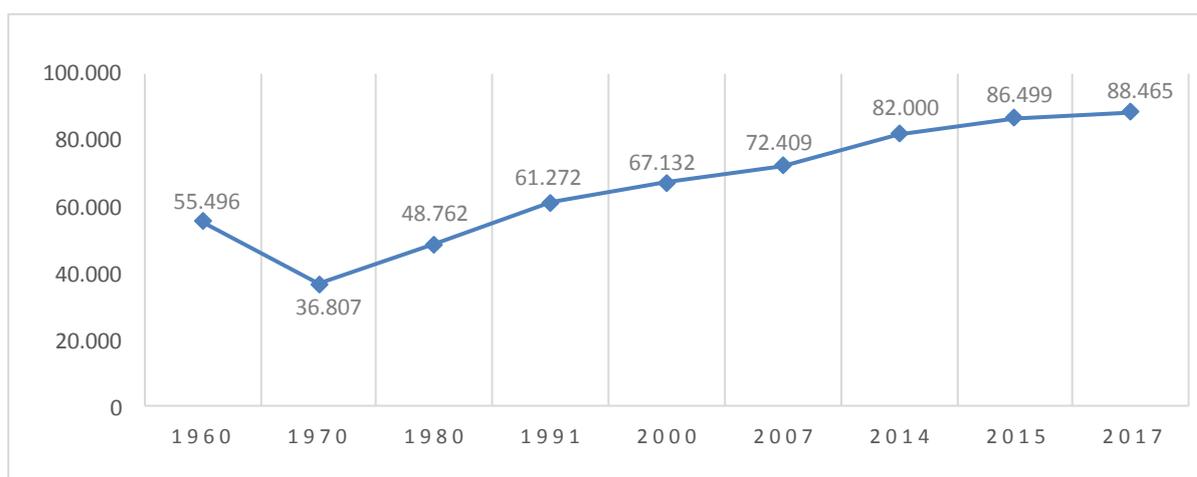


Gráfico 7 – Número de habitantes do município de Francisco Beltrão entre 1960 a 2017

Fonte: IBGE Cidades (2010).

Pode-se destacar pelo Gráfico 7 que houve diminuição da população do município desde a sua criação, na década de 1960 para a de 1970, devido ao desmembramento do

município de Francisco Beltrão em dois de seus distritos que se formaram nos municípios de Enéas Marques e Salgado Filho. Depois da década de 1970 a população do município passa a ter um crescimento muito expressivo até o ano de 2017.

Quanto à habitação e moradia, tanto o IBGE (2010), quanto o Ipardes (2010) registram crescimento do número de residências no município de Francisco Beltrão no período entre 2000 a 2010: de 21.013 unidades em 2000 para 27.909 no ano de 2010. O que significa dizer que em menos de uma década o município cresceu quase 7.000 residências. Em 2017, o município contava com 29.262 residências cadastradas no setor de tributação da prefeitura municipal (PMFB, 2017).

O município possui 34.427 imóveis cadastrados no setor de tributação da prefeitura no ano de 2017. Segundo dados da prefeitura municipal 12% são de terrenos baldios¹⁵, chegando a um número de mais de 4 mil terrenos baldios que estão nas mãos de famílias tradicionais do município, aguardando valorização e 85% são utilizados como residências, os outros são utilizados para indústria (Gráfico 8).

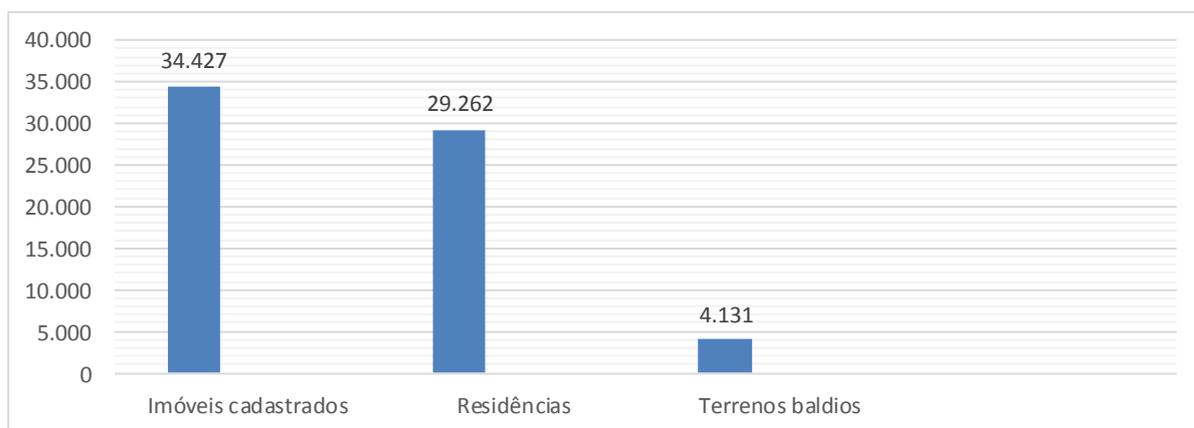


Gráfico 8 – Número de imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal em 2015

Fonte: IBGE Cidades (2015).

A população beltronense atingiu uma porcentagem de urbanização alta com o progresso no município. Essa população cresceu acentuadamente a partir do ano de 2000, particularmente com maior concentração no perímetro urbano. Fato ocasionado pelo êxodo rural e pelas migrações da população que se deslocam de outras regiões para o município em busca de novas oportunidades de trabalho (IBGE, 2010).

Com referência à renda dos moradores da cidade de Francisco Beltrão, os dados divulgados pelo IBGE Cidades (2017) revelam que a população assalariada teve, em média,

¹⁵Terrenos baldios: é caracterizado pela falta de manutenção, abandonado, muitas vezes utilizado pelos proprietários para deixar parte de terra para valorização futura.

rendimento de 2,25 salários mínimos mensais no ano de 2014, enquanto que nos anos de 2012 e 2013 esse índice era de 2,2 salários mínimos mensais (Gráfico 9).

No ano de 2011 o índice era de 2,1 salários e nos anos de 2009 e 2010 o índice ainda era o mais baixo da última década, chegou a 2 salários mínimos mensais. Nos anos de 2006 a 2008 o índice era de 2,1 salários mínimos mensais, demonstrando que a população assalariada do município está tendo uma melhora nos seus rendimentos nos últimos anos.

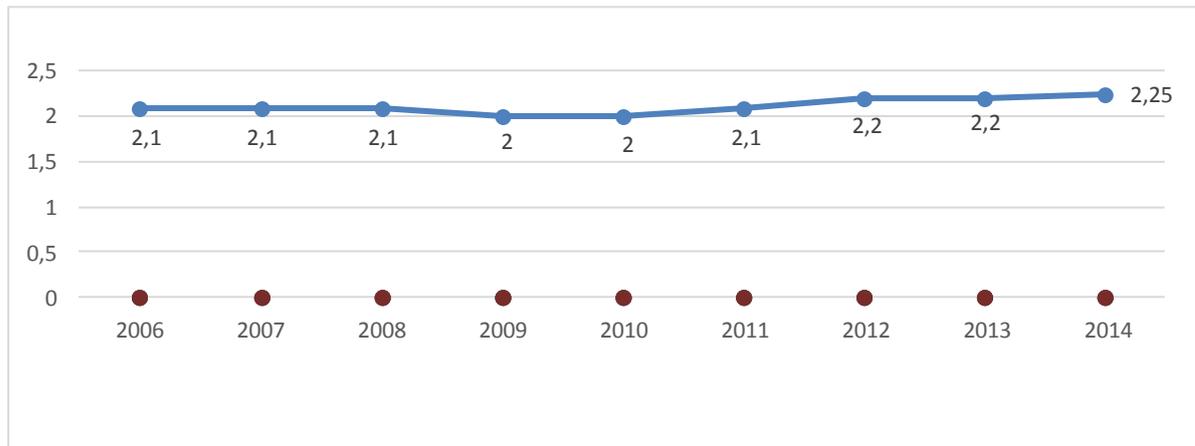


Gráfico 9 – Índices salariais da população entre 2006 e 2014

Fonte: IBGE Cidades (2017).

Destaca-se, Gráfico 10, que a renda *per capita* da população era em torno de R\$ 28.128,94, no ano de 2014. Nota-se acréscimo nesse índice desde o ano de 2010, quando o valor atingiu R\$ 16.462,38, e subsequentemente, no ano de 2011 chegou o valor de R\$ 18.588,67, em 2012 de R\$ 21.558,25 e no ano de 2013, correspondente a R\$ 24.501,88.

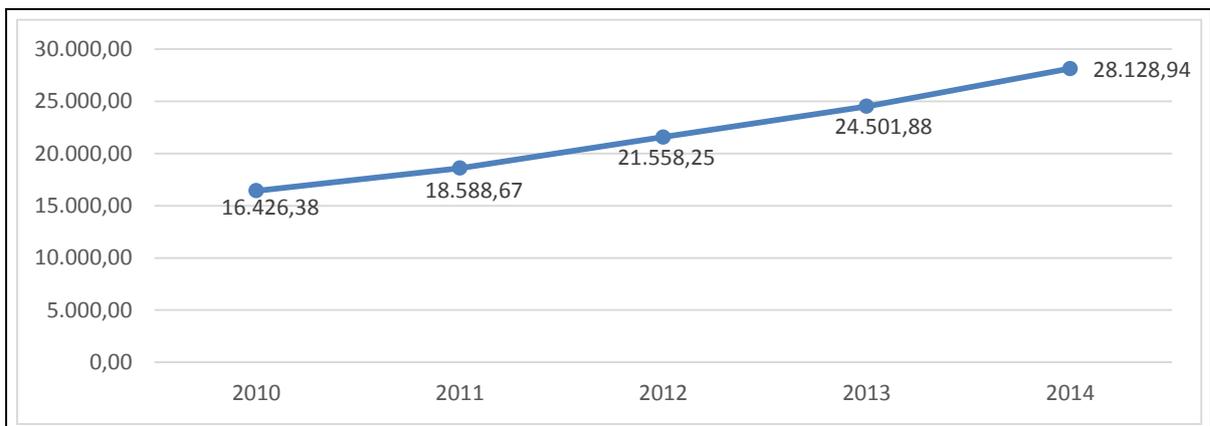


Gráfico 10 – Elevação da renda *per capita* da população entre os anos de 2010 e 2014

Fonte: IBGE Cidades (2017).

No Gráfico 11, observa-se que do total de 33.981 habitantes com ocupação empregatícia, a população beltronense assalariada corresponde a 26.282 trabalhadores, equivalente a 77% da população ocupada.¹⁶ Verifica-se, ainda, que a partir de 2009 a diferença entre a população assalariada e a população ocupada passa a ter elevação, mais precisamente nos índices de população assalariada.

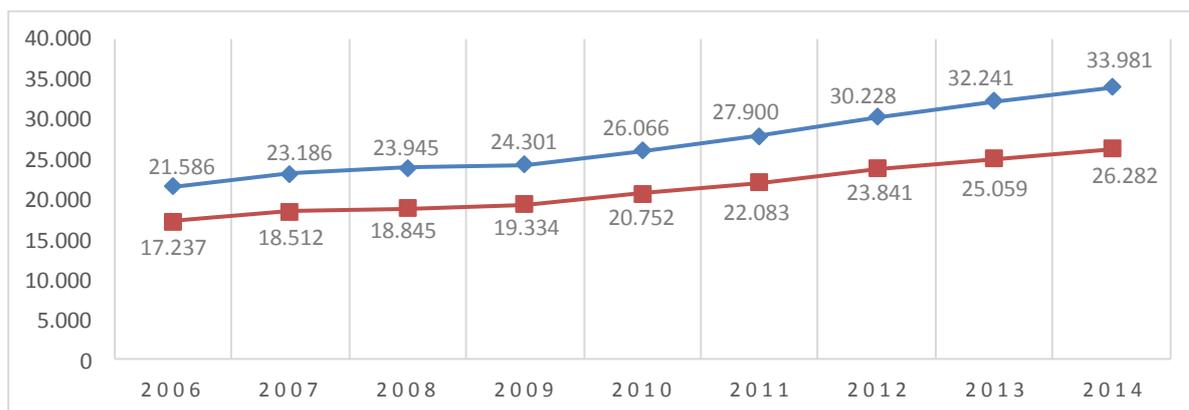


Gráfico 11 – População ocupada e da população assalariada entre os anos de 2006 a 2014

Fonte: IBGE Cidades (2017).

Particularmente, na porcentagem da população beltronense ocupada o que fica claro pelos dados é que a grande maioria dos habitantes do município compõe a classe dos assalariados o que pode justificar a dificuldade da população na questão habitacional e que incentiva a busca por moradia e a associação com a Coohabel.

A constatação de aumento da população ocupada no município no período de 2006 a 2017 (Gráfico 11) não indica que esse fator seja determinante do aumento financeiro adequado às famílias para a aquisição da casa própria, mas indica sim aumento da população assalariada, e, sobretudo, a maneira da ocupação do espaço urbano do município na atividade produtiva. As áreas da periferia por serem mais baratas, em grande medida justificam não ocupação por essa população das localizações mais centrais da cidade.

3.2 CRIAÇÕES DE CONJUNTOS HABITACIONAIS EM FRANCISCO BELTRÃO

A criação de conjuntos habitacionais é a forma que o Governo utiliza para beneficiar parcela da população que não tem condições de aderir ao mercado imobiliário para adquirir uma moradia. Por meio desses programas governamentais é beneficiado pequena parcela da

¹⁶População ocupada: população economicamente ativa compreende o potencial de mão-de-obra com que pode contar o setor produtivo, portanto a população ocupada compreende as pessoas tenham emprego formal.

população (parcela da demanda não solvável) que enfrenta um dos problemas às vezes, torna-se agravante, ou seja, a demora na construção de moradias e o espaço de tempo de espera entre um empreendimento e outro oferecido pelo Governo.

O município de Francisco Beltrão cria conjuntos habitacionais por meio de programas de Governo nas áreas periféricas, com destaque os bairros Padre Ulrico, São Francisco e Novo Mundo, e os bairros localizados ao norte da cidade, espaço urbano conhecido como “Cidade Norte”.

Como essas regiões da cidade de Francisco Beltrão recebem benefícios de programas habitacionais de governo vários bairros aí existentes são frutos de conjuntos habitacionais realizados pela Cohapar. Muitos deles foram usados para assentar famílias retiradas de outras áreas, sejam elas áreas de risco de inundações, desmoronamento ou projetos de revitalização, utilizados para a construção de viadutos ou pelo simples fato de embelezamento da cidade, ou, ainda, para suprir parte do *déficit* habitacional do município.

Leme (2015) registra que na gestão de João Batista de Arruda foi construído em Francisco Beltrão o primeiro conjunto habitacional do município, no bairro Miniguaçu, o Conjunto Habitacional Ernani Moura Lima, em 1979, composto por 62 unidades habitacionais. Na opinião do autor, a década de 1980 foi marcada por grande demanda habitacional na cidade beltronense, o que incentivou a criação de conjuntos habitacionais.

O Quadro 4 demonstra os conjuntos habitacionais criados na década de 1980, com total de 615 habitações. Lembra-se que novos conjuntos habitacionais foram criados em outras regiões da cidade nas décadas seguintes até o ano de 2006, como exemplo a Cidade Norte. Depois de 2006 não houve mais realização de programas de moradia popular pela Cohapar. Os conjuntos realizados até aquele ano não atingiram todas as famílias que necessitam de moradia, com isso o *déficit* habitacional continuou a crescer.

Quadro 4 – Conjuntos Habitacionais construídos na década de 1980 no município de Francisco Beltrão

Conjunto habitacional	Bairro	Unidades construídas	Ano
Padre Ulrico I	Padre Ulrico	78	1980
Padre Ulrico II	Padre Ulrico	40	1980
Dra. Diva S. Martins	Entre Rios	135	1981
Jardim Floresta I	Jardim Floresta	30	1986
Jardim Floresta II	Jardim Floresta	208	1987
Jardim Floresta III	Jardim Floresta	92	1988
São Miguel	São Miguel	32	1988
TOTAL		615	

Fonte: Companhia de Habitação da Paraná. Cohapar de Francisco Beltrão (2917).

Como discutido com base em Corrêa (2000), os conjuntos habitacionais e as casas autoconstruídas, geralmente localizam-se na periferia do espaço urbano, em áreas bastante precárias com poucas obras de infraestruturas e com baixo preço da terra, ainda dispersos e distantes da área dotada de infraestruturas e serviços públicos que abrigam a camada da população com menor renda, geralmente em áreas que separam o urbano do rural.

A Figura 3 destaca a área do Bairro Padre Ulrico onde foram construídos vários conjuntos habitacionais de responsabilidade da Cohapar. O bairro Padre Ulrico é formado por um conjunto de vários programas de construção e de autoconstrução de casas populares destinado a famílias de baixa renda. As setas destacadas em amarelo na Figura demonstram a localização de dois conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, que foi beneficiada por programas de moradia criados pela administração municipal ou por outras instituições beneficentes.



Figura 3 – Conjunto habitacional Padre Ulrico

Fonte: Adaptado pelo autor do *Google Earth* (2017).

Os dois bairros destacados na Figura 3 são exemplos de localizações formados por programas de moradia popular, Bairro Jardim Floresta e Bairro Padre Ulrico.

Devido ao fato da empresa Cohapar construir casas e entregar a moradia pronta para ser habitada pelas famílias cooperadas ou em função do programa de autoconstrução, quando a empresa financia o material e o terreno e as famílias se responsabilizam pela construção de suas próprias moradias, nas horas de descanso, em regime de mutirão, não há padronização específica das habitações construídas no Bairro Padre Ulrico.

O valor do financiamento das casas construídas pelo sistema de autoconstrução tem um custo bem menor do que o valor do financiamento das casas construídas pela Cohapar e entregues prontas aos mutuários. Com o valor do financiamento menor, a prestação mensal também fica reduzida, o que beneficia as famílias de baixa renda do município.

Os Bairros Padre Úlrico e Jardim Floresta entre outros conjuntos habitacionais realizados na cidade norte são exemplos da redistribuição de famílias de baixo poder aquisitivo no espaço urbano de Francisco Beltrão. Muitas dessas famílias foram retiradas de suas áreas de residências e transferidas para outras áreas dentro do espaço urbano sem nenhuma relação com essa nova paisagem, com a familiaridade do local e da vizinhança. Por assim ocorrer, tal como definido por Massey (2008), esse processo de mudança configura descaracterização da identidade do indivíduo que, conseqüentemente, surge pelo sentimento de perda da sua relação de ‘pertencimento’ diante da nova área.

Com base na expressão de Leme (2015, p. 124), poder-se-ia dizer que os citados Bairros são frutos de um programa de desenvolvimento da cidade de Francisco Beltrão com pouca regulação e controle por parte do poder público municipal. Como afirma o autor, “[...] 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”.

A considerar essa expressão, a própria Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar) exerceu (sofreu) influência dos incorporadores locais sobre a política urbana de Francisco Beltrão. Em grande medida, o resultado dessa influência foi o espraiamento da cidade.

O Quadro 5, a seguir, apresenta o rol dos quinze (15) conjuntos habitacionais realizados pela Cohapar no município de Francisco Beltrão e financiamento de quatro (4) conjuntos de unidades isoladas (total de 170 habitações) para a modalidade autoconstrução. No conjunto foram 1.342 moradias no período entre 1979 a 2006.

Quadro 5 – Conjuntos habitacionais realizados pela Cohapar no município (1979-2006)

NOME CONJUNTO	DATA (ano)	CASAS CONSTRUIDAS (Unidade)	TIPO DE FINANCIAMENTO
Hernani Lima	1979	62	Convencional CEF ^(*)
Conjunto Padre Ulrico I	1980	78	Convencional CEF ^(*)
Conjunto Padre Ulrico II	1980	40	Convencional CEF ^(*)
UDS ^(**) . Isoladas	1980	33	FICAM – UDS Isoladas
Conjunto Dra. Diva S. Martins	1981	135	Convencional CEF ^(*)
Jardim Floresta	1986	30	Mutirão (autoconstrução)
Jardim Floresta	1987	208	Convencional CEF ^(*)
UDS ^(**) . Isoladas	1988	17	Autoconstrução/R.P. – UDS Isoladas
Jardim Floresta II	1988	92	Convencional CEF ^(*)
Conjunto São Miguel	1988	32	Mutirão (autoconstrução)
UDS ^(**) . Isoladas	1988	9	FICAM – UDS Isoladas
Conjunto Antônio de Paiva Cantelmo	1990	108	Mutirão (autoconstrução)
Novo Mundo	1996	161	Casa familiar
Vila Rural Água Viva	1997	34	Vila Rural RT. CPVC
Beija Flor	1997	73	DESF/AUTOC. PSH/RP
UDS ^(**) . Isoladas	1998	4	Procred – Lotes Isolados
Vila Rural Galha Azul	1998	79	Vila Rural – CPVC = MAT. MÃE
Residencial Francisco Beltrão	2004	82	PSH/Casa da Família
Residencial Francisco Beltrão	2006	65	Casa da Família = Calção - CFE

^(*) CEF = Caixa Econômica Federal. ^(**) = Unidades habitacionais isoladas.

Fonte: Cohapar de Francisco Beltrão (2017).

3.3 ASPECTOS LEGAIS DA EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE FRANCISCO BELTRÃO, PERÍODO DE 1973 A 2017.

O primeiro perímetro urbano do município foi delimitado pelo GETSOP de conformidade com a Lei Municipal nº 458, de 11 de outubro de 1973. A Figura 4, a seguir, é uma cópia do mapa original dos arquivos da Prefeitura Municipal e encontra-se danificado, enrolado e com a ação do tempo, o que demonstra a falta de cuidado com a documentação que registra parte da história do município. Destaca-se que, na época da investigação do presente estudo, a prefeitura não possuía o mapa digitalizado em seus arquivos.

Historicamente, o município de Francisco Beltrão tem seu espraiamento do perímetro urbano em todas as direções de forma radiocêntrica, mas a região norte da cidade tem aspecto que favorece bastante a área, pois concentra a área de relevo mais plano do município, fato que favorece a sua ocupação. Essa área não sofre com alagamentos em época de intemperes, tal como acontece em outras áreas do município. Além disso, mesmo cortada pelo Rio Santa Rosa, a região norte do espaço urbano da cidade se caracteriza por ser utilizada para programas de moradias para conjuntos habitacionais de baixa renda.



Figura 4 – Mapa da delimitação do espaço urbano do Município em 1973

Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão (2017).

Retoma-se a compreensão de Leme (2015) quando destaca que o ritmo de crescimento da malha urbana de uma cidade pode ser traduzido pela leitura da dinâmica dos empreendimentos imobiliários. Em referência a cidade de Francisco Beltrão, o autor se reporta aos empreendimentos imobiliários feitos pela empresa Imobiliária Pioneira no início da década de 1980, período de realização de loteamentos na “Cidade Norte”, especialmente o

“Loteamento Pinheirinho I, II, III e IV, Gramadão, Nova Aurora e o Loteamento Pinheirão, este último, o maior loteamento já realizado na cidade até aquele momento (mais de mil lotes)” (LEME, 2015, p. 141). A relevância da Imobiliária Pioneira na urbanização da cidade beltronense reside na forma como gerenciou suas ações de venda de lotes e financiamento direito para comprador (prazo de até sessenta meses) que, na época, não podia financiar a compra de terrenos pelo sistema financeiro tradicional (bancos) devido à complexidade das exigências formais, principalmente no quesito comprovação de renda. Outra questão pertinente diz respeito ao fato de essa imobiliária lotear terrenos que outrora pertenciam às madeiras, muitas delas desativadas pela crise da exploração da madeira devido ao exaurimento das reservas nativas do município e de áreas contíguas.

A Figura 5 destaca o croqui do perímetro urbano do Francisco Beltrão no ano de 1973, conforme elaborado pela GETSOP. As linhas pretas, circundando a parte amarela, evidenciam a extensão do perímetro urbano do município naquele ano. Não se trata do tamanho da cidade, mas sim, da delimitação do tamanho da área urbana do município habitada ou não.

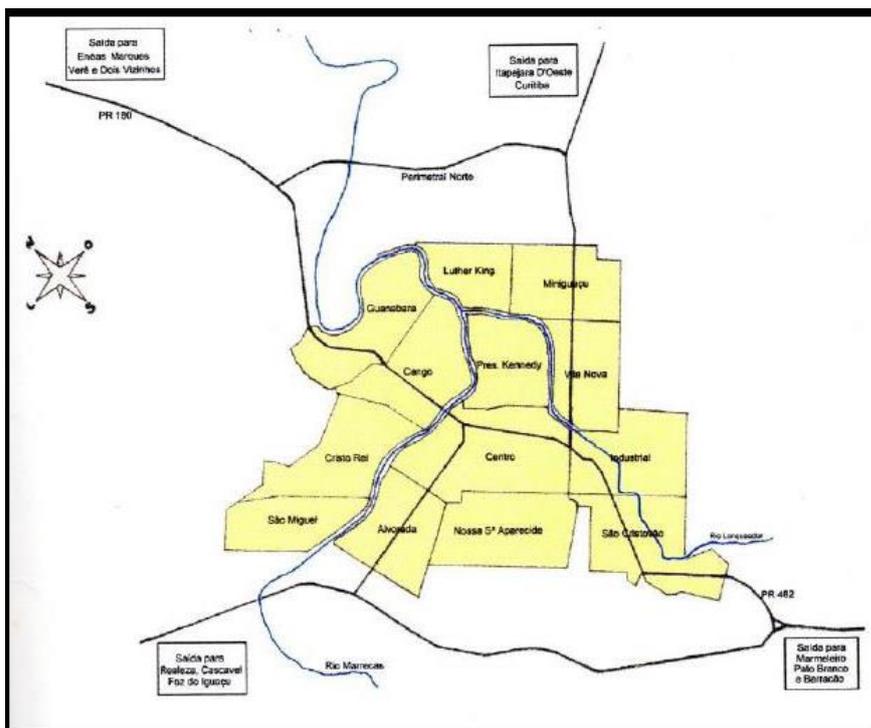


Figura 5 – Croqui do perímetro urbano de Francisco Beltrão (1973)
Fonte: Leme (2015, p. 112).

Pela leitura das Figuras 5 e 6 (essa última posteriormente apresentada) se destaca como e quanto o perímetro urbano foi estendido ou espreado em pouco mais de 40 anos. Nesse tempo, o perímetro urbano de Francisco Beltrão, praticamente mais que triplicou sua área. Notadamente, há que se concordar com Bagli (2006) que menciona que ao se expandir o

urbano carrega as perversidades do sistema capitalista (miséria, fome, falta de trabalho, de moradia e tantas outras). Essa expansão faz com que os entornos, antes rurais, aos poucos, sejam incorporados à dinâmica urbana e, conseqüentemente, precisa provocar a expulsão de seus moradores. Ao complementar sua exposição, a autora registra que os “espaços que deixam de se constituir como realidade rural e que passam a incorporar a lógica urbana” refletem parte da dura realidade gerada pela especulação imobiliária (urbana e rural).

Clark (1991, p. 106) traduz semelhante entendimento sobre a competitividade inerente à lógica do capitalismo ao mencionar que “na medida em que a densidade da população aumenta, há uma especialização espacial”. O autor saliente que a competição pelo espaço torna-se tão grande que cada área da cidade tende a ser destinada para específicos usos que resultam em maiores retornos econômicos.

O crescimento do urbano traz para muitas dificuldades para administradores e para a população. Alguns órgãos e gestores públicos não acompanham esse crescimento e não ofertam serviços à população, ou, ainda quando se tem problemas na oferta, como é o caso da água tratada, moradia, transporte, educação e outros serviços e equipamentos urbanos essenciais, não há recursos orçamentários.

Contribui com essas reflexões, Singer (1998, p. 35) quando aborda a carência de serviços urbanos e sua conseqüente destinação, isto é, invariavelmente, essa carência “recai sobre as camadas mais pobres da população, pois o mercado imobiliário encarece o solo das áreas bem servidas, que ficam deste modo ‘reservadas’ aos indivíduos dotados de mais recursos e as empresas, naturalmente”.

Nessa análise, observa-se que há significativa evidência do processo contraditório, tal como discutido na literatura, que se mostra como fenômeno de expansão, tanto pela urbanização e concentração demográfica, quanto pela ocupação do espaço rural para fins de expansão do urbano e de incorporação da lógica capitalista. O que era rural, agora com novas formas e funções a desempenhar, transforma-se em urbano. No município de Francisco Beltrão muito do espaço que era rural no entorno da cidade beltronense, em 1973, aos poucos, transformou-se em espaço urbano. O espraiamento do espaço urbano serve para abrigar a população menos favorecida economicamente, parte da qual saiu do campo para a cidade em função do baixo nível de tecnificação da atividade agrícola.

3.4 LEGISLAÇÃO URBANA E PLANO DIRETOR DE FRANCISCO BELTRÃO

O Plano Diretor de Francisco Beltrão foi instituído pela Lei Municipal nº 3300, de 6 de novembro de 2006, organizado nos termos que dispõe o artigo 182, parágrafo primeiro, da Constituição Federal de 1988 (§ 1º, art. 182, BRASIL, 1988) e Lei Federal nº10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da CF/1988, denominada de Estatuto da Cidade, e Lei Orgânica Municipal.

A normatização da forma de utilização do solo urbano compete ao município, tendo como princípio as características locais e suas necessidades, a fim de promover o desenvolvimento da cidade. Esse enfoque legal está registrado na Constituição Federal (arts. 182 e 183, da CF, BRASIL, 1988), e no Estatuto das Cidades. Baseada nessa premissa, cada município com mais de 20 mil habitantes tem o dever de elaborar e aprovar seu Plano Diretor.

Ao município compete seguir as Leis e as diretrizes gerais estabelecidas na Constituição e no Estatuto das Cidades, ficando autorizados, nos limites estabelecidos, legislar para adequação da realidade de cada cidade e atuar, em matéria urbanística, com determinado na CF/1988: “Promover, no que couber adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 30, inc. VIII, da CF, BRASIL, 1988).

O interesse municipal com relação a sua territorialidade deve estar sempre preocupado com o ordenamento do espaço urbano, tornando assim mais ampla a atuação municipal. A sua regularização se efetiva quando o município cria regras urbanas, orientado pelas Leis que regulam a temática. A regulamentação em Leis Federais não inibe a responsabilidade nem a competência do Estado e do Município (como ente federados), para editar normas que possam aperfeiçoar as regras já apresentadas em Leis Federais.

Em regras gerais, o município poderá editar diretrizes e normas que ordenem as áreas possíveis de serem habitadas, de interesse social e ambiental, que venham “suplementar a legislação federal e estadual no que couber” para que essa esteja adequada à realidade de cada município (art. 30, inc. II, da CF, BRASIL, 1988).

O município tem a responsabilidade de organizar e normatizar o seu espaço físico e social. A Constituição Federal de 1988 ampara essa regulamentação porque se faz necessário, devido à especificidade de cada município. Nesse entendimento, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da CF/1988, Estatuto da Cidade (art. 1º, parágrafo único, BRASIL, 2001), elenca diretrizes para a política urbana. No primeiro

capítulo, que trata das diretrizes gerais, estão especificados os suportes para que sejam executadas as políticas urbanas, constatado no artigo 182 da CF/1988 (BRASIL, 1988).

A legislação sobre o uso do solo urbano, elencadas nas leis, não podem sofrer alterações por interesses dos administradores ou de grupos particularmente de influência sobre gestão pública, esse uso deve contemplar efetivamente toda a sociedade. Fica claro que a propriedade privada e a sua utilização estão relacionadas ao interesse de toda coletividade. O imóvel pertence ao proprietário, mas não pode perder o direito do não proprietário.

Nesse contexto, o Plano Diretor tem importância primordial, é o instrumento que direciona a política da cidade, devendo para isso colocar em prática a legislação específica das diretrizes básicas para que o município possa desenvolver e planejar um ambiente urbano que contemple toda a população. O objetivo da política urbana é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (art. 2º, Lei nº 10.257/2001).

A CF, no dispositivo legal, estabelece a competência da Câmara Municipal para a aprovação do Plano Diretor e sua obrigatoriedade para cidades com mais de vinte mil habitantes. A regra constitucional diz que o Plano Diretor “é o instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana”. Assim, o desenvolvimento do município na questão urbana está submetido necessariamente a um plano estabelecido previamente: o Plano Diretor.

O Plano Diretor não pode ser estático, deve ser dinâmico para estabelecer as prioridades locais na fixação dos objetivos de desenvolvimento municipal e ordenar o crescimento da cidade. O Plano Diretor deve indicar os caminhos do município para atingir o bem coletivo. Deve ser revisto num período de 10 anos, passando por adaptações que acompanham as necessidades das cidades com mudanças dessa urbanização.

O Plano Diretor traça os rumos, estabelece princípios e orienta a expansão do tecido urbano para a formação de novos loteamentos urbanos, buscando sempre o bem de toda população, impedindo que alguns grupos se beneficiem em detrimento de outros. O que significa dizer que o Plano Diretor define de forma ampla o uso adequado do solo urbano.

Como mencionado, a CF/1988 torna facultativo ao Poder Público Municipal, especificar áreas e inclui-las no Plano Diretor (§4º, art. 182, BRASIL, 1988). Exige-se do proprietário de área urbana não edificada, subutilizada ou não usada, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de: a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

As penalidades devidas a não adequação do aproveitamento do solo urbano encontram legalidade no Estatuto da Cidade, que determina os parâmetros de atuação do legislador municipal para editar a legislação específica para cada um deles. São instrumentos legais de reforma urbana que se assentam com o intuito de procurar afastar grupos que promovam a especulação imobiliária.

Todavia, mesmo diante dessas regulamentações, há grupos de proprietários que não investem recursos no solo de sua propriedade, sem negociar e sem dar qualquer outra função econômica, deixando grandes “vazios urbanos” ociosos, permitindo que investimentos de outros proprietários ou de órgãos públicos venham a valorizar a área.

Os chamados de “vazios urbanos” são comumente encontrados nas grandes cidades, embora também estejam presentes, proporcionalmente, nas médias e pequenas cidades, constituindo-se em áreas sem qualquer utilidade aparente. Quando o proprietário decide deixar essas áreas sem função social é dever do Estado aplicar a legislação para que ele saia de sua posição de conforto e dê função social à sua propriedade urbana.

Com a necessidade de afastar a especulação imobiliária, outro mecanismo criado pelo Estatuto da Cidade, é o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo. Sua especificação no referido Estatuto determina a aplicação desse mecanismo quando o proprietário não atende a notificação para empreender em seu imóvel e deixa-o subutilizado (art. 7º, *caput* e §§, Lei nº 10.257/2001).

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º¹⁷ desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo [...]

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo (art. 7º, Lei nº 10.257/2001, BRASIL, 2001).

¹⁷ Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsório do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. [...]§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo (BRASIL, 2011).

Esse instrumento permite que a alíquota sobre o imposto possa ser elevada ao limite máximo de 15%, no período de cinco anos consecutivos. Transcorridos esse prazo estipulado, e em sendo observado que o proprietário não cumpriu a obrigação, o imposto será elevado a sua alíquota máxima até que o proprietário cumpra com sua obrigação. Na condição de não cumprimento, o proprietário pode ser penalizado com a desapropriação, conforme art. 8º, *caput*, § 2º, inc. 1, Lei nº 10.257/2001, transcritos:

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontados o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o parágrafo 2º do art. 5º desta Lei (Lei nº 10.257/2001, BRASIL, 2001).

Depois que a desapropriação ocorrer, o município passa a ser proprietário do imóvel, e, nesse caso, além de utilizá-lo da melhor maneira, cabe ao Poder Público adequá-lo às necessidades do município dentro do prazo de 5 anos, depois de ocorrida a desapropriação, para incorporá-lo ao patrimônio público. É permitida adequação do uso pelo Poder Público ou mediante alienação ou concessão a terceiros, por meio de processo licitatório. Nessas condições quem adquirir deverá cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel (art. 5º, Lei nº 10.257/2001, BRASIL, 2001).

A obrigatoriedade de licitação para a alienação ou concessão a terceiros está prevista na CF/1988 (art. 37, inc. XXI, art. 175), que exige que para os contratos de obras, serviços, compras e alienações, e estabelece os procedimentos para a concessão e permissão de serviços públicos. A Lei Federal nº 8.666/1993, que regulamenta o citado artigo 37 e inciso XXI, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública (art. 2º, BRASIL, 1993).

A destinação do imóvel desapropriado que o município vier a dar, o novo proprietário deverá ser exigido às mesmas condições do desapropriado (art. 8º, § 6º da Lei nº 10.257/2001), o que significa que o adquirente do imóvel, no caso de desapropriação com pagamento de títulos, terá as mesmas exigências do proprietário.

Os processos de expansão física das cidades de hoje se aтем muito a análise das ações do poder público local, como um importante agente na definição das áreas dinâmicas e

dos vetores de crescimento, ou seja, o Poder Público local pode interferir, adequar, investir, renovar, direcionar e proporcionar o crescimento da cidade com suas ações, tanto em obras de infraestruturas como na instalação de serviços públicos.

As áreas de crescimento imobiliário da cidade trazem consequências nocivas ao meio urbano, é, pois, nesse sentido que se manifesta a necessidade de ocorrer a definição, por parte do Poder Público, dos limites da zona urbana permitidos à expansão, legislar sobre parcelamento do solo e zoneamentos de ocupação. Portanto, são produtos da legislação de uso e ocupação do solo urbano emanados do Poder Público municipal que, deve, sobretudo, legislar e disciplinar o tema em conformidade com o arcabouço jurídico nacional.

Na avaliação da legislação e do Plano Diretor do município de Francisco Beltrão verifica-se que não há leis que regulam a utilização de cooperativas habitacionais e a forma da ocupação do solo urbano no município e que deveriam estar sendo aplicadas, ou seja, colocadas em prática para cumprir o que está previsto no seu Plano Diretor e na legislação urbana de alçada federal e estadual. Particularmente, a falta de legislação municipal para orientar as cooperativas de habitação traduz, em parte, a incapacidade de o Poder Público municipal para reprimir a utilização de “vazios urbanos” pelos proprietários. Além disso, observou-se que não há na Prefeitura Municipal nenhum processo de IPTU progressivo no tempo e, com isso, o Poder Público municipal se exime da legislação para não aplicá-la e, conseqüentemente, não combater a utilização de terrenos para lucros futuros.

A Figura 6, a seguir, mostra o mapeamento da área do município de Francisco Beltrão do ano de 2016 e evidencia-se, em destaque, o perímetro urbano dos anos de 2016 e 1973 (conforme delimitado pela GETSOP), além da estimativa do formato do novo perímetro urbano conforme delineado no Plano Diretor. Na análise desse mapeamento, verifica-se que o município beltronense aparece dividido em quinze (15) áreas (zonas), determinadas conforme suas especificidades, tanto as mais centralizadas como as da periferia, as quais traduzem a funcionalidade da cidade.

Como esse mapeamento do perímetro urbano se refere ao ano de 2016, implica se entender que, na questão de novos loteamentos, a expressão gráfica não está totalmente atualizada, pois algumas áreas de proteção ambiental estão sem mata porque a vegetação foi retirada para a construção de loteamento específico de alta classe, como condomínios fechados (VILLAÇA. 2001). Essa área se localiza na região sul da cidade, onde foi realizada a obra de prolongamento da Avenida Júlio Assis Cavalheiro.

Há áreas no município que estão determinadas como de restrição da ocupação por serem íngremes e, mesmo assim, estão sendo ocupadas pela população de baixa renda,

principalmente pela modalidade de autoconstrução comum entre a população de baixa renda. Já as áreas mais centrais estão sendo usadas para instalação de pequenas empresas e grandes mansões.

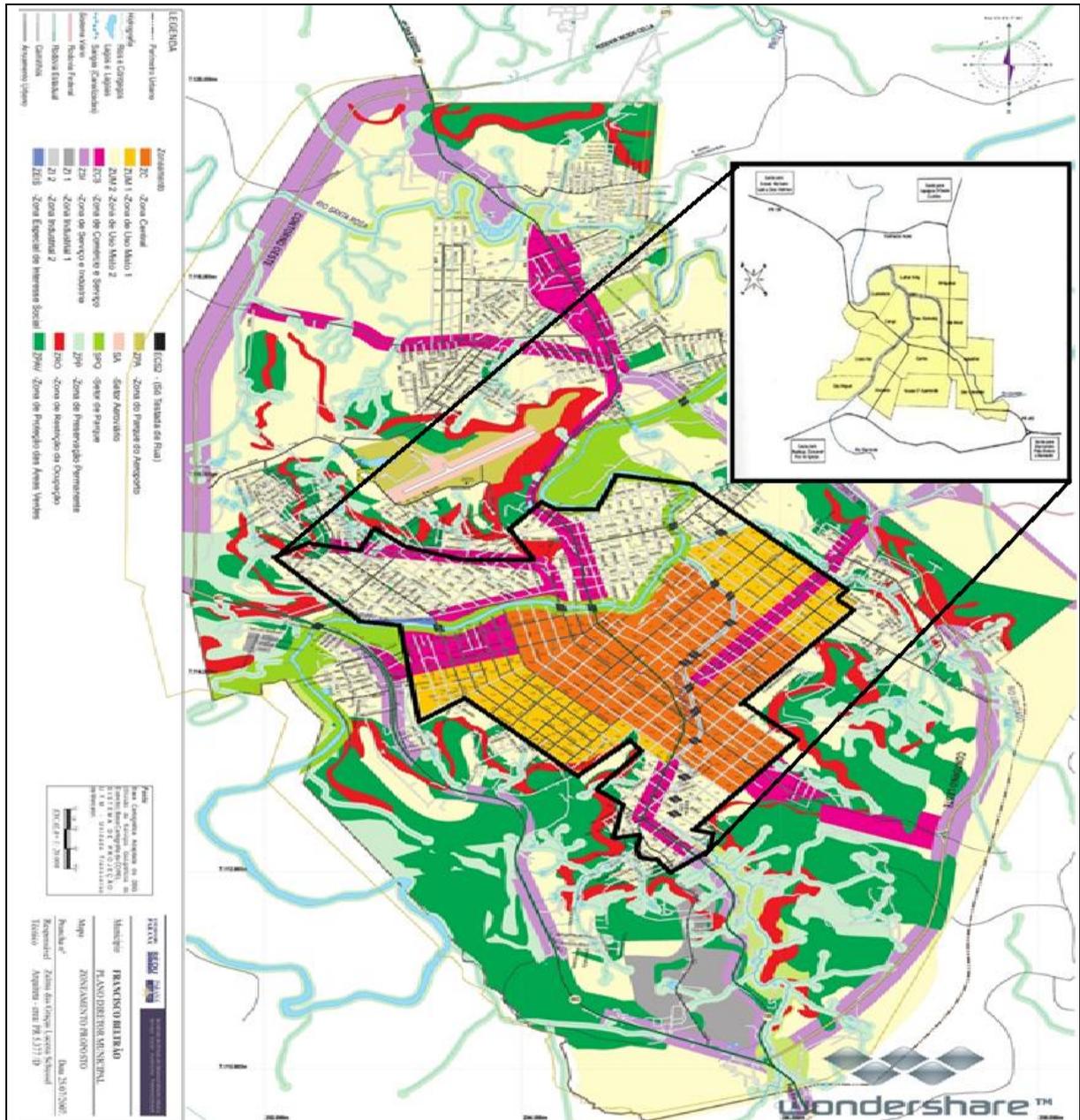


Figura 6 – Imagem do perímetro urbano do município em 2016 e em 1973

Fonte: Acervo da Prefeitura Municipal (2016) e adaptações do autor.

3.5 FORMAÇÃO DA COOPERATIVA HABITACIONAL BELTRONENSE (Coohabel)

A fundação da Cooperativa Habitacional Beltronense (Coohabel) ocorreu em 31 de janeiro de 2007, conforme seu Estatuto, inspirada pelo cooperativismo habitacional da cidade

de Sananduva, Estado do Rio Grande do Sul que, na época, revelava cumprimento ao que se propunha em atenção aos interesses de seus sócios cooperados.

Uma junta composta por funcionários públicos buscaram apoio e se organizaram com outros grupos interessados em resolver a demanda latente por moradia popular do município de Francisco Beltrão. A fundação da Coohabel se concretizou a partir de contatos com sindicatos de professores municipais, policiais militares, funcionários públicos em geral e comerciários. Alguns representantes desses segmentos visitaram a cidade de Sananduva-RS, com o intuito de buscar conhecimento para implantar a cooperativa habitacional, entender a dinâmica de organização de uma cooperativa habitacional, fatores positivos e negativos, antes de fundarem uma em Francisco Beltrão.

A Coohabel se estrutura conforme as prerrogativas da Lei nº 5.764/1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e das outras providências (BRASIL, 1971), Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da CF (BRASIL, 1988), que estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências e seu Estatuto (BRASIL, 2001).

Conforme seu Estatuto, a Coohabel “surgiu para proporcionar a aquisição da moradia a uma determinada parcela dos habitantes do município que não tinham acesso a moradia através do mercado imobiliário”, por não possuírem recursos financeiros para participar desse mercado. A cooperativa proporcionaria para que uma parcela da população tivesse “um espaço dentro do meio urbano para sua moradia” pelas ações do cooperativismo habitacional.

Durante entrevista, o então presidente¹⁸ da Coohabel no ano de 2013, um de seus idealizadores, afirmou que “não participou da primeira eleição para presidente da Coohabel no ano de 2007, mas sempre esteve na administração da cooperativa e a presidência da cooperativa veio com o tempo”.

Leme (2015) menciona que a Coohabel foi a primeira cooperativa habitacional a operar no município de Francisco Beltrão, mas acabou sendo responsável pela criação do segundo loteamento gerado por ação das cooperativas de habitação atuantes no Sudoeste.

Em um processo de autocrítica, o referido ex-presidente da Coohabel citou que “ocorreram alguns erros na primeira presidência, normais para o início da cooperativa”. Mencionou, ainda, que logo no início da atuação da cooperativa, antes mesmo de ter um quadro de associados, os idealizadores-gestores passaram a procurar terrenos no espaço

¹⁸Entrevista concedida por Norberto Luiz Citon. [nov. 2013]. Arquivo MP3 (82,46 min.). Norberto Luiz Citon (41 anos, Ex-Presidente da Coohabel, participante ativo de movimentos sociais e de outras cooperativas. Nasceu em Sananduva-RS, morou em Francisco Beltrão, depois que deixou a presidência da Coohabel, passou a residir em outro município).

urbano para construírem o primeiro loteamento. No seu entendimento, as ações empreendidas nesse sentido são necessárias “porque um loteamento, em Cooperativa, só se inicia com a aquisição de terra”.

O que se acreditava era que cada sócio-cooperado buscaria na cooperativa uma forma para realizar seu sonho: a construção de sua moradia. Mas, durante as entrevistas e em pesquisa de campo foi possível verificar que, alguns desses associados, adquiriram terreno para valorização por meio da cooperativa e, posteriormente, vendiam tais terrenos para outros associados que já possuíam lote, adquirido por meio da cooperativa, ou que eram proprietários de terrenos em outras áreas do município de Francisco Beltrão ou, então, para interessados que não tinham vínculo algum com a Coohabel. Esse tipo de transação comercial caracterizou a forte tendência à especulação imobiliária interessada pela área urbana da cidade.

O alongo da pesquisa de campo também foram encontradas pessoas que possuem imóvel em outro município paranaense, como, por exemplo, em Foz do Iguaçu, PR, e não são residentes na cidade de Francisco Beltrão em função da profissão que exercem. Nesse caso, a casa construída no loteamento cooperado é locada para outra família.

A prática de locação (aluguel) também se revelou entre aqueles que têm outros imóveis no município (particularmente, onde fixam residência) e alugam a casa construída pela aquisição do lote do sistema cooperativista. Há, ainda, no loteamento Rota do Sol I, determinado lote que já está na posse de seu terceiro proprietário, sendo que atual proprietário nunca foi associado à Coohabel.

Nos loteamentos da Coohabel foram aplicados oitenta (80) questionais (Apêndice 1) entre os residentes. Do total de residentes que responderam às questões propostas, observou-se que 70% têm imóveis financiados pelo Programa “Minha Casa Minha Vida” e 30% não fazem parte do corpo de associados da Coohabel, o que significa se entender que adquiriram seus terrenos de associados, que venderam seus terrenos adquiridos por meio da cooperativa.

Do total de residentes, 10% possuem imóveis em outros bairros ou outro município, ou ainda negociaram seu imóvel para adquirir um terreno com menor investimento pelo sistema cooperativista, e 5% do total de residentes possuem outro terreno dentro dos próprios loteamentos da Coohabel. Não que isso seja configure como crime, mas descaracteriza o objetivo principal da Coohabel que é o de proporcionar moradia às pessoas que não podem adquiri-la diretamente do mercado imobiliário devido à condição de suas respectivas rendas.

Para ingressar como membro da associação cooperativa habitacional, a pessoa não deve possuir terrenos ou casas próprias, sendo essa uma regra inegociável e fundamental. Não há espaço para pessoas com interesses contrários ao grupo ou para quem pretenda construir

habitações para venda ou locação, explica Dickmann (2009). As casas construídas pelos cooperados em loteamento da cooperativa serão utilizadas para que eles e suas famílias morem e não para negócios, o propósito dessa cláusula é afastar as possibilidades de ocorrer especulação imobiliária em furo de esforços despendidos por famílias de baixa renda.

O que levou a Coohabel a permitir a comercialização de lotes e casas foi total descontrole e fiscalização por parte de seus gestores e associados a ponto de prevalecer o interesse dos próprios administradores em acelerar a comercialização dos lotes e iniciar as obras de construção das habitações e de alguns sócios em ter lucro com a aquisição do terreno através da cooperativa. Ora, se a ideia era acelerar a comercialização dos lotes, a análise de Dickmann (2009) leva à compreensão que esse fator inverte o princípio da cooperativa habitacional que pressupõe a aquisição do lote como fruto da poupança de seus associados-cooperados. Particularmente, nesse caso, a comercialização de lotes para não sócios-cooperados, em hipótese, comprova que a Coohabel não possuía demanda da população que necessitasse se associar à cooperativa para adquirir lotes e construir habitações. Dessa forma, percebe-se que a Coohabel agiu totalmente em contrário ao que o autor reconhece como princípio do cooperativismo habitacional.

Analisa-se a sistemática adotada pela Coohabel a partir da posse do terreno escolhido e autorizado pelo Poder Público para a implantação do conjunto habitacional. Essa análise foi possibilitada pelo material coletado por meio de entrevistas e aplicação do questionário.

Desde a organização do processo de autorização, a Coohabel já sabia em quantos lotes o terreno poderia ser dividido e a estimativa aproximada do real custo da aquisição-construção da casa própria. Com essas informações, iniciou a procura por interessados em se associar e a divulgar o valor que deveria aportar para efetivamente fazer parte do corpo de associado. Essa procura ocorreu por vários meios de divulgação, tais como: rádio, jornais e *internet*. Atitude questionável por ser uma instituição sem fins lucrativos. A expressão do cooperativismo da Coohabel, na forma como registrada em seu estatuto, impede o uso das mídias para fins de propaganda sobre seus empreendimentos. Nesse caso, melhor seria se a Coohabel já tivesse cadastros de associados e futuros associados que comprovassem a demanda por moradia. Como não havia um quadro de associados que revelasse interesse, a Coohabel provocou interesse em certa camada da sociedade que, para se associar, deveria aportar capital no ato da inscrição na cooperativa. Por fim, formado o quadro de associados-cooperados (sic.) foi realizado o sorteio para a distribuição dos lotes. Nesse ponto, vários sócios-cooperados respondentes do questionário, citaram que os administradores do Coohabel

ficavam sempre com as melhores localizações dentro do loteamento, o que foi comprovado pelo pesquisador no transcurso de sua pesquisa de campo.

Na entrevista com a presidente¹⁹ atual da cooperativa (2017), a entrevistada argumentou que em sua gestão não houve mais abertura de loteamentos, somente a conclusão dos projetos já iniciados em presidências anteriores. Essa decisão foi tomada devido a várias ações na justiça contra a Coohabel pelo fato de não cumprir com o que fora comprometido com alguns de seus associados. A negociação encaminhada nesse sentido foi realizada em conjunto com o Ministério Público, quando ficou acertado que a Coohabel não realizaria mais nenhum empreendimento sem antes legalizar a situação com todos os seus cooperados, e, dessa forma, não poderia abrir seu quadro para ingresso de novos sócios.

No Quadro 6, a seguir, apresentam-se os empreendimentos da Coohabel, especifica-se por loteamento, local da cidade onde se localiza loteamento, quantidade de lotes por cada empreendimento, valor da aquisição do terreno pela cooperativa e os equivalentes valores da compra e valoração do empreendimento no ano de 2013. Nota-se que entre 2007 e 2013, a Coohabel empreendeu sete (7) loteamentos, nem todos realizados. Nesse período, no total foram construídas 849 habitações, das quais 170 se localizam no município de Santa Izabel.

Quadro 6 – Dados dos empreendimentos realizados pela Coohabel

LOTEAMENTO	LOCALIZAÇÃO	LOTES	VALOR DO TERRENO	ANO	VALOR DA COMPRA	VALORIZAÇÃO ANO 2013*
ROTA DO SOL I	BAIRRO LUTHER KING	70	5.000,00	2007	500.000,00	4.900.000,00
ALTO DA CONQUISTA	BAIRRO AGUA BRANCA	292	5.000,00	2008	1.460.000,00	10.220.000,00
LAGO DAS TORRES	BAIRRO PADRE ULRICO	170	13.000,00	2008	1.600.000,00	10.200.000,00
ROTA DO SOL II	BAIRO LUTHER KING	47	45.000,00	2010	2.025.000,00	3.150.000,00
LOTEAMENTO COOHABEL	MUNICÍPIO DE REALEZA	100	-	2009	873.319,00	4.000.000,00
LOTEAMENTO COOHABEL	MUNICÍPIO DE SANTA IZABEL	170	-	2011	1.700.000,00	5.100.000,00
LOTEAMENTO SOL NASCENTE	LINHA TRITON – FCO BELTRÃO	776	-	2013	12.000.000,00	NÃO REALIZADO

*A valorização na tabela do ano de 2013 foi realizada pela própria COOHABEL, na pesquisa não foi possível comprovar os índices levados em conta para este cálculo pela Cooperativa.

Fonte: Coohabel (2016).

O primeiro empreendimento da Coohabel foi o loteamento foi o Rota do Sol I, no bairro Luther King em Francisco Beltrão. Esse terreno rendeu à cooperativa, inicialmente, 100 lotes, mas, depois da negociado, novo cálculo indicou a necessidade de deixar área para

¹⁹Entrevista concedida por Morgana Aparecida Araújo. [jun. 2017]. Arquivo MP3 (82,46 min.). (Presidente da Coohabel na época da pesquisa. Nasceu em Francisco Beltrão-PR e reside no loteamento da Coohabel denominado de Rota do Sol I).

reserva legal, o que reduzir a ocupação para 70 lotes. Os outros 30 sócios cooperados que já haviam aportado capital, o qual foi repassado para empreendimentos da Coohabel.

Conforme escritura do imóvel, o terreno do conjunto Rota do Sol I foi adquirido de seus proprietários anteriores, Volmar Dalla Vechia, Jefferson Josué Brekailo, Vanderlei Dalla Vechia, Stella Mar Dalla Vechia Follador e Cide Cezar Dalla Vechia, pelo valor total de R\$ 500.000,00, e o lote vendido para o associado por R\$ 5.000,00, equivalente valor de custo por metro quadrado de R\$ 11,30.

O loteamento era destinado somente para funcionários públicos e, em pouco tempo praticamente todos os lotes estavam com casas em construção. Neste mesmo período, os lotes vendidos pelo mercado imobiliário do município, localizados em uma região próxima ao Rota do Sol I e foram comercializados por R\$ 35.000,00, tendo uma diferença aproximada de R\$ 30.000,00, por lote. Nota-se, então, que esse empreendimento, em comparação com o preço do mercado imobiliário, foi amplamente favorável para os sócios-cooperados (em torno de sete vezes menor), que pagaram o equivalente a $\frac{1}{7}$ do valor do mercado imobiliário.

A pesquisa de campo revelou que o Rota do Sol I não se destinou somente para funcionários públicos, tal como pretendido, inicialmente. No loteamento, encontraram-se residentes nas habitações já construídas que pertencem a categorias de profissionais que não se enquadram como funcionários públicos, por exemplo: comerciantes, caminhoneiros, comerciários, pequenos empresários, pedreiros, profissionais autônomos, entre outros. Assim como, outras famílias que nunca foram associados da Coohabel.

Nas entrevistas com o presidente da Coohabel (2013) e a presidente atual (2017), muitas famílias que adquiriram terrenos no loteamento Rota do Sol I por meio da cooperativa não teriam condições de adquiri-los pelo mercado imobiliário. O fator renda foi determinante na opção pelo Rota do Sol I. Nesse caso, de um lado por não alcançar limites dos financiamentos oferecidos pela rede bancária, e, por outro, por não se enquadrarem nos programas de moradia do Governo. Em grande medida, fator renda também determinou a efetividade da prestação monetária para com a Coohabel e a permanência da família no Rota do Sol I. O custo da habitação no Coohabel I, em 2007, estimulou a comercialização em função do alto custo dos lotes urbanos comercializados pelo mercado imobiliário da cidade. A atratividade do Rota do Sol I ficou evidente, especialmente, pelo baixo custo da moradia.

A Figura 7 mostra o croqui do terreno onde foi construído o loteamento Rota do Sol I primeiro empreendimento da Coohabel, com o traçado da divisão dos lotes e vias de acesso às moradias e ao Bairro Luther King, aonde se localiza.



Figura 7 – Croqui da planta do loteamento Rota do Sol I em 2007

Fonte: Coohabel (2016).

Na Figura 8, observa-se a delimitação do loteamento Rota do Sol I no recorte de uma imagem capturada via online. Essa imagem demonstra a divisão do loteamento e praticamente os espaços já construídos e os espaços vazios. Na pesquisa de campo (visitação ao local e aplicação de questionário) contata-se que ainda há lotes não utilizados para construção, indicativo de que alguns sócios-cooperados que os deixam em repouso como “reserva” para fins de especulação imobiliária. Notou-se, também, devido à localização, que não havia real necessidade de moradia por parte de todos os associados-cooperados.



Figura 8 – Imagem do loteamento Rota do Sol I (2016)

Fonte: *Google Earth* (2016).

No Gráfico 12 demonstra-se a valorização que os terrenos do Rota do Sol I, adquiridos por meio da Coohabel tiveram entre os anos de 2007 e 2017. O valor pago pelos

cooperados no ano de 2007 e o valor da chamada de capital, realizada pela cooperativa, resulta em um valor total de R\$ 10.000,00. Nessa região se encontra terrenos para comercialização dentro do loteamento da cooperativa a valores equivalentes a R\$ 120.000,00. Com isso os sócios-cooperados do loteamento Rota do Sol I tiveram valorização patrimonial da terra correspondente a mais de dez vezes o total do valor investido em 2007.



Gráfico 12 – Demonstrativo da valorização do loteamento Rota do Sol I entre 2008 a 2017

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

O loteamento Alto da Conquista, localizado no Bairro Água Branca, próximo ao Posto da Polícia Rodoviária Federal, entre as rodovias PR 180 e PR 483, realizado pela Coohabel em 2008, contém 292 lotes, no valor unitário de R\$ 5.000,00, já distribuídos para seus associados (Figura 9).

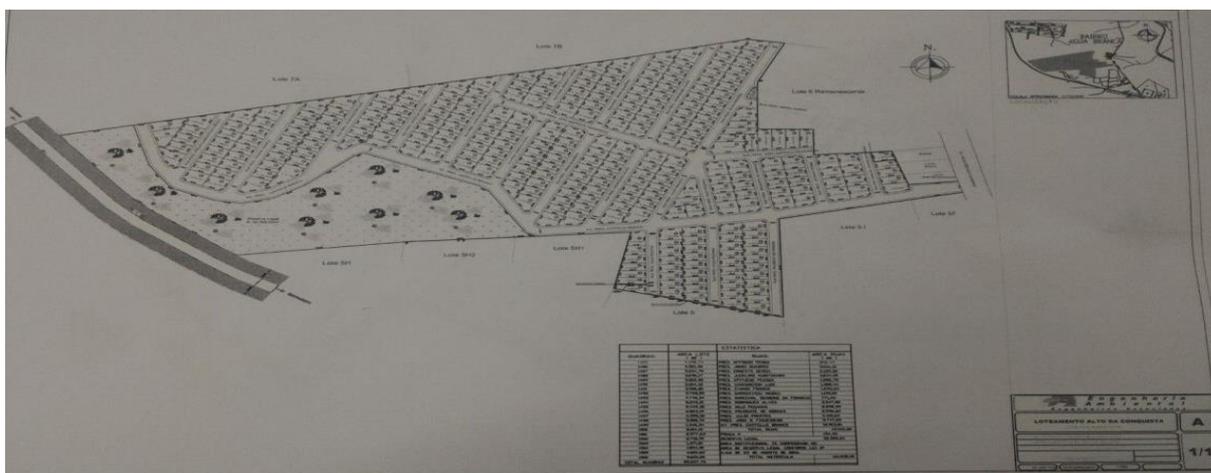


Figura 9 – Croqui do loteamento Alto da Conquista, Bairro Água Branca

Fonte: Coohabel (2016).

O loteamento Alto da Conquista, não projetado para atender determinada classe de trabalhadores específica, como outros loteamentos da Coohabel, foi pensado e planejado para suprir a falta de moradia para famílias menos favorecidas economicamente do município. Em 2008 quando a área foi adquirida para a realização do loteamento, a cooperativa pagou R\$

1.460.000,00. Sendo capitalizado, em um primeiro momento, o montante de R\$ 5.000,00 de cada associado (Quadro 6). Posteriormente, foi realizada nova chamada de capital, quando foram arrecadados mais R\$ 5.000,00, para a continuidade das obras, totalizando, o custo de cada lote em R\$ 10.000,00 por associado.

Mas, nesse loteamento as obras de infraestruturas estiveram paradas devido ao fato se localizar em área de mananciais, sem licença do Instituto Ambiental do Paraná (IAP), a qual foi liberada no final de 2012 para a instalação das obras de infraestruturas do Alto da Conquista. Nesse período, a Coohabel realizou obra de canalização do córrego que impedia a liberação do loteamento. Com essa e outras iniciativas, o empreendimento deverá atrair grande número de pessoas para o novo espaço construído.

Oportuno registrar que somente depois da realização dos loteamentos da Coohabel é que surgiram outros loteamentos na região sul da cidade, indicativo de que os loteamentos da cooperativa ajudaram na expansão urbana do município.

Para o prefeito municipal²⁰ da época, o loteamento Alto Conquista só foi liberado depois de acordos com os órgãos de fiscalização estadual, principalmente, que abrandaram a legislação para a Coohabel, devido ao fato de não ter sido deixado nenhuma área de reserva legal, institucional e ambiental.

A Figura 10, capturada do *Google Earth* em 2017, demonstra a área do loteamento Alto da Conquista. Na Figura delimita-se a área com obras de arruamentos concluídos, mas sem nenhuma construção de moradias e sem obras de infraestruturas. Na mesma imagem se verifica toda a área onde foi instalado o loteamento, vias de acesso à região e parte das obras de infraestruturas continuam sendo implantadas, mas não há construção de moradia no local. Todavia, em áreas muito próximas do loteamento Alto Conquista, a Prefeitura Municipal formalizou a negociação com o terreno localizado bem ao lado do loteamento da Coohabel, para a construção da nova rodoviária municipal de Francisco Beltrão, cuja construção está previsto para início no primeiro semestre de 2018. Acredita-se que a construção dessa rodovia trará para a área do Bairro Agua Branca desenvolvimento e supervalorização imobiliária.

²⁰Entrevista concedida por Vilmar Cordasso. [dez. 2017]. Arquivo MP3 (59,44 min.). Vilmar Cordasso (67 anos. Prefeito do Município de Francisco Beltrão no período de 2001 a 2008. Nasceu em Erechim-RS, reside em Francisco Beltrão, e depois que deixou a prefeitura tornou-se agente imobiliário com atuação nesse município).



Figura 10 – Imagem do loteamento Alto da Conquista, Bairro Água Branca (2017)

Fonte: *Google Earth* (2017).

No Gráfico 13, é demonstrada a valorização que os terrenos adquiridos pela Coohabel tiveram na região do Bairro Água Branca entre os anos de 2008 e 2017. Nessa região se encontra terrenos para comercialização dentro do loteamento da cooperativa a valores próximos de R\$ 80.000,00. Dessa forma, os sócios-cooperados do loteamento Alto da Conquista tiveram valorização patrimonial de mais de sete vezes o valor investido em 2008.

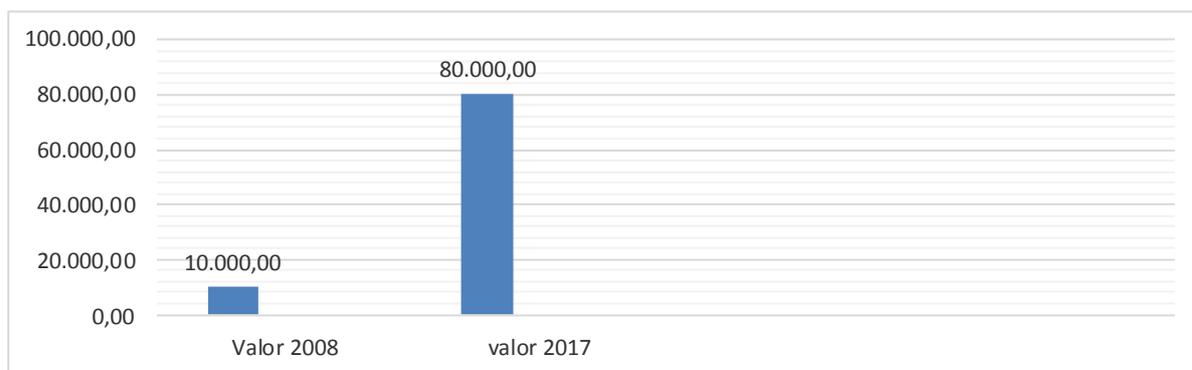


Gráfico 13 – Demonstrativo da valorização do loteamento Alto da Conquista entre 2008 a 2017

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

O loteamento Lago das Torres, iniciado em 2008 e concluído em 2010, pela Coohabel localiza-se no Bairro Padre Ulrico, teve este nome em razão do lago municipal construído no loteamento pela administração municipal, concluído em 2017, e pela existência de várias torres de alta tensão da Companhia de Energia Elétrica do Paraná (COPEL) que cortam o loteamento. Leme (2015) explica que o loteamento Lago das Torres visava atender a demanda dos Agentes Penitenciários da Casa de Custódia de Francisco Beltrão.

O loteamento Lago das Torres foi estimado para compor-se de 181 lotes, mas enfrentou problemas com a divisão do terreno e acabaram aproveitados 170 lotes (Figura 11).

O terreno que serviu para a criação do loteamento foi adquirido dos seguintes proprietários: Nair Licks do Nascimento, José Pinto do Nascimento e Izabel Maria do Nascimento Gerstenberger. O valor total da área foi de R\$ 1.600.000,00. O preço final do lote no Lago das Torres foi de R\$ 13.000,00 para cada sócio-cooperado.

Na transação foi viabilizada em duas chamadas de capital (R\$ 10.000,00 + R\$ 3.000,00). O preço do m² da área utilizada foi muito próximo de R\$ 9,00 (LEME, 2015).

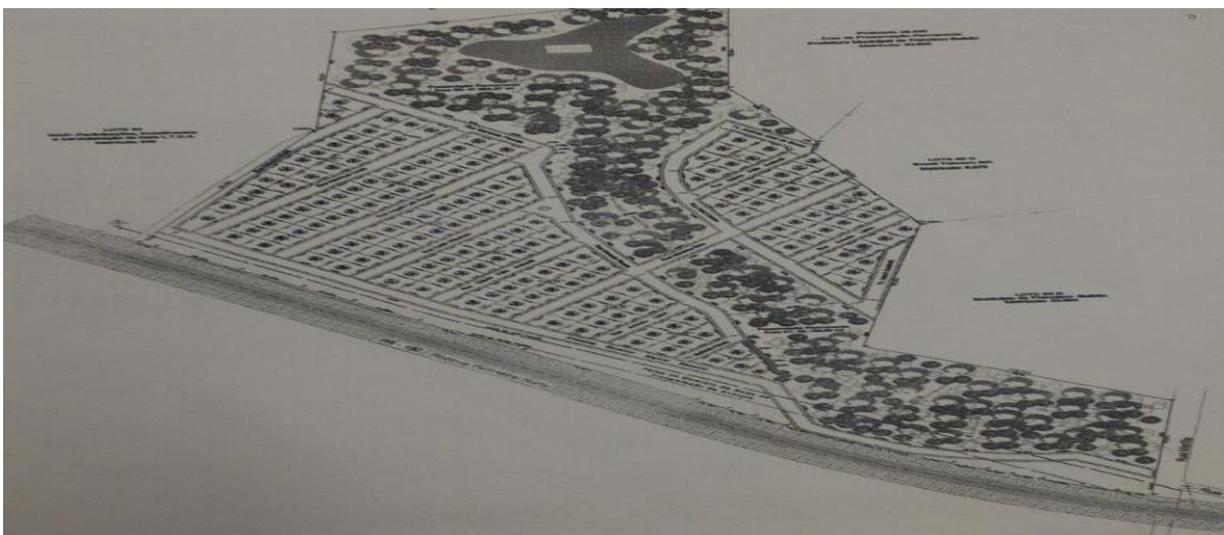


Figura 11 – Croqui da planta do Loteamento Lago das Torres

Fonte: Coohabel (2016).

Loteamento localizado no bairro Padre Ulrico tem como acesso à rodovia PR 180 e todos os seus lotes distribuídos aos associados da Coohabel, com muitas casas construídas rapidamente. A Prefeitura e outros órgãos públicos ajudaram com obras de infraestrutura, o que fez com que os custos dos lotes ficassem ainda mais acessíveis para os associados.

A Figura 12 mostra a imagem do Lago das Torres. Nela é possível se notar o formato do loteamento (delineamento sobreposto) e obras de arruamentos concluídos e com construções já realizadas ou em andamento. Na mesma imagem se verifica toda a área onde foi instalado o loteamento e as vias de acesso à região. É facilmente observável que há lotes sem construções como ocorre em outros loteamentos da Coohabel.



Figura 12 – Imagem do loteamento Lago das Torres (2017)

Fonte: *Google Earth* (2017).

O Gráfico 14 demonstra a valorização que os terrenos adquiridos por meio da Coohabel tiveram entre os anos de 2009 e 2017. Também há terrenos para comercialização dentro do loteamento da cooperativa a um valor de R\$ 120.000,00, o que indica que os sócios-cooperados do Lago das Torres tiveram uma valorização patrimonial equivalente a mais ou menos nove vezes o valor investido em 2008.



Gráfico 14 – Demonstrativo da valorização do loteamento Lago das Torres entre 2008 e 2017

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

A Figura 13 apresenta a planta do loteamento Rota do Sol II, localizado no bairro Luther King. Nela se verifica a divisão dos 47 lotes do loteamento com a divisão das quadras e a formação do arruamento e das vias de acesso às residências dos sócios-cooperados.

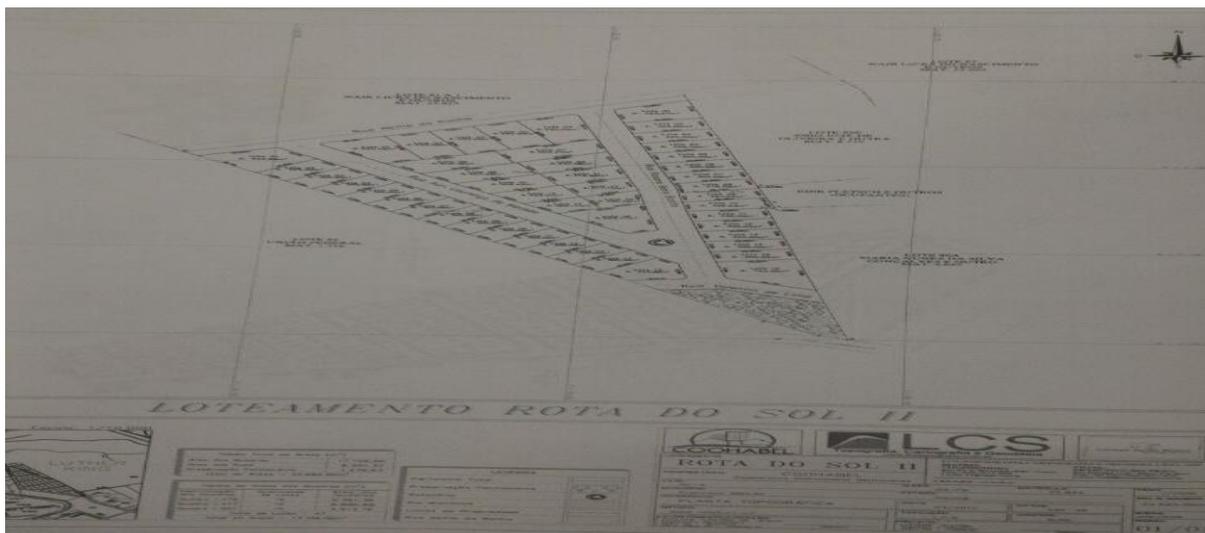


Figura 13 – Croqui da planta do Loteamento Rota do Sol II

Fonte: Coohabel (2016).

O loteamento Rota do Sol II, próximo ao loteamento Rota do Sol I, comporta 47 lotes, todos distribuídos aos associados. Explica Leme (2015) que seu projeto foi iniciado em 2010 para atender a uma demanda de servidores militares (policiais civis e militares e bombeiros). Porém, a pesquisa de campo não se confirmou a presença de policiais ou bombeiros residentes no loteamento.

O prefeito que administrava o município da época do surgimento da Coohabel, que é ligado ao ramo imobiliário, em pesquisa informou que isso nunca foi cumprido, pois desde o início do empreendimento foi verificado e todos sabiam que quem tinha recurso para aportar junto a cooperativa conseguiria comprar um lote nessa área. Na sua expressão, não houve restrição quanto à profissão dos associados.

A área que possibilitou a criação do loteamento Rota do Sol II foi adquirida pela Coohabel dos proprietários: Izabel Maria do Nascimento Gerstenberger, José Pinto do Nascimento e Nair Licks do Nascimento pelo valor de R\$ 2.025.000,00.

A Figura 14 evidencia a imagem do loteamento Rota do Sul II de maneira que permite se verificar os lotes em que os proprietários estão construindo as suas residências, os lotes que ainda não estão sendo usados para construção de moradias e a única via que dá acesso ao loteamento. Ao todo o loteamento comporta 47 lotes.



Figura 14 – Imagem do loteamento Rota do Sol II (ano 2017)

Fonte: *Google Earth* (2017).

No Gráfico 15, demonstra-se a diferença do valor pago pelo cooperado quando se associou à Coohabel em 2010 para aquisição do terreno e o valor estimado desse mesmo terreno no ano de 2017. Em 2010, o sócio-cooperado fez aporte financeiro para a cooperativa no valor de R\$ 45.000,00 por conta da aquisição do terreno. Pela estimativa do mercado imobiliário beltronense, esse terreno custaria R\$120.000,00. Na leitura comparativa, esse loteamento foi o que menos valorizou no período estudado, em parte, devido ao aporte de capital ter sido mais elevado, e, por isso, os cooperados lucraram duas vezes o valor do capital investido na cooperativa em 2010.



Gráfico 15 – Demonstrativo da valorização do loteamento Rota do Sol II entre 2010 a 2017

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

A área destacada em vermelho na Figura 15 é usada para indicar a divisão entre a área adquirida pela Coohabel para divisão entre seus associados e construção do Loteamento

Rota do Sul II e a área militar do 16º Esquadrão de Cavalaria Mecanizado (Unidade do Exército Brasileiro). Registra-se, oportunamente que os loteamentos Rota do Sol I e Rota do Sol II se localizam nesta área, e ainda, na área do loteamento Rota do Sol II (destacada em amarelo) foi interditada pelo Ministério Público devido à proximidade com a área militar, a pedido do Exército Brasileiro.



Figura 15 – Imagem do loteamento Rota do Sol II e a divisa com a área militar

Fonte: *Google Earth* (2017).

O loteamento Rota do Sol II embora tenha sido aprovado por todas as instâncias obrigatórias e cumprindo toda a legislação pertinente (estadual e municipal), não se ateu a legislação federal específica, já que, a área faz divisa com a área militar e, por isso, precisa observar a legislação procedente, diferentes de outras áreas.

O processo tramitou na justiça, no âmbito Federal, desde o ano de 2014. Em 2015, depois de várias audiências ficou acordado que a Coohabel deveria construir um muro de segurança com 3 metros de altura que dividisse a área do loteamento da área militar, o que foi realizado pelos sócios-cooperados do loteamento Rota do Sol II pelo fato da cooperativa ter se eximido da responsabilidade. O requerido muro foi construído nas dimensões propostas e a área foi liberada para a construção das moradias dos sócios-cooperados (Figura 16).



Figura 16 – Imagem do muro divisor entre as áreas militar e residencial

Fonte: Acervo do autor (2017).

Na Figura 17, destaca-se uma grande área dentro do perímetro urbano do município de Francisco Beltrão que está em repouso para lucros futuros, conhecido como “vazio urbano”, cercada de bairros destinados à moradia e com infraestrutura e serviços públicos.

Nesse exemplo (Figura 17), trata-se de uma área bem localizada no espaço urbano do município e seu proprietário ainda a utiliza esporádica e sazonalmente para produção agrícola. Pela finalidade dada à função social dessa área, o proprietário recolhe um tributo federal (art.153, inc. VI, CF, BRASIL, 1988), o Imposto Territorial Rural (ITR)²¹ e não o tributo municipal correspondente (art. 156, inc. I, CF, BRASIL, 1988), o IPTU.

No município há outras áreas urbanas nessa mesma situação que aguardam valorização. Porém, os “vazios urbanos” existentes no perímetro urbano, quando visto pela extensão de terra que ocupam, comumente são menores.

A questão da incidência desses tributos (federal e municipal) em áreas urbanas tem gerado discussões na Corte Brasileira que reafirma o entendimento de que a exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, mesmo no perímetro urbano, está sujeita unicamente ao ITR, da competência federal.²²

²¹ Imposto Territorial Rural: Apesar de várias tentativas de sua criação durante o império, só foi introduzido no Brasil pela primeira Constituição republicana, que previa ser da competência exclusiva dos estados decretar imposto sobre imóveis rural e urbanos (Constituição Federal de 24/02/1891, art. 9º). (Dicionário da Terra, p. 252).

²² Processo nº 70019421650/2008. Decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em 12 de março de 2008. Disponível em: < <http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em: 17 nov. 2017.

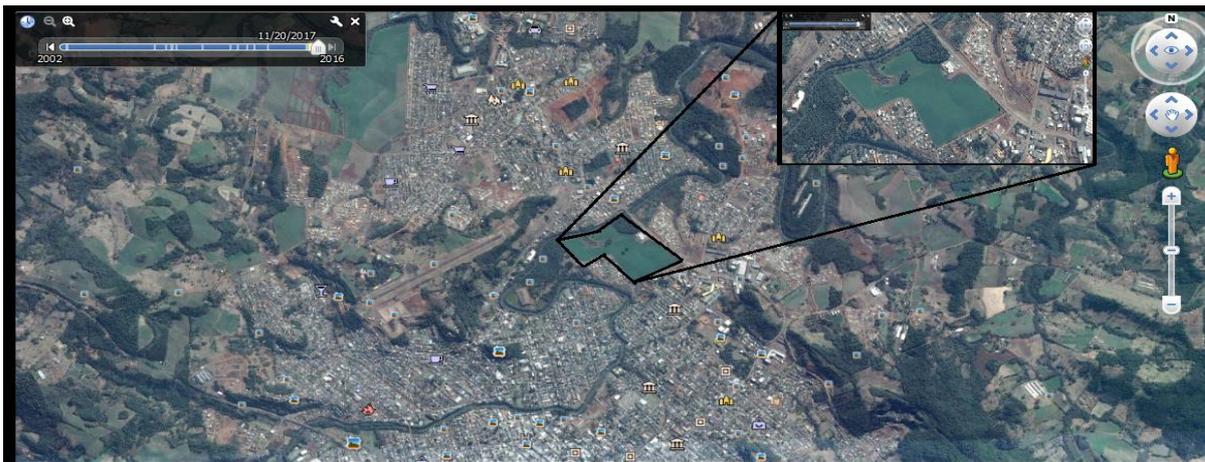


Figura 17 – Imagem da área de “vazio urbano” Bairro Luther King

Fonte: *Google Earth* (2017).

Para essa área (Figura 17) existe projeto da construção de novo loteamento que terá as características de ser fechado entre muros, estilo em que os moradores se fecham com todo tipo de segurança para morar. Ao que tudo indica, a área será loteada em um futuro próximo devido à valorização de sua localização. A área é bem servida de obras de infraestruturas.

Um fato interessante citado pelo ex-presidente da cooperativa (2013) é que dentro do espaço urbano do município encontram-se “vazios urbanos”. Mas, legislação que amplia o espaço urbano (Plano Diretor, especialmente) permite que o Poder Público municipal passe a taxar essas áreas com o IPTU. Porém, existem terrenos que estão dentro do espaço urbano e que ainda são usados para práticas rurais. Nelas, seus proprietários cultivam alguns produtos como justificativa para não dar função social à terra e, conseqüente, ao “vazio urbano”. Comumente, os proprietários da área se desfazem de parcelas do terreno conforme seus interesses e suas necessidades econômico-financeiras.

A área dentro do espaço urbano utilizada para produção agrícola continua a ser tratada como se a área estivesse fora do espaço urbano, mesmo quando localizada em um local com todo tipo de infraestruturas e serviços públicos próximos ou na proximidade de regiões habitadas na cidade, caso de loteamentos habitacionais legalizados.

Na expressão do supracitado entrevistado, isso acontece pelo fato de ser o proprietário que solicita aos órgãos públicos a exclusão de um tributo para inclusão de outro. Esclarece-se é o proprietário de uma área rural quando esse espaço muda de *status* de rural para urbano, pela ampliação do perímetro urbano, é o responsável por solicitar aos órgãos públicos competentes a isenção do ITR e a inclusão do IPTU. Dessa forma, se o proprietário

não fizer tal solicitação, continuará a pagar o ITR que é um tributo mais barato, ainda que sua área tenha maior valorização devido à mudança de *status* de rural a urbano.

Na dinâmica do urbano, esse espaço se transforma em um “vazio”, usado para monopolizar a terra para ganho de lucros futuros e, de certa maneira, serve para forçar o espraiamento da cidade e empurrar a população de menor poder aquisitivo a se afastar ainda mais dos centros urbanos em busca de moradia. Essa dinâmica acaba por sobrecarregar os órgãos públicos com obras de infraestruturas cada vez mais longe para atender a população que passa a ocupar as áreas mais afastadas do centro da cidade.

No Quadro 9, verifica-se os loteamentos, a metragem da área adquirida para cada loteamento cooperado, o valor negociado pela Coohabel para a formação do loteamento e o ano de cada empreendimento, além do preço por metro quadrado de cada loteamento.

Quadro 7 – Dados referentes aos loteamentos cooperados da Coohabel

LOTEAMENTO	ÁREA (em m ²)	VALOR (em R\$/m ²)	ANO	VALOR TOTAL DA ÁREA (em R\$)
Rota do Sol I	44.200,00	11,30	2007	500.000,00
Alto da Conquista	161.630,18	9,04	2008	1.460.000,00
Lago das Torres	178.394,00	8,97	2008	1.600.000,00
Rota do Sol II	24.684,00	82,04	2010	2.025.000,00

Fonte: Coohabel (2017).

Pode-se aferir que a própria Coohabel exerce influência na valorização do espaço urbano betronense, pelo fato que a cooperativa adquiriu no ano de 2007 uma área de 44.220 metros quadrados por R\$ 500.000,00, onde foi possível dividir em 70 lotes (Loteamento Rota do Sol I). Na época, o preço do metro quadrado foi negociado a R\$ 11,30.

No ano de 2010, a cooperativa adquiriu dos mesmos proprietários outra área menor na mesma localização do loteamento Rota do Sol I e realizou outro empreendimento, o loteamento Rota do Sol II. A última área adquirida nessa localização com 24.684 metros quadrados, metragem essa que corresponde a 55% da área adquirida anteriormente, com valor muito acima do valor pago no primeiro empreendimento. Esse terreno ficou avaliado em R\$ 2.025.000,00, com um preço do metro quadrado no valor de R\$ 82,04. O valor da nova área adquirida custou à cooperativa em torno de sete vezes a mais do que a primeira área.

Comprova-se, portanto, que a própria Coohabel, assim como os agentes imobiliários, interferem na valorização do espaço urbano no município de Francisco Beltrão, devido aos empreendimentos e por toda a infraestrutura que tais empreendimentos trazem para as áreas onde são implantados os conjuntos habitacionais. Com efeito, proprietários da área, agentes

imobiliários, sócios-cooperados e os proprietários não-cooperados têm um lucro com a valorização desses espaços urbanos.

Em curto período de tempo entre a aquisição de um terreno com a aquisição do outro, houve um acréscimo no preço do metro quadrado em uma mesma região da cidade. Dessa forma, quando a cooperativa realiza um empreendimento no município e implanta as obras de infraestrutura na área, faz com que toda a região sofra aumento na valorização dos imóveis, o que reafirma a compreensão de Saboya (2008) registrada na Figura 1.

O ex-presidente (2013) e a atual presidente da Coohabel (2017) mencionam que a “cooperativa tem ofertado lucros elevados aos seus associados devido à valorização dessas áreas”. Os loteamentos estão com valor de mercado muito acima do valor que foi aportado pelo sócio-cooperado.

O loteamento Rota do Sol I, onde foram pagos em 2007, R\$ 10.000,00, sendo R\$ 5.000,00 pelo valor do lote mais R\$ 5.000,00 de chamada de capital na época, em 2017, está avaliado entre R\$ 100.000,00 a R\$ 120.000,00, dependendo a localização da propriedade dentro do espaço do próprio loteamento.

O loteamento Lago das Torres custou aos seus associados R\$ 13.000,00, na época da aquisição, R\$10.000,00 mais chamada de capital de R\$ 3.000,00, em 2017, cada lote está avaliado em 2017 entre R\$ 100.000,00 a R\$ 120.000,00, também a depender da sua localização dentro do loteamento.

O loteamento Alto da Conquista que ainda não tem obras de infraestruturas, no Bairro Água Branca, já está avaliado em R\$ 80.000,00, em média, porém, em 2008, custou para seus associados R\$ 5.000,00 mais a chamada de capital de R\$ 5.000,00.

O que fica evidente na pesquisa de campo é que dentro do próprio loteamento cooperado existem lotes com valores diferentes. Essa diferenciação se dá em função da localização desse lote. O acréscimo, portanto, equivale ao valor da localização do imóvel dentro de uma mesma área (a do loteamento).

Outro ponto levantado pelo ex-presidente da cooperativa (2013) é o bom momento que a construção civil passou entre 2007 e 2013, que se seguiu depois da formação da cooperativa e com os loteamentos cooperativados. Em sua opinião, com os loteamentos realizados pela Coohabel e com as construções nesses bairros “a Coohabel movimentou, com seus associados em construções, mais de R\$ 6.000.000,00”. Esses são investimentos diretos no comércio do município de Francisco Beltrão, somente no período de 2007 a 2013.

Conforme opinam o ex-presidente (2013) e a atual presidente da Coohabel (2017), “existem vários investidores novos, de outras cidades, que investem no mercado imobiliário

no município de Francisco Beltrão”, sendo, dentre outros: “empresa Implasul e outras de Pato Branco, de Chopinzinho, Maringá, Ampére. Também foi mencionado que pessoas de Santa Catarina estão investindo no setor imobiliário em Francisco Beltrão”.

O ex-presidente da cooperativa (2013) disserta que “o município de Francisco Beltrão é o filé em termos imobiliários do Sudoeste do Paraná”. Nessa perspectiva de análise, certamente “a cooperativa terá trabalho por mais 30 anos em Beltrão”. Com isso “o setor imobiliário ainda continuará bem aquecido por um bom tempo”.

Conforme entrevistas, é recorrente a ideia de que depois de dez anos da sua existência, a Coohabel chega em 2017 com sérios problemas financeiros e judiciais, impedida de realizar novos empreendimentos, sem expectativa de futuro para novos empreendimentos. Na expressão conclusiva da atual presidente 2017: “o seu futuro certo é a liquidação”.

Não obstante, Castelo (1999) alerta que todas as Cooperativas estão sujeitas à dissolução e liquidação, pelas razões expostas em seus estatutos (art.21, inciso VII, art. 63, incisos I a VII, da Lei nº 5764/1971) ou podendo ser dissolvida e liquidada extrajudicialmente, se todos os cooperados estiverem de acordo. Observando-se o disposto no Capítulo XI da Lei nº 5764/1971, ou judicialmente, quando esse consenso não existir, por iniciativa de qualquer cooperado (art.64 da Lei nº 5764/1971).

No início havia planos para expandir a cooperativa para outros municípios. Os presidentes entrevistados citaram que no município havia vários interessados em se cooperar devido ao sucesso dos primeiros empreendimentos. A Coohabel teria alguns anos pela frente e realizariam muitos empreendimentos no município de Francisco Beltrão e municípios próximos. Um dos problemas encontrados pela cooperativa é o fato do mercado imobiliário estar concentrado na mão dos agentes imobiliários e de famílias tradicionais. A cooperativa representa uma forma de fugir desse sistema, por isso nega o valor da terra urbana apresentado pelo mercado imobiliário.

Na visão do ex-presidente da Coohabel (2013), a cidade de Francisco Beltrão conta com “oportunidades claras, com um bom futuro”, mas também vê problemas na área de ocupação do espaço urbano, “devido ao monopólio da terra”, “classe dominante que tomam conta da política, das associações comerciais, tudo monopolizado pela elite, com grande influência em bancos públicos e, também, em órgãos públicos de liberação ambientais para implantação de loteamentos”.

Os administradores da cooperativa sentem que alguns problemas começaram a surgir depois da criação do núcleo imobiliário, especialmente no que diz respeito à liberação de documentos dos órgãos públicos e a disponibilidade de áreas para a formação de loteamentos.

A terra urbana concentrada na mão das famílias tradicionais não estava disponível para negociação, com isso dificultava a aquisição de terrenos pela cooperativa habitacional para seus empreendimentos.

Para o prefeito da época da criação da cooperativa, que é agente imobiliário, o núcleo imobiliário não interferiu em nada na Coohabel. O núcleo surge justamente devido ao município fomentar esse tipo de união entre as empresas do mesmo ramo de atividade por meio da Associação Comercial e Industrial de Francisco Beltrão (ACEFB).

Insta registrar que há no município de Francisco Beltrão 21 núcleos de associações dos mais diversos ramos ligados à ACEFB, na qual participam 255 empresas.

Quanto à preocupação com o transporte público para acesso aos novos loteamentos e inclusive com os loteamentos da Coohabel, tanto o ex-presidente da cooperativa (2013), quanto à atual presidente da cooperativa (2017), responderam que a cooperativa não tem essa preocupação com o deslocamento das pessoas que vão acessar estes loteamentos. Citam que tal preocupação deve ser do Poder Público e da empresa de transporte público em oferecer esse serviço. A cooperativa sempre teve o propósito de oferecer acesso à moradia, e não levar em conta a forma que cada cidadão fosse acessar essa moradia. Dos entrevistados e respondentes do questionário, 95% possuem meio de transporte próprio como carro ou moto.

Um aspecto averiguado nos jornais do município de Francisco Beltrão, páginas dos classificados, e mídias eletrônicas como, por exemplo, o *Facebook*, é a facilidade de se encontrar lotes postos à venda pelos proprietários associados à Coohabel (Anexo E). Notadamente, estão à venda pelo valor de mercado, ou seja, lotes comprados por meio da cooperativa, por valor muito abaixo do valor de mercado, passam a ser usado como forma de apropriação de lucro, vendidos a valores entre R\$ 80.000,00 a R\$ 120.000,00, a depender do loteamento cooperado e da localização do terreno dentro do loteamento. Essa constatação, em hipótese, comprova que nem todos os sócios-cooperados tinham interesse ou necessidade em construir moradia, mas sim de se associar à cooperativa para obter lucro na negociação devido à apropriação da terra.

Associados usaram a Coohabel para adquirirem terrenos urbanos que na teoria seriam para a população de baixa renda que não teria condições de acesso ao mercado imobiliário por sua condição financeira. No entanto, depois de adquirir o terreno passa a usá-lo para ganho de capital e, nesse caso, a agir como os agentes imobiliários que utilizam a venda de terrenos para ganho expressivo de capital e renda.

Pelo que se retirou das entrevistas com (ex)gestores da Coohabel, desde o início do loteamento cooperado a mercantilização sempre ocorreu e sempre foi do conhecimento da

direção da cooperativa. Não há fato algum que impeça um associado de vender seu imóvel adquirido por meio da cooperativa. A Coohabel não foi rígida pela legislação quanto ao cooperado proceder a negociações do terreno adquirido pelo sistema cooperativista. O que fica evidente nas entrevistas e na leitura das respostas de muitos questionários é que o sistema de cooperativas habitacionais não objetivou lucro imobiliário e sim proporcionar acesso à habitação para aqueles cidadãos que não tem acesso ao financiamento do mercado financeiro, mas que muitos sócios usaram a cooperativa com a finalidade de lucro.

Vários sócios-cooperados que adquiriram lotes por meio da cooperativa revenderam seus terrenos para outras pessoas não-associadas, ainda outros adquiriram lotes dentro do loteamento da Coohabel e não se tornaram sócios-cooperados. A pesquisa de campo permitiu constatar que 30% dos associados que responderam ao questionário se enquadram nessa situação e que ainda há vários lotes na lista de negociação futura.

Notou-se, também, que houve negociação direta entre associados, ou seja, um associado vendeu seu terreno para outro associado da Coohabel que, dessa forma, tornou-se proprietário de dois terrenos em um mesmo empreendimento ou em empreendimentos diferentes realizados pela cooperativa em estudo.

Na opinião da atual presidente da Coohabel (2017), a comercialização se afigurou como um dos erros administrativos da cooperativa, exatamente por cumprir a legislação das cooperativas. Não houve má intenção dos agentes administradores, registra a presidente, mas falta de profissionais habilitados na administração da cooperativa, e de uma legislação mais atual que contemplasse mais a figura da cooperativa habitacional.

Durante sua entrevista, o ex-presidente da cooperativa (2013) deixou claro que a cooperativa migrou da não cobrança das obras de infraestruturas e passou a cobrá-las dos associados, e registra: “quanto mais próximo da assistência social, mais próximo da falência”. No início da cooperativa a promessa era entregar os loteamentos com todas as obras de infraestruturas prontas, pois se acreditava que os órgãos públicos fariam todas as obras de infraestruturas, fato esse que não ocorreu. Se a Coohabel não cobrasse dos associados às despesas para instalação das obras de infraestruturas logo iria à falência, assegura o ex-presidente (2013). No início dos loteamentos a cooperativa não se preocupava com as obras de infraestruturas porque recebia ajuda da Prefeitura Municipal e de alguns órgãos públicos.

Na leitura pareada (Quadro 9), observa-se valor acrescido na formação do último loteamento (Rota do Sol II) em relação aos outros loteamentos.

Nos primeiros empreendimentos a cooperativa implantava as obras de infraestruturas com a ajuda dos órgãos públicos, mas essa ajuda foi cancelada, e a cooperativa não possuía

recursos para continuar a implantar tais obras. Em função disso, passou a aumentar o valor dos terrenos para ter recursos para implantar essas obras e, por consequência, a fazer chamada de capital. Mesmo assim os novos valores dos terrenos como é o caso do loteamento Rota do Sol II está muito acima dos valores dos outros empreendimentos da Coohabel, o que leva à interpretações de que havia lucro para os administradores nas negociações dos terrenos.

A presidente da cooperativa (2017) menciona que, no momento em que assumiu a presidência da Coohabel não tinha ideia de como estava sua situação financeira e administrativa. Havia rumores que a cooperativa habitacional estava com dificuldades devido à proposta de empreendimento na Linha Triton não ter alcançado sucesso para sua realização, e que com isso a mesma enfrentava problemas para resolver a situação com um grupo de associados que já teriam aportado capital para a realização desse novo loteamento, mas devido à não realização da negociação com os proprietários da área e multa rescisória, os sócios-cooperados que já haviam aportado capital acabaram por ficar sem a posse dos terrenos.

O novo loteamento na Linha Triton se localizaria no setor norte da cidade em uma área fora do perímetro urbano de Francisco Beltrão. A área rural em que a cooperativa entrou em negociação poderia ser dividida em cerca de 776 lotes. Em decorrência da criação do empreendimento, certamente a Prefeitura Municipal seria forçada a estender o perímetro urbano na direção norte da cidade. Nesse sentido, a atual presidente menciona que a negociação com a família proprietária foi iniciada com a promessa do prefeito municipal de Francisco Beltrão (da época da negociação em 2013) de “expandir para aquela localização o perímetro urbano”. Há que se observar que, em 2017, na elaboração do novo Plano Diretor, área pretendida pela Coohabel foi inclusa na nova expansão do perímetro urbano municipal.

A multa pela rescisão do negócio era de R\$ 1.100.00,00 e a Coohabel não conseguiu aportar capital para adquirir toda a área em negociação, pois não havia a demanda por essa quantidade de moradia. A família proprietária, ao ter conhecimento que a área se transformaria em espaço urbano, por influência de outra imobiliária, decidiu não dividi-la em um tamanho menor. Como a cooperativa não tinha capital para comprar toda a área posta na negociação, acaba por rescindir o contrato.

Comprovando o que já foi citado nessa dissertação. A cooperativa não possuía uma demanda por moradia, não da maneira que se planejava. A área do loteamento da linha Triton seria dividida em 776 lotes, a cooperativa na época da negociação teria aportado capital de menos de 100 associados, por isso a negociação não ocorreu e a Coohabel passou a enfrentar mais problemas. Na época, já tinha arrecadado dos associados R\$1.100.000,00 e junto muitas

dívidas. Houve várias reuniões com seus associados e Ministério Público que passou a fazer parte das negociações que diziam respeito aos associados. Como resultado, foi exigido que a Coohabel cumprisse o que estava proposto no seu Estatuto.

A presidente da cooperativa (2017) menciona que a cooperativa possuía em março de 2017 uma dívida que chegou a R\$ 24.000.000,00 entre seus associados e proprietários de terras. Cita, ainda, que grande parte dessa dívida estaria resolvida até dezembro de 2017. Revela, também, que a intenção era liquidar a cooperativa já em 2015, mas devido a várias ações na justiça de seus associados e por recomendação do Ministério Público ficou acertado que a Coohabel manteria seus trabalhos até concluir seus loteamentos e saldar suas dívidas. Mesmo tendo que realizar várias chamadas de capitais com seus sócios-cooperados, a proposta da atual presidente é liquidar as operações da Coohabel assim que estiver em dia com os compromissos assumidos. Com tal decisão, a cooperativa divide as responsabilidades das dívidas entre todos os sócios, ou aqueles que ainda são associados, pois a dívida está no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica (CNPJ) da Coohabel, o que traz responsabilidades civis a todos os sócios-cooperados.

Ainda, na entrevista, a presidente (2017) afirma que a cooperativa atualmente se mantém com o aporte financeiro realizado pelos sócios, com a mensalidade que alguns dos sócios que ainda contribuem e com as chamadas de capitais realizadas. Os associados que entraram na justiça contra a Coohabel não realizam mais nenhuma espécie de ajuda financeira e não realizaram o depósito do valor da última chamada de capital. Do total de entrevistados e respondentes do questionário 60% ainda possuem vínculo com a cooperativa.

A cooperativa aceita que os sócios deixem de ser cooperados, mas exigia, em 2017, o pagamento no valor de R\$ 6.000,00, que corresponde ao valor da última chamada de capital, e é um valor que a cooperativa conta para saldar suas dívidas.

Para pagar uma parte de suas dívidas, a cooperativa vendeu, em 2017, o local onde possuía o escritório e se mudou para uma área fornecida pela Prefeitura Municipal, junto a administrativa da rodoviária municipal de Francisco Beltrão. Essa área vendida se localiza no centro da cidade de Francisco Beltrão, sendo área muito valorizada. No planejamento da Coohabel aí seria construído um condomínio vertical nos mesmos moldes dos loteamentos da cooperativa, conforme anunciou em entrevista seu ex-presidente da cooperativa (2013).

Salientou o ex-presidente da cooperativa (2013) que o grande público da cooperativa habitacional é um público que pela renda não se enquadra na assistência social e também pela renda não consegue acessar o setor imobiliário. Registra, ainda, que “no Paraná existem um milhão de famílias nesta situação, tornando-se um grande mercado a ser explorado pelas

cooperativas habitacionais”. Fica nítido nas palavras que a intenção da Coohabel era ficar no mercado e agir, de forma profissional como uma empresa, a fatia do mercado de construção de habitação para seus sócios-cooperados.

3.6 ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DA COOHABEL

Na questão dos índices de ocupação dos loteamentos cooperados um ponto muito citado pelo ex-presidente a cooperativa (2013) é que “nos loteamentos da Cooperativa Habitacional Beltronense, 50% do total dos lotes são ocupados no primeiro ano de existência do loteamento e 75% no segundo ano”. Segundo ele, demonstrando que a Cooperativa está proporcionando a certa camada da sociedade o acesso ao mercado de terra para ocupação deste espaço urbano em forma de moradia.

A presidente da cooperativa (2017) não confirmou as porcentagens de ocupação dos loteamentos, mas disse que “fica muito próximo desses dados realmente”. A cooperativa não possui dados que comprovem a porcentagem de ocupação e não tem controle de quantas obras foram realizadas em seus empreendimentos.

Fato observado na pesquisa de campo é que em nenhum dos loteamentos da cooperativa há 100% dos lotes ocupados por moradias. Em todos os seus empreendimentos há terrenos que não estão sendo utilizados para construção de moradias.

O loteamento Alto da Conquista, localizado no Bairro Água Branca, do total de 292 lotes não há nenhuma construção na área. Um dos motivos é a demora na liberação do loteamento pelos órgãos ambientais. Praticamente, há dez anos da sua instalação e ainda as famílias não tiveram a oportunidade da construção das suas moradias neste loteamento.

O que fica evidente em pesquisa de campo é que depois de dez anos da implantação da cooperativa em todos os seus empreendimentos ainda há lotes sem a construção de moradia. A grande maioria está posta à venda, uns de forma velada, outros com placas ou ofertados nos meios de comunicação na mídia.

Os administradores entrevistados fazem comparação dos loteamentos da Coohabel com os loteamentos das imobiliárias ou de particulares. Citaram, por exemplo, que “os loteamentos realizados por particulares ou por imobiliárias não são ocupados com o mesmo percentual, ou muitos nem são ocupados”, o que leva a entender que esses espaços estão sendo utilizados para especular imobiliária.

Nesse ponto foi comprovado pela pesquisa de campo que nos locais dos loteamentos que foram comparados, os loteamentos da cooperativa realmente têm percentual de ocupação

maior dos seus empreendimentos de que por empreendimentos feitos por particulares ou por agentes imobiliários. Na comparação entre dois loteamentos, um da cooperativa e outro de agentes imobiliários, ficou visível que os loteamentos da Coohabel são ocupados com um percentual maior que o loteamento realizado pelos agentes imobiliários.

Na Figura 18 destaca-se um loteamento realizado por uma imobiliária do município. A imagem foto é do ano de 2016. Nela se verificam as poucas construções na área. Já a Figura 19, tomada em 2016, refere-se à imagem do loteamento Lago das Torres realizado pela Coohabel, que evidencia a diferença da ocupação do espaço do loteamento com construções de casas para moradias. Os dois loteamentos foram implantados na mesma época.

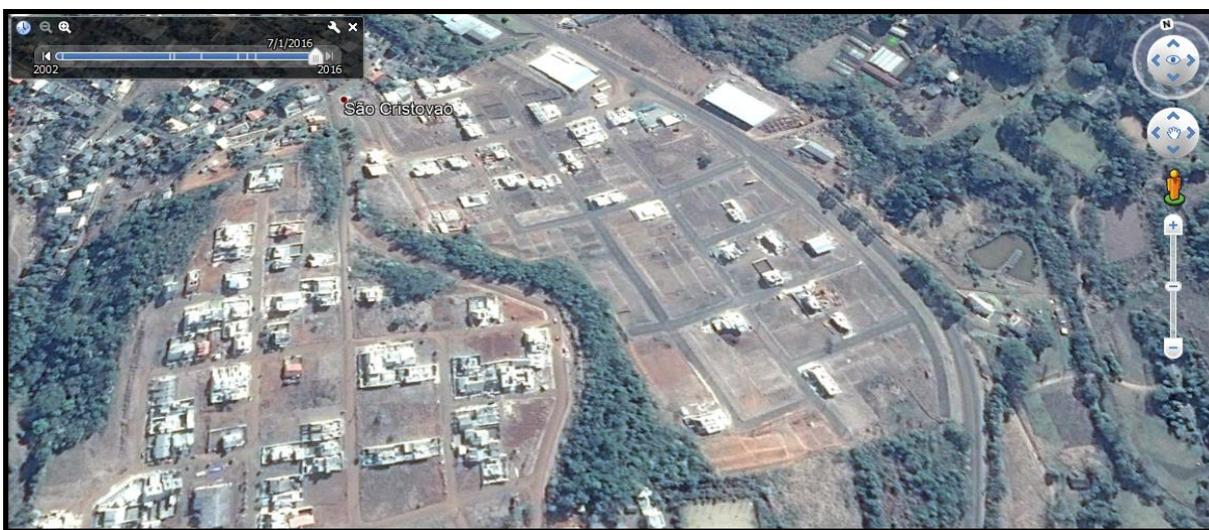


Figura 18 – Imagem do loteamento realizado pelo mercado imobiliário beltronense

Fonte: *Google Earth* (2016).

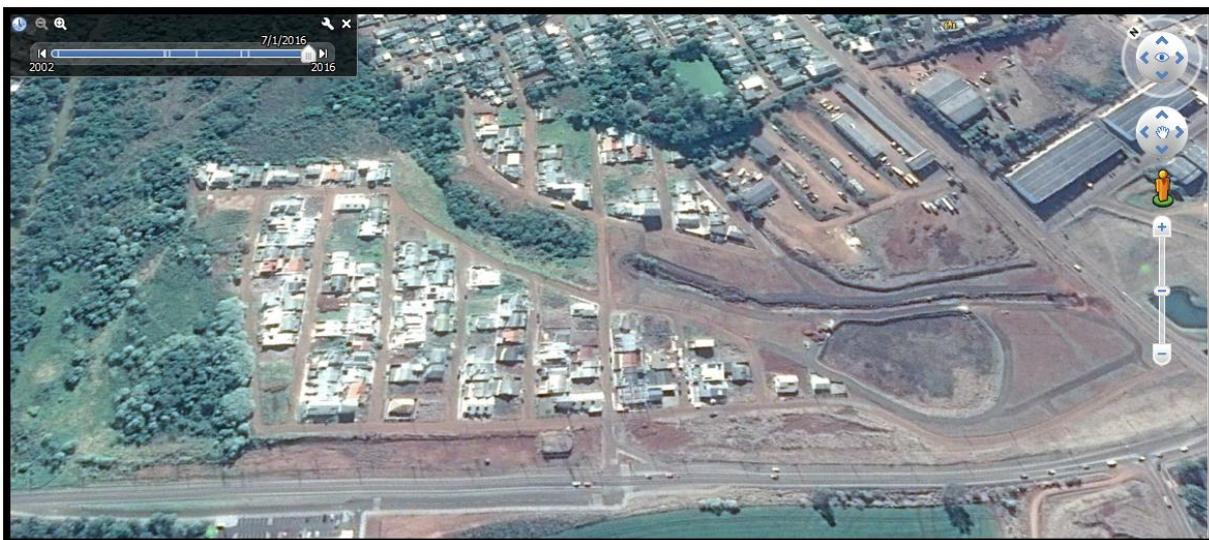


Figura 19 – Imagem do loteamento realizado pela Coohabel

Fonte: *Google Earth* (2016).

A cooperativa habitacional contribuiu e muito para que uma porcentagem de seus sócios-cooperados sem condições de acesso ao mercado imobiliário fosse beneficiada com a aquisição do lote, mas uma grande parcela utilizou a Coohabel para se beneficiar sem ter essa necessidade, simplesmente buscou adquirir o lote com custo reduzido para construir uma moradia comercializável, e esse não é o objetivo do cooperativismo habitacional. Na análise das respostas dos 80 questionários respondidos pelos sócios-cooperados, menos de 40% revelaram que não teriam condições de adquirir um terreno por meio do mercado imobiliário. A diferença percentual entre os que teriam ou não condição de acesso ao mercado financeiro fica evidente na pesquisa de campo. Na visitação aos loteamentos, constata-se uma significativa diferença do padrão das construções erguidas, características do acabamento das residências nos empreendimentos da cooperativa (Anexo F).

Verificou-se durante a pesquisa que alguns cooperados tinham dois lotes, um em seu CPF, o que estava vinculado à cooperativa, e outro no CPF da esposa, por exemplo. Observaram-se lotes postos à venda nos meios de comunicações (jornais e internet), o que, em hipótese, mostra que não havia e não há controle por parte da Coohabel sobre seus cooperados e seus cônjuges ou dependentes.

O ex-presidente da cooperativa (2013) afirma que, na cidade de Francisco Beltrão, o crescimento é diferente de outros municípios da Região Sudoeste devido às várias instituições na área da educação pública e privadas de educação, como, por exemplo, a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) e Universidade Estadual do Oeste do Paraná (Unioeste), além de outras privadas que transformam Francisco Beltrão em “uma cidade universitária”, ao ramo de serviços ser bem desenvolvido, existência de investimentos públicos como, por exemplo, na área da saúde, o Hospital Regional, na área de segurança, o Centro de Detenção e Ressocialização. A cidade de Francisco Beltrão exerce influência em uma população de mais de 40 municípios da Região Sudoeste do Paraná. Grande parte dessa população se desloca para Francisco Beltrão em busca de melhores oportunidades.

Na Figura 20, destacam-se as regiões dos loteamentos empreendidos pela Coohabel, dentro do espaço urbano do município de Francisco Beltrão-PR, acrescida das imagens de cada área do loteamento. O mapeamento foi elaborado para demonstrar a localização e facilitar a visualização dos loteamentos da Coohabel no perímetro urbano beltronense.

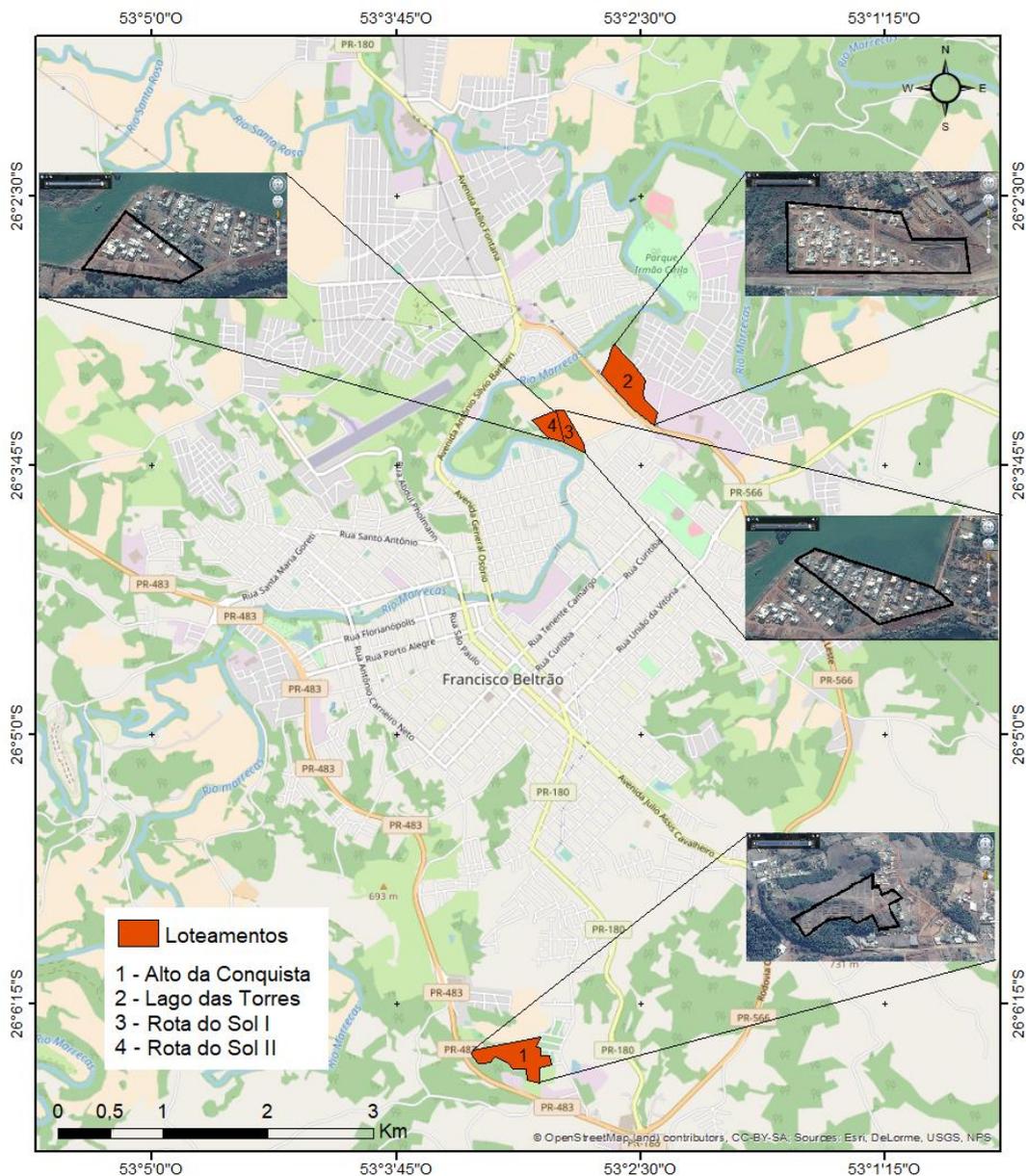


Figura 20 – Mapeamento da localização dos loteamentos da Coohabel

Fonte: Elaborado pelo autor (2017).

3.7 VISÃO DE DIRIGENTES E SÓCIOS-COOPERADOS DA COOHABEL QUANTO À COOPERATIVA HABITACIONAL

3.7.1 Visão dos Dirigentes da Coohabel quanto à Cooperativa Habitacional

Os dirigentes responsáveis pela administração da Coohabel têm a visão de que a cooperativa cumpriu com o que se propôs a proporcionar para atender as necessidades de mais de oitocentas famílias no que se refere à localização dentro do espaço urbano com possibilidade de construção do sonho da casa própria. Essa é uma parcela da população que,

devido às condições financeiras, não tem acesso ao mercado imobiliário e dificilmente conseguiria realizar esse sonho se não fosse por meio da cooperativa habitacional.

As famílias beneficiadas pela ação cooperativista tiveram lucro na negociação. Na época, os empreendedores cooperados investiram em valores a abaixo do que era praticado pelo mercado imobiliário para adquirir o espaço e construir a moradia. Em uma década de existência da Coohabel esses empreendedores tiveram lucros extraordinários.

Os agentes administradores da Coohabel compreendem que houve alguns problemas administrativos, mas não veem como um problema sério que tire o mérito da cooperativa. Citam que toda a associação tem problemas e na cooperativa não foi diferente. Os problemas, ainda pendentes, seriam resolvidos em pouco tempo e as famílias beneficiadas terão o seu espaço garantido para o resto de suas vidas.

Os gestores entrevistados citam que a cooperativa trabalhou de forma séria e sem interesses externos aos princípios cooperativistas, buscaram sempre a melhor negociação dos terrenos para atender as necessidades dos sócios-cooperados. A agir dessa forma, pensaram sempre no bem coletivo. Acreditam que se não fosse a Coohabel muitas famílias nunca teriam a chance de possuir uma habitação digna.

3.7.2 Visão dos Sócios-Cooperados da Coohabel quanto à Cooperativa Habitacional

A visão dos sócios-cooperados, no entanto, é muito diferente daquela dos gestores da Coohabel. Para os sócios-cooperados alguns gestores não administraram, com a seriedade devida, os recursos financeiros dos associados, os quais foram muito mal investidos.

Durante a negociação para aquisição do terreno para divisão entre os associados do loteamento a promessa era certa quantidade de lotes. Mas, assim que os associados realizavam o depósito da cota parte²³, equivalente ao valor solicitado para aquisição do terreno, eram informados que, pela medição do terreno, verificou-se a necessidade de diminuir o tamanho dos lotes para que mais famílias fossem assentadas no loteamento, ou que faltaria terreno para todos os associados. A justificativa era atribuída a erros cometidos pela comissão durante a aquisição do terreno.

A falta de terreno para assentar todas as famílias no primeiro empreendimento da Coohabel foi uma justificativa utilizada para buscar outro terreno e a outros sócios para realizar outro empreendimento para que fossem assentados os sócios-cooperados não

²³Cota parte é o valor que cada cooperativado integraliza mês a mês na cooperativa para contribuir com a realização de todos os projetos da entidade para constituir os fundos administrados pela cooperativa (DICKMANN, 2009).

contemplados assentados no primeiro empreendimento. Com isso a Coohabel propagou os problemas do primeiro loteamento para os seus outros empreendimentos.

Alguns sócios-cooperados citam que administradores tinham interesse particular em ter lucro sobre as transações da cooperativa com os proprietários dos terrenos adquiridos para a realização dos empreendimentos. Ficou evidente na pesquisa de campo a recorrente ideia de alguns gestores buscavam algum benefício próprio sem atingir todos os sócios-cooperados. O simples lote melhor localizado dentro do loteamento já configura esse benefício.

Outros associados citam que os administradores usaram uma parcela da população que teriam interesse em adquirir seu espaço para moradia para se beneficiarem com a aquisição de terrenos para lucros futuros. Observaram-se, na pesquisa de campo, vários lotes adquiridos por meio da cooperativa, em seus diversos empreendimentos, postos à venda.

Há sócios-cooperados que, durante as entrevistas, citaram que não havia divulgação das assembleias gerais ou reuniões da Coohabel que atingisse todos os associados. A falta de divulgação levava a crer que a cooperativa buscava o mínimo possível de sócios cooperados para participar das assembleias com a intenção de aprovar os temas de interesse dos dirigentes.

O conselho fiscal era formado por integrantes da própria diretoria e a grande maioria desses dirigentes era de pessoas que faziam parte das antigas direções da Coohabel e tinham os mesmos interesses dos dirigentes que, certamente, nem sempre eram os dos cooperados. Além disso, nas entrevistas ficou evidente que todos os outros departamentos seguiam, à risca, as determinações dos dirigentes da Coohabel, o que dificultava abertura de diálogos.

Observou-se que 100% dos sócios-cooperados entrevistados estão insatisfeitos com a relação estabelecida com a cooperativa no que se refere à resolução dos problemas gerados durante a realização dos empreendimentos cooperativos.

3.8 NÚCLEO IMOBILIÁRIO DE FRANCISCO BELTRÃO

O Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão (NIFB) foi fundado em 17 de junho de 2009. Conforme o atual presidente, o NIFB é formado por um grupo de imobiliárias que atuam nesse ramo em Francisco Beltrão, PR, e que se uniram com apoio da Associação Comercial e Empresarial de Francisco Beltrão (ACEFB) e do Projeto Empreender.

O presidente entrevistado informou que o NIFB tem como objetivo principal melhor atender seus clientes e fortalecer o grupo imobiliário, unindo todas as imobiliárias do município. A intenção é que as empresas imobiliárias que aderissem ao NIFB unissem seus

recursos para investir na divulgação maciça dos imóveis a serem comercializados, usando os meios de comunicação disponíveis, com ênfase na *internet* e como mensagens instantâneas de celular, de fácil acesso a todos os interessados, que agiliza a troca de informações entre os agentes imobiliários, o que facilita assim as relações entre os agentes imobiliários que buscam ofertar a todos os agentes do grupo a possibilidade de entrarem nas negociações.

Na busca de seu principal objetivo e na procura por profissionalizar e dinamizar o setor, as empresas oportunizam a seus corretores e empregados treinamentos em gestão e práticas imobiliárias, o que permite desenvolvimento e unificação do conhecimento.

Na concepção do presidente, ao deixar seu imóvel para ser comercializado com uma das imobiliárias participantes do NIFB, o interessado negocia apenas com uma imobiliária. Entretanto, pelo mesmo valor negociado estará contratando os serviços de todas as imobiliárias nucleadas. Todas as empresas vinculadas estarão trabalhando para obter o melhor negócio para o imóvel e com isso todos os envolvidos diretamente na negociação terão participação em porcentagem equivalente.

Dessa forma, resume o presidente, a ação do NIFB traduz profissionalismo, seriedade, ética, empenho, resultados rápidos: “estas são as chaves dos bons negócios do Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão!” Mas, esses mesmos itens são ofertados por outras imobiliárias que não fazem parte do NIFB.

No Quadro 8, a seguir, apresentam-se as imobiliárias que compõem o Núcleo Imobiliário de Francisco Beltrão. São no total nove (9) empresas que se associaram e constavam da listagem em 2017 como integrantes do NIFB. Na análise comparativa com a realidade do comércio imobiliário da cidade beltronense observa-se que menos de $\frac{1}{3}$ das imobiliárias do município fazem parte do núcleo imobiliário, mas, por outro lado, o NIFB detém cerca de 60% dos imóveis postos para negociação no município.

Quadro 8 – Imobiliárias que compõem o NIFB no ano de 2017

LISTAGEM	LISTAGEM
KARAN ARAUJO LTDA	VIEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS
IMOBILIÁRIA VALE	CASARIL IMOBILIÁRIA
BETO CORRETOR DE IMOVEIS	FREITAS IMOVEIS
IMOBILIARIA SENDESKI	TOMAZONI IMOVEIS
SL EMPRENDIMENTOS	

Fonte: Sítio. Disponível em: <www.imovelbeltrão.com.br>. Acesso em: 20 nov. 2017.

Em sua opinião, o ex-presidente da Coohabel (2013) registra que o NIFB se formou justamente quando os agentes imobiliários descobriram o desenvolvimento da Coohabel. Foi

exatamente na fase que a cooperativa passou a ter grande procura da população beltronense interessados em se cooperarem. Com isso, as imobiliárias passaram a se organizar e formaram o núcleo das imobiliárias do município para barrarem o sucesso da cooperativa. Conforme sua expressão, com essa união as imobiliárias passaram então a fazer pressão junto aos órgãos públicos (municipal e estadual) para a liberação de loteamentos. Nesse momento, a Coohabel passou a ter problemas na liberação dos documentos de seus empreendimentos.

Oportuno registrar que o atual presidente do núcleo imobiliário foi secretário do urbanismo da Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão por dois anos e quatro meses, durante a administração do período entre 2013 a 2016, a pedido do prefeito da época que também era agente imobiliário. O que, em grande medida, demonstra a completa interação entre os agentes imobiliários e com a gestão pública do município beltronense.

A ideia de formação do NIFB foi do seu atual presidente²⁴ e encontrou ressonância junto a ACEFB e ao próprio mercado imobiliário, tendo em vista o propósito de fortalecer as imobiliárias. Não obstante, cita ainda que “somente agora no ano de 2017 é que o presidente do núcleo apesar de ser o idealizador do núcleo” (sic.).

A partir dessa informação pensa-se que se a Coohabel foi criada em 2007 e o núcleo imobiliário em 2009, a declaração dos administradores da Coohabel faz sentido, ou seja, o núcleo imobiliário surge no momento em que a cooperativa se fortalecer e entra no mercado imobiliário de Francisco Beltrão e passa a ter uma grande procura facilitar a aquisição de terrenos para os seus associados. Mas também surge no momento em que há grande atratividade no setor imobiliário de grupos de fora do município de Francisco Beltrão, que passam a investir na formação e loteamentos no município.

Na reunião inicial de formação do núcleo imobiliário foram convidados todos os corretores imobiliários da cidade para participar na criação da associação. Compareceram muitos corretores, mesmo assim muitos não aderiram à ideia. Com o passar do tempo alguns que se filiaram no início foram se desfiliando do núcleo e alguns que, no início não eram filiados, foram se filiando e passaram a fazer parte da entidade. Em 2017, o núcleo possuía nove (9) imobiliárias, sete (7) pessoas jurídicas e duas (2) pessoas físicas.

A intenção do núcleo imobiliário em unir todos os agentes imobiliários para negociar o espaço do município e com isso centralizar negociações e forçar toda a população a negociar com e por meio dele, e dificultar a entrada de investidores de fora do município, não

²⁴Entrevista concedida por José Carlos Vieira [jul. 2017]. Arquivo MP3 (01:03:21 min.). (Presidente do núcleo imobiliário na época da pesquisa / Nasceu em Francisco Beltrão-PR / Mora em Francisco Beltrão, foi secretário de urbanismo na gestão 2013/2016).

alcanço pelo sucesso. A ideia não foi aceita por grande parte das imobiliárias do município, haja vista que algumas dessas já faziam parceria com imobiliárias de outros municípios.

Com relação à Coohabel, o presidente do núcleo imobiliário afirma que a cooperativa não surge para oferecer um produto a classe social que não tem acesso ao mercado imobiliário e sim para a mesma classe que teria condições de participar do mercado imobiliário normal e, por isso, a cooperativa concorre com as imobiliárias no mercado imobiliário beltronense.

Em sua opinião, o presidente do NIFB afirma que “eles (em referência aos fundadores) fizeram a cooperativa com um cunho, mas depois ela passou a agir como agente imobiliário, fazendo venda para quem já tinha imóvel, para pessoas que não poderiam dentro do processo, ter vantagens como as pessoas que cumpriam os requisitos”, ou seja, àquelas que necessitassem mesmo de se cooperar para adquirir o seu terreno para moradia.

A cooperativa surgiu em um momento em que o mercado imobiliário estava sendo fomentado pelas políticas públicas e não traz nada de novo para o município, porque não atinge famílias sem acesso ao mercado imobiliário. A Coohabel funciona como instituição imobiliária normal, e, dessa forma, não atinge a classe que está fora do mercado imobiliário pela condição financeira requerida por esse mercado.

O presidente do NIFB reconhece que existem muitas imobiliárias em Francisco Beltrão, algumas possuem loteamentos próprios e outras não. As que possuem loteamentos próprios trabalham para vender seus lotes; as que não possuem trabalham para vender lotes para particulares e lotes das imobiliárias que possuem seus loteamentos, ganho é a comissão.

O NIFB faz propaganda aonde, supostamente, os clientes teriam vantagens em fazer suas aquisições intermediadas pelo próprio. Entre as vantagens oferecidas não há nada de novo em relação às ofertadas pelas imobiliárias não filiadas. Todas as vantagens oferecidas nas negociações com o núcleo imobiliário são, igualmente, oferecidas por outras imobiliárias não filiadas que atuam no mercado imobiliário beltronense. Incluem-se aqui também as vantagens oferecidas por imobiliárias que atuam no mercado beltronense, mas que têm sua condição jurídica estabelecida em outros municípios da região Sudoeste.

Possivelmente, o único fator que diferencia a oferta de vantagens pelas imobiliárias nucleadas daquelas não nucleadas é que o NIFB encaminha as negociações para órgãos financiadores; as imobiliárias não nucleadas não citaram a oferta desse serviço. Mas, possivelmente, se houver interesse, as imobiliárias e seus agentes têm parceiros que podem tratar desse assunto eficazmente. A própria ACEFB tem compromisso da oferta de aporte técnico aos seus associados. Nesse caso, independe de ser a imobiliária nucleada ou não.

Conforme expressão do presidente do NIFB, dos presidentes da Coohabel (ex-2013 e atual 2017), o mercado imobiliário beltronense é um dos mais aquecidos da Região Sudoeste do Paraná. Isso fica visível quando se vê empresas de outros municípios a investir em Francisco Beltrão. A presidente da Coohabel (2017) cita duas empresas do município de Pato Branco que possuem dois loteamentos em Francisco Beltrão, e, ainda outra desse citado município que tem parceria com uma imobiliária beltronense e possui três loteamentos no perímetro urbano de Francisco Beltrão.

Fica claro nas entrevistas com os presidentes da cooperativa e o presidente do NIFB que a pressão do Poder Público prejudica a cidade, devido ao fato de as pessoas que buscam lucro rápido na cidade não se preocuparem com a questão socioespacial. Isso seria mais um motivo para a criação do NIFB, pois outras imobiliárias de fora do município de Francisco Beltrão passaram a investir no município sem conhecer as reais necessidades das pessoas que buscam no perímetro urbano beltronense um espaço para construir suas habitações.

Na leitura feita pelos entrevistados, o que fica evidente é que as imobiliárias de outros municípios que atuam no mercado beltronense não tem interesse em investir na questão social de Francisco Beltrão. Mas, há que se pensar que as imobiliárias do próprio município também não investem nessa questão, pois a usam como argumento discursivo e de convencimento sobre a melhor oferta à concretização do sonho da casa própria, mas também não cumprem.

O presidente do NIFB afirmou que o núcleo não possui mais lotes além dos 60% que detém porque há os loteamentos de particulares, dentro dos quais as imobiliárias locais não atuam, e os loteamentos das imobiliárias que realizam investimentos no município e que também fazem a comercialização própria dos seus loteamentos. Portanto, são as imobiliárias e os proprietários particulares que exercem domínio no ramo imobiliário beltronense. A população sem condições de aderir a esse mercado fica sem habitação, à mercê de políticas públicas que, quando não segregam com base no potencial aquisitivo (caso do PMCMV), revestem-se de assistencialismo paliativo (SPÓSITO, 1998).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Cooperativa Habitacional Beltronense, referida Coohabel ao longo desse estudo, surge na década de 2000, no município de Francisco Beltrão, no momento em que o mercado imobiliário nacional estava aquecido. A economia mundial em elevação e estável e a brasileira acompanhava essa tendência. As políticas públicas do Governo brasileiro na área da habitação estavam em expansão, com financiamentos e programas de aquisição de moradias.

No município de Francisco Beltrão, o Governo estadual não tem realizado projetos de moradia popular. Porém há instituições que desenvolvem projetos de moradia em conjunto com o Governo municipal, mas sem muita expressão. Desde o ano de 2006 não houve realização de projetos de moradia popular e o *déficit* habitacional aumentou na proporção que aumentou a população residente na cidade. O aumento populacional e a falta de condições de moradia forçaram a expansão do perímetro urbano, e, conseqüentemente, as áreas ocupadas pela população de baixa renda.

Diante dessa realidade, institui-se o Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº 3.300/2006) como instrumento norteador da política da cidade, com vista a orientar o uso do solo urbano em atenção às necessidades de toda a população. Logo em seguida, ocorre a fundação da Coohabel com base no suporte jurídico do sistema cooperativista brasileiro (Lei nº 5.764/1971), que institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, mas sem especificações pertinentes às cooperativas de habitação.

O Plano Diretor Municipal de 2006, em seus dispositivos legais, não contempla a figura da cooperativa habitacional, mas a legislação nacional, fundada nos princípios da Constituição Federal de 1988, autoriza o município a legislar sobre seu espaço urbano. Não obstante, se no plano legislativo o município em estudo se exime de legislar, essa questão se torna mais evidente quando o olhar se volta à socioespacialidade da cidade. Enquanto há espraiamento do espaço urbano, notadamente, forçado pela necessidade de habitação da população menos favorecida economicamente, há “vazios urbanos” dormentes no espaço central da cidade de Francisco Beltrão, a espera de maior valorização imobiliária. Nesse contexto, a população que necessita de moradia se encontra sob interesse de grupos que administram imobiliárias e, por conseguinte, cooperativas habitacionais.

Diante dessas contradições, o presente estudo teve por objetivo principal verificar o processo de implantação da Cooperativa Habitacional Beltronense (Coohabel) no município de Francisco Beltrão, na tentativa de encontrar respostas a uma série de questões que envolvem a legislação do cooperativismo nacional, as necessidades de habitação da população

beltronense em relação com o interesse na associação cooperativista, dificuldades-problemas, vantagens-benefícios de empreendimentos habitacionais cooperados, infraestrutura desses empreendimentos e influência do comércio imobiliário local sobre ações da Coohabel.

Para tal, desenvolveu-se o estudo com base teórica em autores que discutem temas relativos à urbanização das cidades brasileiras e paranaenses, com foco na urbanização do Sudoeste do Paraná, e formação das cooperativas habitacionais, particularmente a formação da Coohabel. O caminho metodológico do estudo foi trilhado com base teórica em pesquisas de caráter bibliográfico, documental e de campo. Complementarmente, a coleta de material para análise contou com aplicação das técnicas de entrevista (semiestrutura) e questionário (Apêndice 1). O material coletado foi analisado sob abordagem quali-quantitativa.

Com base na análise dos dados econômicos encontrados na pesquisa de campo, observou-se que grande parcela da população do município apresenta a necessidade de se associar à Coohabel para adquirir um terreno a fim de construir sua moradia, devido ao fato dessa parcela constituir-se por trabalhadores assalariados, comumente, baixa ou média renda. É, pois, essa parcela que se associa à Coohabel e alcança condições para aquisição do seu lote e construção de moradias, cujo financiamento ocorre, em grande medida, por acesso ao programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”.

A estratégia na aquisição dos terrenos para a formação dos loteamentos da Coohabel na ocupação dos espaços urbanos visou, justamente, unir para somar esforços e com isso adquirir a área de terra para realizar os empreendimentos diretos com o proprietário, eliminar assim a figura do agente imobiliário ou do empresário proprietário de lotes urbanos.

A associação em uma cooperativa para aquisição de terra, a valor mais baixo que o mercado imobiliário, é uma forma que um grupo de pessoas encontrou para negar o valor especulativo dessa terra, negando assim a estrutura do mercado imobiliário enraizado no município. A ação da Coohabel busca comprovar que o lucro, que o mercado imobiliário extrai na venda da terra, é muito superior ao seu preço venal do terreno.

O que fica evidente pela realização da pesquisa de campo é o fator principal da Coohabel, que não veio para suprir demanda existente por moradia, mas, pela sua atuação e pela sua forma de agir, a cooperativa sim provocava demanda para uma parcela populacional buscar a maneira de construir sua moradia (autoconstrução ou financiamento público e privado). A grande maioria dos sócios-cooperados não teriam condições, por meio de financiamentos, de acessar o terreno e construir sua moradia via mercado imobiliário.

A cooperativa não atinge de fato a classe que teria necessidade de moradia por suas reais condições financeira (essencialmente, população de baixa renda), mas, por outro lado,

atendeu uma classe que teria como adquirir seu terreno pelo mercado imobiliário, e que buscou a cooperativa para ter lucro na aquisição dos terrenos cooperados. Constatou-se que os sócios da cooperativa, na sua grande maioria, provêm de famílias que pelas condições financeiras apresentadas no questionário (Apêndice 1) compõem uma parcela da população beltronense que busca associação justamente para ter vantagem na aquisição do terreno e construção da sua moradia, e não porque essa população não tivesse como acessar a sua moradia pelo mercado imobiliário. Porquanto, ao atender o sócio-cooperado mercantilista, a Coohabel se distanciou do princípio do cooperativismo, tal como registrado em seu Estatuto.

A principal vantagem dos sócios-cooperados da Coohabel é em adquirir os terrenos por meio da cooperativa a um valor bem abaixo do valor negociado no mercado imobiliário. Pela análise dos dados coletados, constatou-se que os associados da cooperativa tiveram lucro expressivo na aquisição dos seus lotes pelo sistema cooperado. Nos empreendimentos realizados pela Coohabel, em média, cada sócio-cooperado pagou pela área o equivalente a $\frac{1}{7}$ do valor de outras negociações feitas pelo mercado imobiliário.

Os loteamentos da Coohabel não possuem linhas de transporte público, e isso nunca foi sua preocupação. Cada sócio acessa o seu loteamento por meios próprios de locomoção. Para amenizar a falta de transporte, a empresa que atende o transporte público do município fez mudanças nos itinerários de outras linhas para atender os loteamentos da Coohabel, mas mesmo assim depois de dez anos de existência, os loteamentos ainda têm problemas com o transporte público, e isso traz outros problemas como: aumento no tempo nos deslocamentos, superlotação em horários de pico, dentre outros.

O núcleo imobiliário beltronense (NIFB) surge no ano de 2009 logo depois da fundação da Coohabel. O NIFB representa uma forma que os agentes imobiliários acharam para se organizar e dificultar a entrada de investidores no ramo imobiliário oriundos de outros municípios e, igualmente, inibir a expansão das cooperativas habitacionais, devido ao fato de outras duas cooperativas terem surgido no município de Francisco Beltrão posteriormente, mas sem muita expressão. Na voz dos entrevistados, ao tomar várias ações dentro do município, NIFB procura dificultar que as cooperativas habitacionais consigam êxito.

Para a população beltronense que negocia com o NIFB, as vantagens oferecidas são insignificantes, pois oferece as mesmas vantagens que as outras imobiliárias que não fazem parte do núcleo, oferecem nas negociações com seus clientes.

O maior beneficiário do núcleo é o próprio núcleo que tenta organizar e centralizar as ações para ter controle sobre as negociações dos terrenos no município, o que inclui o espaço urbano e, igualmente, o rural.

A cooperativa possuía um quadro de funcionários que a tratavam como se fosse bem privado, não pela sua formação jurídica, mas pelo fato de a gestão ter sido monopolizada por um mesmo grupo, por vários anos. Esse grupo, muitas vezes, fazia somente revezamento nos cargos administrativos da Coohabel. O próprio ex-presidente (2013), em entrevista, menciona que ficou vários anos na administração da Coohabel até que se tornou seu presidente.

Com relação à ocupação dos loteamentos cooperados, na pesquisa de campo, observou-se que é expressivamente maior quando comparada com a ocupação existente nos loteamentos feitos de outras formas. Aí têm dois contextos de análise: um que comprova que os sócios-cooperados teriam condições de acessar o mercado imobiliário: pelas qualidades das construções realizadas nos loteamentos cooperados; outra que os loteamentos feitos por proprietários ou por agentes imobiliários são usados para valorização, e não, necessariamente, para venda imediata. Mas, há que se considerar o resultado da aplicação do questionário que serve como indicativo de que a maioria dos residentes na casa própria, não naquela locada, acessou as condições da atual moradia devido à redução do custo da aquisição do terreno, particularmente, proporcionada pelo sistema cooperativista de habitação.

Constatou-se que a ação da Coohabel teve influência no aumento da valorização dos imóveis no município, isso porque, ao realizar seus empreendimentos, a própria cooperativa influencia na variação dos preços dos imóveis na região próxima aos seus empreendimentos, o que fez com que os terrenos nos entornos desses empreendimentos passem a ter seu preço valorizado. O preço elevado dos terrenos de entornos seguiu como tendência que se espalhou por todo o espaço urbano próximo aos empreendimentos da Coohabel.

Dessa forma, a Coohabel participa da dinâmica de elevação dos valores dos imóveis, que beneficia um grupo que faz parte do corpo de associado da cooperativa e, igualmente, os agentes imobiliários. Notadamente, o grupo de sócios-cooperados que se beneficia com a especulação imobiliária decorre da falta de controle da Coohabel sobre seus sócios-cooperados, o que acaba por colocar nas mãos dos agentes imobiliários mais imóveis para negociações, tanto para venda como para aluguel. Essa falta de controle acaba por prejudicar quem não faz parte da cooperativa, pois seus empreendimentos e os entornos valorizados influenciam a valorização dos imóveis, mesmo sem ter a intenção de fazê-lo, em todo o espaço urbano. A valorização de efeito encadeado dificulta ainda mais a ocupação socioespacial da cidade, particularmente para a população de baixa renda que, sem acesso à moradia, ou pela falta de condições financeira para alcançar o valor necessário à sua aquisição ou pela falta de políticas públicas, é forçada a engrossar as estatísticas nacionais que revelam a existência de submoradias e de considerável *déficit* habitacional (FJP, 2013).

Em nível nacional, as cooperativas habitacionais têm contribuído para diminuir o *déficit* habitacional que causa desconforto a uma grande parcela da população brasileira. Se se colocar o olhar sobre a atuação da Coohabel, ainda que não fossem encontradas estatísticas pertinentes, muitos dos sócios-cooperados confirmam essa assertiva. As expressões usuais “*agora tenho casa*” ou “*agora a casa é boa*” são exemplos que evidenciam a contribuição da Coohabel no que se refere à diminuição de submoradias e do *déficit* habitacional beltronense.

As instituições cooperativadas são diferentes de todas as outras instituições, mas diferem sua conceituação a depender dos interesses de seus gestores, interesses esses que podem ser coletivos ou individuais. Se os interesses forem semelhantes entre seus membros seu futuro será positivo e de sucesso, mas se forem divergentes entre administradores e sócios-cooperados o resultado será negativo. Como consequência, poderá ter duração de vida longa ou fracassar no seu propósito a ponto de chegar à liquidação. Pelos resultados alcançados na pesquisa de campo, a Coohabel está próxima de sua liquidação. Assim, tão logo todas as dívidas do grupo sejam saudadas, de maneira que não haja problemas futuros, seu CNPJ será liquidado, declarou a presidente.

A cooperativa parece que contribuiu, embora parcialmente tenha desempenhado sua função social, particularmente a que se propôs: possibilitar o acesso a terreno para a construção de moradia por famílias de baixa renda. Mas, o acesso pela Coohabel se revelou seletivo, como mostrou a pesquisa de campo. Em regra, atingiu famílias de média renda, umas que poderia comprar o terreno no mercado imobiliário e outras que investiram seus recursos na compra do terreno cooperado e na construção da casa, na qual habitam. Ao mesmo tempo em que seletivamente a cooperativa permitiu o acesso à terra, contraditoriamente se revelou como agente imobiliário ao estimular a especulação. Os sócios-cooperados, em significativa expressão, foram movidos pela perspectiva do lucro (fetiche) e não por um lugar onde morar, investe-se para lucrar e não para viver. Constroem-se casas, moradias mansões, domicílios residências ao invés de um lar. A Coohabel se tornou refém da especulação imobiliária. E parece que, em grande medida, os sócios-cooperados estão satisfeitos com isso. Sinal dos tempos? Não! As cooperativas, com honrosas exceções, viraram empresas capitalistas.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, R. Agricultura familiar e desenvolvimento territorial. **Reforma Agrária**, Rio Claro, SP, v. 28, n. 1, 2 e 3; v. 29, n. 1, p. 49-67, 1999.

AMARAL, A. L. **Dicionário de direitos humano**: pertencimento. 2006. Disponível em: <<http://escola.mpu.mp.br/dicionario/tiki-index.php?page=Pertencimento>>. Acesso em: 20 out. 2017.

BAGLI, P. **Cidade e campo, rural e urbano**: harmonia e conflitos na carência da contradição, São Paulo, SP: Expressão popular, 2006.

BATTISTI, E. As disputas pela terra no sudoeste do Paraná: os conflitos fundiários dos anos 50 e 80 do século XX. **Revista Campo e Território**, v.1, n. 2, p. 65-91, 2006.

BELOTO, G. E. **Geografia urbana e temas transversais**: indexadores urbanísticos e o retrato da exclusão territorial. Maringá, RP: Eduem, 2009.

BOESCHE, L.; MAFIOLETTI R. L. **Evolução e indicadores do cooperativismo brasileiro e paranaense**. 2005. Disponível em: <<http://publica.fesppr.br/index.php/rnti/issue/download/1/7>>. Acesso em: 20 mar. 2017.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 12.417**, de 12 de maio de 1943. Cria a Colônia Agrícola Nacional General Osório, no Estado do Paraná Disponível em: <www.franciscobeltrao.pr.gov.br>. Acesso em: 10 de jun. 2017.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 51.431**, de 19 de março de 1962, cria o grupo executivo para as terras do Sudoeste do Paraná. Brasília, DF: CC, 1962.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 73.292**, de 11 de dezembro de 1973. Extingue o grupo executivo para as terras do sudoeste do Paraná. Brasília, DF: CC, 1973.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: CC, 1988.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 5.764**, de 16 de dezembro de 1971. Define a política nacional de cooperativismo e institui o regime jurídico das sociedades cooperativista. Brasília, DF: CC, 1971.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana Brasília, DF: CC, 2001.

BRASIL COOPERATIVO. Programa Nacional do Cooperativismo 2012. Disponível em: <<http://www.ocb.org.br/>>. Acesso em: 25 mar. 2017.

BRITO, M. A. **O espaço urbano em redefinição**: os vazios urbanos e o processo de redefinição socioespacial, Dourados-MS, Ed: UFGD, 2008.

CALIXTO, M. J. M. S. **O espaço urbano em redefinição**: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade, Dourados, SM: UFGD, 2008.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo, SP: Studio Nobel, 2001.

CANO, W. Uma agenda nacional para o desenvolvimento. **Texto para Discussão**. Campinas, SP, n. 183, p. 1-33, 2010.

CARDOSO, A. L. ARAGÃO, T. A.; ARAÚJO, F. de S.. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: **Anais**. 14º Encontro Nacional da ENAnpur. Rio de Janeiro: Anpur, 2011.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo, SP: FFLCH, 2007.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro, RJ: Paz e terra, 1982.

CASTELO, D. B. **Cooperativas habitacionais**: algumas considerações sobre associações. São Paulo, SP, 1999.

CASTRO, M. A. A. Produção habitacional, inclusão social e cidadania: uma análise do papel exercido pelo poder público local, 2006. In: CALIXTO, M. J. M. S. **O espaço urbano em redefinição**: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade. Dourados, MS. UFGD, 2008, p. 71-100.

CLARK, D. **Introdução a geografia urbana**, 2. ed. Rio de Janeiro, RJ: Bertrand Brasil, 1991.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, SP: Ática, 2003.

CORRÊA, R. L. **Região e organização espacial**, São Paulo, SP: Ática, 2003.

DICKMANN, I. **Como organizar uma cooperativa de habitação**. Passo Fundo, RS: Battstel, 2009.

FERREIRA, J. S. W. **São Paulo**: cidade da intolerância, ou o urbanismo “à brasileira”, São Paulo, SP, 2011.

FLAVIO, L. C. Memória (s) e território: Elementos para o entendimento da constituição de Francisco Beltrão-PR. Presidente Prudente, SP: Unioeste, 2011.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**: resultados preliminares. Belo Horizonte, MG: FJP, 2017. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/723-estatisticas-informacoes-3-deficit-habitacional-16-08-2017-versao-site/file>>. Acesso em: 23 jul. 2017.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte, MG: FJP, 2013. Disponível em:

<<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

GARBOZZA, G. D. **Colonização do Paraná**. 2008. Disponível em: <<http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/pde/arquivos/1407-6.pdf>>. Acesso em: 19 dez. 2017.

GIL, A. C. Métodos e técnicas de pesquisa social. São Paulo: Atlas, 2010.

GOMES, I. Z. **A revolta dos posseiros**. 3. ed. Curitiba, PR: Criar Edições, 2005.

GOMES, P. C. da C. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade, Rio de Janeiro, RJ: Bertrand Brasil, 2006.

GOMES, P. C. da C. **Geografia e modernidade**, Rio de Janeiro, RJ: Bertrand Brasil, 2007.

GONÇALVES, J. C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**: um estudo de caso, 2002.

HEINSFELD, A.; ZATTA, R. **O fuzil e a enxada**: história militar do sudoeste do Paraná. Geopolítica e ocupação militar no sudoeste do Paraná. Francisco Beltrão, PR: Gráfisul 2012.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Banco de dados**: censo populacional. 2010. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>>. Acesso em: 10 set. 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/francisco-beltrao/panorama>>. Acesso em: 10 set 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil**: uma primeira aproximação. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2017.

IPARDES. Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Caderno estatístico de Francisco Beltrão**. Curitiba, PR: IparDES, 2017.

LAZIER, H. **Estrutura agrária no Sudoeste do Paraná**. Curitiba, UFPR, 1983.

LEFEBVRE, H. **O Direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001

LEME, R. C. **Expansão urbana e verticalização**: o mercado imobiliário de Francisco Beltrão-PR. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, SC: UFSC, 2015.

LIMA NETO, V. C.; FURTADO, B. A.; KRAUSE, C. Estimativas Do Déficit Habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012). **Nota Técnica nº 5**. IPEA, Brasília, DF: Ipea, 2013.

MACEDO, G. A. T. C. **Programa de aceleração do crescimento (PAC)**: natureza, impactos e dinâmica regional. Dissertação (Mestrado em Economia). Instituto de Economia. Universidade Federal de Uberlândia, MG. 2011.

MARCATI, R. S. **Geografia Urbana e temas transversais**, A segregação socioespacial gerada por Maringá (PR) em relação a Sarandi (PR), Maringá - PR, Ed. EDUEM, 2009.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São em Perspectiva**. Paulo, SP, v.14, n. 4, 2000.

MARQUES, M. I. M. O perverso boom urbano e a favelização do terceiro mundo. **GEOUSP – espaço e tempo**. São Paulo, SP, n. 21, p. 157-61, 2007.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política. Tradução Jacob Lorender. São Paulo, SP: Nova Cultural Ltda.1996.

MARTINE, G.; MCGRANAHAN, G. **Produção das cidades**: subsidio para o planejamento e para as políticas sociais. Campinas, SP: UNFPA, 2010.

MASSEY, D. **Pelo espaço**. Rio de Janeiro, RJ: Bertrand Brasil, 2008.

MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. **Geografia urbana e temas transversais**: em algumas cidades médias do Brasil. Maringá, PR: Eduem, 2009.

MINAYO, M. C. de S. **O desafio do conhecimento**. 11 ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

MONDARDO, M. L. **Os períodos das migrações**: territórios e identidades em Francisco Beltrão/PR. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Grande Dourados, Faculdade de Ciências Humanas. Dourados, MS: UFGD, 2009.

MOREIRA, R. **Para onde vai o pensamento geográfico?** Ensaios de história, epistemológica e ontológica do espaço geográfico. São Paulo, SP: Contexto, 2008.

MENDES, C. M.; MARCATTI, R. F.; TÖWS, R. L. A produção do espaço urbano em Sarandi (PR-Brasil): particularidades e disparidades. In: **Anais**. Simpósio sobre Pequenas Cidades e Desenvolvimento Local. Maringá, PR: Eduem, 2008, p. 1-15

NIEHUES, L. G. A industrialização do Paraná: abordagem de um processo de desenvolvimento concentrado. **Geographia Opportuno Tempore**. Londrina, PR, v. 1, número especial, p. 454-66, 2014.

OLIVEIRA, A. U. **Modo de produção capitalista, agricultura e reforma agrária**. São Paulo, SP: Labor Edições, 2007.

OLIVEIRA, D. **Urbanização e industrialização no Paraná**. Curitiba, PR:SEED, 2001.

ONU. Organização das Nações Unidas. **Declaração Universal Dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: <<http://onu.org.br/>>. Acesso em: 8 dez. 2017.

ONU. Organização das Nações Unidas. **Notícia**. 2017. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/internacional/noticia/2017-06/onu-diz-que-populacao-mundial-chegara-86-bilhoes-de-pessoas-em-2030>>. Acesso em: 10 jul. 2017

ONU. Organização das Nações Unidas. Urbanization and development: emerging futures. **World Cities Report 2016** < <https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/03/WCR-%20Full-Report-2016.pdf>>. Acesso em: 8 dez. 2017.

PARANÁ (Estado). **Lei Estadual nº 790**, 14 de novembro de 1951. Disponível em: <www.franciscobeltrao.pr.gov.br>. Acesso em: 25 set. 2017.

PELUSO, M. L. A casa própria e o sonho. In: **cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade**. Dourados - MS, Ed. UFGD, 2008.

PERUSSOLO, D. A. **Imigração, urbanização, industrialização no Paraná no período de 1890 – 1913**: uma proposta metodológica para o ensino de História; Curitiba, PR: SEED, 2008.

PMFB. Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão. **Home page**. Disponível em: <>. Acesso em: 15 set. 2017.

ROSS, J. L. S. **Geografia do Brasil**. São Paulo, SP: Edusp, 2003.

SANDRONI, P. **Uso do solo urbano, especulação, risco e exclusão**. São Paulo, SP: Best Seller, 1999.

SANTOS JÚNIOR, O. A. A produção capitalista do espaço, os conflitos urbanos e o direito à cidade. In: SANTOS JÚNIOR, O. A. **Políticas públicas e direito à cidade**. Rio de Janeiro, RJ: Letra Capital: Observatório das Metrópoles: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, F. C. **Os novos meandros da verticalização e o processo de redefinição do espaço urbano**. In: **cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade**. Dourados - MS, Ed. UFGD, 2008.

SANTOS, M. **O espaço dividido**, São Paulo, SP: Edusp, 2004.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: espaço e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 2008.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo, SP: Edusp, 2009.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 19. ed. Rio de Janeiro, RJ: Record. 2010

SILVA, D. N. **Estado novo e a marcha para o oeste**. Brasil Escola. Disponível em <<http://brasilecola.uol.com.br/historiab/estado-novo-marcha-para-oeste.htm>>. Acesso em 16 de outubro de 2017.

SILVA, W. R., **Cidade e campo: reflexões em torno do urbano no Brasil**, Primeira edição, São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006.

SINGER, P. **Economia política da urbanização**. São Paulo, SP: Contexto, 1988.

SOQUET, D.B.; SAQUET, M. A. **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**, São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade**, Rio de Janeiro - RJ, Ed. Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, M. A. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo, SP: Huitec, 1994.

SPOSITO, M. E. B. **Cidades médias, produção do espaço urbano e regional: loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil**, São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. **Cidade e campo: a questão da cidade-campo: perspectiva a partir da cidade**, São Paulo, SP: Expressão popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**, São Paulo - SP, Ed: Contexto, 1998.

UEDA, V. **Cidades médias – produção do espaço urbano e regional: loteamentos e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate**, São Paulo - SP, Ed. Expressão popular, 2006.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, SP: Estúdio Nobel FAPESP, 2001.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo, SP: Global, 1986.

VILLAÇA, F. **A delimitação territorial do processo urbano**. São Paulo, SP: Edusp, 1997.

VILLAÇA, F. A segregação urbana e a justiça (ou a justiça no injusto espaço urbano). **Revista Brasileira de Ciências Criminais**. São Paulo, SP, v. 11, n. 44, p. 341-6, 2003.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, SP: Estúdio Nobel Fapesp, 2001.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo, SP: Global, 1986.

WANDERLEY, M. N. B. O campesinato brasileiro: uma história de resistência. **RESR**, Piracicaba, SP, v. 52, Supl. 1, p. S025-S044, 2014.

WANDERLEY, M. N. B. Raízes históricas do campesinato brasileiro. 2009. In: _____. **Mundo rural como um espaço de vida**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009, p. 155-183.

APÊNDICE

APÊNDICE 1

QUESTIONÁRIO

Loteamento: _____

O imóvel é financiado? () SIM () NÃO

Qual o financiamento _____

Tem vínculo ainda com a Cooperativa: () SIM () NÃO

Qual o motivo: _____

Contribui mensalmente com a Cooperativa: () SIM () NÃO

Qual valor R\$ _____

Em que ano se associou na COOHABEL: _____

Quantas pessoas moram na residência: _____

Qual é a renda familiar: _____

Possui automóvel: _____

Possui outro imóvel? aonde? _____

Você utiliza transporte público para se deslocar para trabalhar ou passear?
() SIM () NÃO.

Porque? _____

Você já foi chamado pela Cooperativa para fazer chamada de capital? () SIM () NÃO .

Quantas vezes: _____

Qual valor:

1ª Vez R\$ _____

2ª Vez R\$ _____

A família esta satisfeita com a relação com a COOHABEL:

Qual o valor pago pelo terreno na época da aquisição junto a Cooperativa:
R\$ _____

Falta alguma obra de infraestrutura no loteamento, EX. ESCOLA, SAÚDE?

Tem alguma informação de alguém que comprou o lote através da Cooperativa e já vendeu?
() SIM () NÃO. Qual o valor? _____

Existem lotes a venda no loteamento realizado pela Cooperativa: () SIM () NÃO

Valor R\$ _____

Existem linhas e transporte público no loteamento?

ANEXOS

ANEXO A

O Decreto nº 12.417, de 12 de maio de 1943. Cria a Colônia Agrícola Nacional "General Osório", no Estado do Paraná, com o seguinte texto:

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 74, letra a, da Constituição, e na conformidade do disposto no decreto-lei n. 3.059, de 14 de fevereiro de 1941,

DECRETA:

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.

Parágrafo único. A área a ser demarcada não será inferior a 300.000 hectares.

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 1943, 122º da Independência e 55º da República.

ANEXO B

DECRETO Nº 51.431, DE 19 DE MARÇO DE 1962.

Cria o Grupo Executivo para as Terras do Sudoeste do Paraná.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA E O PRESIDENTE DO CONSELHO DE MINISTROS, usando da atribuição que lhes confere o art. 1º do Ato Adicional,

CONSIDERANDO que, pelos Decretos nr. 50.379, de 27 de março de 1961, e 50.494, de 25 de abril de 1961, a União declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação a gleba denominada “Missões” e parte da gleba denominada “Chopim”, no Estado do Paraná;

CONSIDERANDO que a situação reinante nas áreas objeto dos decretos referidos exige, para adequada solução dos problemas dela emergentes, a atividade coordenada de vários órgãos da administração federal;

Decretam:

Art. 1º Fica instituído o Grupo Executivo Para as Terras do Sudoeste do Paraná (GETSOP), com a finalidade de programar e executar os trabalhos necessários à efetivação dos objetivos determinados no Dec. 50.494 de 25 de abril de 1961, para a desapropriação e, em convênio com o Estado do Paraná, planejar e executar a colonização das glebas desapropriadas.

Art. 2º O Grupo ficará subordinado ao Gabinete Militar da Presidência da República e será constituído por um representante de cada um dos seguintes órgãos, sob a presidência do primeiro:

- a) Conselho de Segurança Nacional;
- b) Procuradoria Geral da República;
- c) Ministério da Agricultura;
- d) Comissão da Faixa de Fronteiras; e
- e) Serviço do Patrimônio da União.

Art. 3º O GETSOP poderá solicitar a colaboração de qualquer órgão da administração federal e utilizará, em regra, pessoal requisitado, que trabalhará, sempre que possível, em regime de tempo integral, podendo, neste caso, o seu salário ser complementado até 100% (cem por cento) dos respectivos vencimentos, mediante aprovação por decreto do Poder Executivo publicado no *Diário Oficial*.

Parágrafo único. O GETSOP poderá contratar, nos limites dos recursos que lhe forem atribuídos, pessoal especializado para a realização dos serviços técnicos ou de outra natureza, indispensáveis às suas atividades, na forma das leis trabalhistas.

Art. 4º O GETSOP, uma vez constituído, elaborará as normas necessárias à sua organização e funcionamento.

Art. 5º O Poder Executivo providenciará os recursos necessários aos trabalhos do GETSOP.

Art. 6º O presente decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de março de 1962; 141º da Independência e 74º da República.

JOÃO GOULART

Tancredo Neves

ANEXO C

Decreto nº 73292 de 11/12/1973 / PE - Poder Executivo Federal
(D.O.U. 12/12/1973)

EXTINGUE O GRUPO EXECUTIVO PARA AS TERRAS DO SUDOESTE DO PARANA - GETSOP - E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição,

DECRETA:

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, instituído pelo Decreto nº 51.514, de 25 de junho de 1962.

Art 2º Os processos de titulação de terras, passíveis de decisão administrativa, serão ultimados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos da legislação pertinente.

Art 3º Fica autorizada a cessão, sob a forma de utilização gratuita, à Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, Estado do Paraná das seguintes benfeitorias, construídas em terreno do referido Município, destinadas ao campo de pouso para aeronaves:

a) 1 (uma) casa de alvenaria de 20 X 8,5m;

b) 1 (uma) casa de madeira, medindo 8 x 9,00m.

Art 4º Os arquivos pertencentes ao GETSOP, na data da sua extinção, passam à responsabilidade do Ministério da Agricultura.

Art 5º O Ministério da Agricultura fica autorizado a expedir os atos necessários à execução deste decreto.

Art 6º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 11 de dezembro de 1973; 152º da Independência e 85º da República.

EMÍLIO G. MÉDICI

Moura Cavalcanti

ANEXO D

Lei Estadual nº 790 cria Município de Francisco Beltrão-PR

LEI ESTADUAL Nº 790

DATA: 14 de novembro de 1951

SÚMULA: Dispõe sobre a Divisão Administrativa do Estado no quinquênio de 1952 a 1956. A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A Divisão Administrativa do Estado obedecerá no quinquênio de 1952 a 1956, a composição constante dos quadros I e II, anexos, que ficam fazendo parte integrantes desta Lei.

Art. 2º - As novas unidades administrativas serão instaladas na data da posse dos respectivos prefeitos.

Art. 3º - Dentro de noventa (90) dias a contar da data da instalação, cada município publicará o ato estabelecendo os quadros urbanos e suburbanos das novas sedes municipais e distritais.

Art. 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a contribuir com o auxílio de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) a cada município criado pela presente Lei, mediante requerimento do respectivo prefeito.

Parágrafo único - Este auxílio não se estende aos municípios de fronteira.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO DO GOVERNO, em Curitiba, em 14 de novembro de 1951.

(aa) BENTO MUNHOZ DA ROCHA NETO

Roberto Barrozo

Felizardo Gomes da Costa

Francisco Peixoto de Lacerda Werneck

Piragibe Araújo

Newton Carneiro

Oscar Lopez Munhoz

Abilon de Souza Naves

ANEXO E

Anúncio de uma imobiliária onde coloca a venda um terreno do loteamento Lago das Torres, loteamento da cooperativa habitacional beltronense. Bairro Padre Ulrico.

PADRE ULRICO



Referência: 933

➤ Valor: R\$ 100.000,00

- Enviar para um amigo
- Solicitar mais informações
- Imprimir Imóvel
- Oferecer Imóvel em troca

Compartilhar

[f](#) [orixul](#) [t](#) [in](#) [Share](#) [+1](#)

LOTEAMENTO: Lago das Torres LOCALIZAÇÃO: Rua Amadio Liston BAIRRO: Padre Ulrico LOTE: 333,87 m²

ENDEREÇO

RUA AMADIO LISTON - PADRE ULRICO - Cidade/Estado: FRANCISCO BELTRAO/PR [Visualizar Mapa](#)

FONTE: www.meuimovel.com.br, acessado em 20 dez. 2017.

ANEXO F

Imagens Loteamento Rota do Sol I.



Imagens Loteamento Rota do Sol II.



Imagem Loteamento Lago das Torres



ANEXO G

Imagem de local ocupado por famílias no bairro Padre Ulrico.

