

# **A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA: CONCENTRAÇÃO E SELETIVIDADE**

FERNANDES, Fernanda A.<sup>1</sup>  
Universidade Federal do Paraná  
fafernandes84@gmail.com.br

## **RESUMO**

As formas e conteúdos das cidades são constantemente alterados por processos diversos. Recentemente, a internacionalização tem contribuído para a mudança na dinâmica urbana das principais metrópoles do mundo. Este processo inseriu novos elementos ao espaço urbano, além de modificar os já existentes. Dentre os diversos setores influenciados pela internacionalização, o imobiliário apresentou grande capacidade de absorção das empresas com estas características. Em Curitiba a nova lógica construtiva foi alterada em razão da inserção de empresas externas no mercado local inserindo novas práticas e tipologias construtivas, contribuindo para a nova dinâmica urbana, intensificando a concentração e a seletividade existente.

Palavras-Chave: Internacionalização, Mercado imobiliário e produção do espaço urbano.

## **ABSTRACT**

The forms and contents of cities are constantly altered by many processes. Recently, internationalization has contributed to changes the urban dynamics of the main cities in the world. This process inserted new elements to the urban space, and modifies the existing ones. Among the various sectors affected by globalization, the estate had high absorption capacity of these companies. In Curitiba the new constructive logic has been changed due to the insertion of foreign companies entering the local market and new building typologies, contributing to the new urban dynamics, increasing the existing concentration and selectivity.

Keywords: Internationalization, real estate market and production of urban space.

---

<sup>1</sup> Geógrafa, mestranda do Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal do Paraná e pesquisadora do Observatório das Metrópoles, Núcleo Curitiba.

## INTRODUÇÃO

O crescimento do mercado imobiliário alavancou a economia de diversas cidades brasileiras, levando grandes empresas construtoras a atuarem no ramo da construção civil residencial. Além da ampliação na área de atuação houve, ainda, a expansão de suas atividades, para outros estados, ou até mesmo para outros países. Nos últimos anos, a captação de recursos através da bolsa de valores contribuiu ainda mais para esta expansão, e possibilitou a inserção dos primeiros investimentos estrangeiros no setor.

A importância adquirida pelo mercado imobiliário em Curitiba, conjuntamente às alterações decorrentes do processo de internacionalização, é fundamental para a compreensão da nova conformação urbana. O processo de internacionalização caracteriza-se pela presença de novos produtos e serviços nas mais variadas cidades do mundo, sobretudo, nas grandes metrópoles. Neste sentido, Curitiba desfruta da presença de elementos substanciais intrínsecos ao processo de internacionalização, como a presença de Shopping centers, hipermercados, serviços especializados, dentre outros, tornando-a um local propício ao desenvolvimento das atividades de gestão e coordenação. Porém, a dinâmica destes elementos destaca-se por sua peculiar disposição no espaço urbano, dado a sua intensa concentração na metrópole, sobretudo, em áreas mais valorizadas.

O processo de internacionalização iniciou-se na metrópole curitibana na década de 1990, a partir da chegada das indústrias automobilísticas e, conseqüentemente dos novos serviços e formas de consumo originadas por esta demanda internacionalizada. Posteriormente, foi observada a crescente inserção de capital estrangeiro em outros setores econômicos, impulsionado pelo atual modo de reprodução capitalista. Além das mudanças econômicas, as alterações na conformação espacial tornaram a metrópole ainda mais concentradora.

A nova configuração espacial adquirida pela metrópole está diretamente relacionada aos equipamentos internacionalizados e, recentemente, vem sendo alterada devido às distintas formas construtivas, a partir da inserção de novos produtos imobiliários. A diferenciação do espaço destinado à moradia tem sido um dos “trunfos” do novo modelo de mercado imobiliário, com vistas à associação destes espaços a locais de lazer e entretenimento.

A inserção de novos equipamentos urbanos, sobretudo os internacionalizados, tem contribuído para a expansão urbana, tanto em cidades brasileiras, quanto latino-

americanas. É neste sentido que a capital paranaense adquire relevância aos estudos, pois apresenta peculiaridades quando comparada às demais cidades que perpassam pelo mesmo processo. Estas características são observadas, inclusive, na produção do espaço pelos promotores imobiliários, os quais acompanham a lógica concentradora dos demais equipamentos, ainda que as leis de zoneamento estabeleçam áreas específicas ao crescimento urbano e à verticalização.

Partindo-se, então, da hipótese de que a lógica construtiva da cidade foi alterada em razão da inserção de empresas externas no mercado local e que isso alterou práticas e tipologias construtivas, pretende-se analisar esse período de transição, com vistas a compreender suas especificidades.

## 1. O PROCESSO DE INTERNACIONALIZAÇÃO CONFIGURA AS “NOVAS” CIDADES

O processo de internacionalização tem sido responsável por diversas transformações na dinâmica urbana, através da inserção de novos elementos inerentes às cidades globais ou, ao menos, contribuído para a aceleração das mudanças. Deboulet, Roulleau-Berger e Berry-Chikhaoui (2007) apontam que estas transformações aceleradas são determinadas por uma lógica atrelada ao mercado e ocorrem com maior intensidade em setores específicos, como serviços, transportes, grandes eventos, concentração de espaços comerciais, dentre outros.

Para Sassen (1998) as cidades globais possuem as condições necessárias à propagação das novas formas de consumo e serviços, características básicas do processo de internacionalização. A autora afirma ainda que:

[...] as transformações ocorridas durante as duas últimas décadas na composição da economia mundial, acompanhando a mudança de direção na direção de prestação de serviços e das finanças suscita a renovada importância das grandes cidades como locais destinados a certos tipos de atividades e funções. (SASSEN, 1998: 16).

Neste contexto, a globalização das cidades é responsável por torná-la o local de instalação dos serviços modernos, concentrando as atividades que demandam maiores infraestruturas e, conseqüentemente, maior circulação de capital. Estas atividades foram introduzidas por novas necessidades e são marcadas pela padronização dos equipamentos urbanos, que podem ser facilmente encontrados em diversas cidades no mundo.

As cidades globais caracterizam-se por serem locais onde incidem os processos internacionais, além de competir entre elas pela obtenção dos novos elementos inerentes ao processo de globalização. (BENKO, 2002). Contudo, as cidades globais estão mais ligadas às outras do mesmo nível do que as demais regionais. Sobre esta concepção Sassen (1998) utiliza o exemplo do mercado imobiliário, que ao internacionalizar-se tornou ainda maiores as disparidades existentes entre as metrópoles e as cidades regionais. “Significa que o preço dos imóveis no centro de Nova York, tem mais ligação com o centro de Londres ou de Frankfurt do que com o mercado imobiliário da própria cidade.” (SASSEN, 1998: 19).

As transformações oriundas do processo de globalização, intensificadas nos últimos anos, modificam a estrutura espacial e social das grandes cidades. Entretanto, Chesnais (1996) afirma que são poucos lugares que interessam ao capital, apenas aqueles capazes de gerar lucro são os mais propensos a este processo. O autor afirma ainda que, “o capital recuperou a possibilidade de voltar a escolher, em total liberdade, quais os países e camadas sociais que têm interesse para ele.” (CHESNAIS, 1996: 18). As localidades que despertam o interesse de investimentos são aqueles que possuem população de maior renda, capazes de consumir e gerar lucro.

Tais locais são, sem dúvida, as cidades globais, sobretudo após o aumento da mobilidade financeira ocorrida após os anos de 1980. A circulação intensa de capital reconfigurou a forma de articulação entre as cidades e o papel desempenhado por estas na economia mundial (SASSEN, 1998). As grandes metrópoles passaram, então, a concentrar bens e serviços e/ou equipamentos urbanos modernos, em detrimento às demais cidades do entorno.

Este processo, denominado de metropolização, caracteriza-se pela concentração de riquezas em aglomerações urbanas mais importantes.

É um processo constatado em todos os países em desenvolvimento, mesmo assumindo formas diversas com especificidades regionais; resulta principalmente da globalização e do aprofundamento da divisão do trabalho em escala mundial, que tornam necessárias e mais competitivas as aglomerações urbanas capazes de oferecer um mercado de trabalho amplo e diversificado, a presença de serviços de altíssimo nível, um grande número de equipamentos e de infraestrutura, e de boas conexões internacionais. O emprego, o comércio, os equipamentos de saúde, de educação, os culturais e de lazer das grandes aglomerações atraem igualmente a população mais qualificada. (ASCHER, 2010: 62-63).

Benko (2010: 51) corrobora a hipótese ao afirmar que “o crescimento, a potência e a riqueza estão cada vez mais concentrados em um número limitado de

grandes polos”. As funções desempenhadas pelas metrópoles estão destinadas especialmente à demanda de novas empresas e ao consumo de uma parcela específica da população, capaz de arcar com os custos destes produtos e serviços.

Este processo tem se confirmado no Brasil, pois a inserção de equipamentos internacionalizados destina-se às parcelas mais abastadas da sociedade, visto que é um fenômeno ligado diretamente ao processo de acumulação e produção de riqueza inerente à economia capitalista.

Em Curitiba, as primeiras transformações ocorridas neste sentido, remetem a década de 1990, quando importantes indústrias automobilísticas instalaram-se em sua região metropolitana (FIRKOWSKI, 2010). Apesar de estas indústrias terem sido implantadas fora dos limites municipais de Curitiba, trouxe consigo novas atividades econômicas, como os serviços especializados destinados as necessidade destas novas indústrias, ou o setor de comércio e imobiliário para suprir a necessidade dos “novos” consumidores.

A década de 1990 apresentou-se como um marco, pois, a partir de então, os trunfos locais passam a se materializar por meio de investimentos, não só do setor industrial, sem dúvida os mais vultuosos, mas sobretudo dos serviços voltados às empresas, pelos novos habitantes da cidade, que demandam serviços globalizados, e pelo fluxo de executivos e profissionais especializados que se intensifica. (FIRKOWSKI, 2010: 34).

Houve ainda, a crescente demanda por moradia, estimulada por este fluxo de profissionais. Na década seguinte, o crescimento do mercado imobiliário de Curitiba tornou-se um dos mais expressivos do Brasil, impulsionada pela estabilidade econômica do país e as altas taxas de juros. Tiveram início então, os grandes investimentos estrangeiros no setor da construção civil imobiliária, com a entrada de 1,4 bilhões de dólares em 2006. (PACHECO, 2007).

Em Curitiba, o capital internacional é extremamente significativo para o setor, pois somente na última década 14 grandes empresas passaram a atuar na cidade, tornando-se responsáveis por um terço dos lançamentos imobiliários residenciais.

## 2. O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO NOVO PRODUTO DO CONSUMO CAPITALISTA

A produção do espaço urbano pelos promotores imobiliários tem sido comandada pela lógica da acumulação capitalista, que conseqüentemente, inferiu à terra um preço superior ao seu próprio valor, tornando-o uma mercadoria essencial à

reprodução do capital. A terra passou a ser comercializada, não como uma mercadoria comum, mas em seu próprio mercado.

Para Gottdiener (2010: 188) “embora o bem imóvel não seja produzido da maneira normal como são feitos os bens ‘não-duráveis’ ou ‘menos-duráveis’, é vendido como mercadoria sob arranjos semelhantes de mercado”. Neste momento o solo urbano torna-se palco e agente, simultaneamente, de conflitos gerados em torno de sua propriedade, pois esta, além de status é capaz de gerar renda ao proprietário. Na colocação de Gottdiener:

[...] graças ao seu *status* de força de produção, o espaço possui o mesmo relacionamento contraditório com a propriedade privada (as relações de produção) que tem com a posse de máquinas, isto é, as relações sociais que regem as atividades associadas ao espaço precisam adequar-se à forma pela qual o espaço é utilizado para adquirir riqueza (GOTTDIENER, 2010: 129).

As ações praticadas no espaço o alteram e o conformam de acordo com as necessidades sociais de um dado momento (GOTTDIENER, 2010). As relações se manifestam na cidade de diversas formas, uma delas, os fluxos espaciais, tanto na circulação de pessoas, veículos, mercadorias, e no atual sistema capitalista, a circulação de capital, não visivelmente, é responsável pelo movimento da cidade. Esta questão permite-nos concordar com Sposito (2004), quando afirma que:

[...] a produção do espaço urbano compreende o conjunto de ações, de interesses, de valores, de ideias que, no plano material e simbólico, põe em movimento a sociedade e, por meio desse movimento e a ele dando suporte, cria e recria o mundo urbano e as cidades (SPOSITO, 2004: 51).

O espaço é reproduzido, do mesmo modo, devido à característica mercadológica adquirida pelo solo no processo capitalista, visto que ao se atribuir um valor para o solo restringiu-se o acesso ao mesmo. (Gottdiener, 2010). O solo urbano possui um valor além daquele que lhe é intrínseco, de suas dimensões ou fertilidade, pois cada vez mais o proprietário da terra preocupa-se com a renda que esta poderá gerar.

O proprietário de terras busca maior renda para a sua mercadoria, que na *lógica rentista*, termo que Ribeiro (1982) utiliza para exemplificar esse processo, ocorre através do loteamento, construção de conjuntos habitacionais ou mesmo no aluguel da mesma. Entretanto, o proprietário de terras não é o único agente a se beneficiar do processo de produção do espaço através da dinamização do mercado imobiliário, o incorporador, cada vez mais, participa deste processo (RIBEIRO, 1982). O incorporador imobiliário surge no momento onde há a “extinção ou a perda do significado dos

sistemas dominados pelo proprietário e pelo consumidor, que passam a agir nas franjas do mercado” (RIBEIRO, 1982:40).

Sua atuação demonstra claramente a mudança em uma das formas de produzir o espaço urbano devido ao surgimento de um novo agente, de caráter capitalista que visa obter maior renda com o produto terra, considerando-se que neste processo o incorporador atua em várias etapas, desde a compra do terreno até a comercialização final da habitação.

Cabe ressaltar que existem múltiplos processos na produção do espaço urbano, e estes “coexistem de forma articulada” (RIBEIRO, 1982: 41), simultaneamente, os incorporadores atuam, os proprietários realizam suas negociações ou os habitantes constroem sua moradia.

Deste modo, novos agentes são responsáveis pelo processo de reestruturação do espaço urbano, partindo do pressuposto:

[...] que há novas formas de produção territorial do espaço urbano, mostrando-se por meio de uma nova morfologia urbana que, revelando um novo modo de vida e novas práticas socioespaciais, é, também, determinante desse conjunto de mudanças (SPOSITO, 2004: 52).

Atualmente, os promotores imobiliários passaram a alterar o espaço urbano mais intensamente, submetidas ainda, ao processo de internacionalização as transformações são mais relevantes. Além do próprio valor adquirido pela terra no processo capitalista, a modernização dos espaços, com a inserção de novos elementos o torna cada vez mais, uma mercadoria valorizada e de grande rentabilidade ao proprietário.

As alterações acerca dos novos produtos e das novas formas de consumo caracterizam-se por um duplo processo, ao mesmo tempo em que “o espaço, consumido produtivamente nas estratégias de acumulação capitalista, é transformado, tem suas qualidades alteradas pelo consumo”. (BOTELHO, 2007: 19).

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para compreender as mudanças nos padrões construtivos de Curitiba, após a inserção das empresas internacionalizadas, primeiramente, procedeu-se a identificação dos promotores imobiliários atuantes na cidade, por meio da verificação das empresas da construção civil nos ramos de incorporação e construção de edifícios residenciais, de acordo com as categorias estipuladas pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Posteriormente, através da lista de associados do Sinduscon/PR (Sindicato

da Indústria da construção Civil do Paraná) e do mapa de lançamentos do jornal local Gazeta do Povo (2011) foi possível identificar com exatidão as empresas do ramo de construção e incorporação que exercem atividades na cidade, nos mais variados níveis.

A internacionalização das empresas foi identificada de acordo com sua origem, e abertura de capital na Bolsa de Valores, ou ainda associação na construção de empreendimentos individuais, com empresas identificadas anteriormente. O Quadro 1 identifica as empresas selecionadas nesta etapa, assim como apresenta o ano de inserção ao mercado imobiliário de Curitiba.

Quadro 1 – Relação das Empresas internacionalizadas atuantes em Curitiba

Empresa	Origem	Internacionalização	Capital Aberto na Bolsa de Valores	Ano do início de atuação em Curitiba
<b>Bascol</b>	Portugal	Estrangeira	Não possui	2008
<b>Brookfield Incorporações</b>	Canadá	Estrangeira	2006	2010
<b>Camargo Corrêa</b>	São Paulo	Capital na Bolsa de Valores	2007	2011
<b>Construtora Tenda</b>	Minas Gerais	Empresa da Gafisa	2007	2006
<b>Cyrela brasil Realty</b>	Rio de Janeiro	Capital na Bolsa de Valores	1997	2008
<b>Gafisa S/A</b>	São Paulo	Capital na Bolsa de Valores	2006	2006
<b>Grupo Plaenge</b>	Paraná	Atuação no Chile*	Não possui	2006
<b>Grupo Thá</b>	Paraná	Equity International**	Não Possui	1985
<b>Helbor</b>	São Paulo	Capital na Bolsa de Valores	2007	2010
<b>MRV Engenharia</b>	Minas Gerais	Capital na Bolsa de Valores	2007	1999
<b>PDG Realty S. A. Empreendimentos</b>	Não Identificado	Capital na Bolsa de Valores	2007	2010
<b>Rossi Residencial</b>	São Paulo	Capital na Bolsa de Valores	1997	2010
<b>Tecnisa Engenharia</b>	São Paulo	Capital na Bolsa de Valores	2007	2010
<b>Vanguard Home</b>	Paraná	Empresa do Grupo Plaenge	Não possui	2006

\*O Grupo Plaenge é considerado internacionalizado devido à expansão de suas atividades para outros países da América Latina e por sua massiva atuação em diversos estados brasileiros.

\*\*O Grupo Thá, recentemente, teve seu controle acionário vendido ao Fundo de investimento americano Equity International, passando assim a ser uma das maiores empresas internacionalizadas atuantes no Paraná.

Fonte: Pesquisa direta, 2011.

Elaboração: Fernanda A. Fernandes, 2012.

A data de inserção na Bolsa de valores demonstra que a maior parte das empresas abriu possibilidade para a entrada de capital estrangeiro entre o ano de 2006 e 2007. Sobre estes investimentos, Miele (2008) afirma que:

A captação de recursos através de vendas de ações em bolsa aumenta o patrimônio da empresa e permite também que seu crescimento e lucro aumentem consideravelmente, o que permite que ela consiga mais dinheiro junto ao SFH (Sistema de Financiamento Habitacional) para realizar a construção dos empreendimentos imobiliários. Assim, a grande aplicação desses recursos é em compra de terrenos e incorporações imobiliária. (MIELE, 2008: 86).

Embora a internacionalização das empresas tenha ocorrido neste período, em Curitiba, a atuação mais intensa sobreveio posteriormente, especialmente entre os anos 2008 e 2010, impulsionadas pelo déficit habitacional existente e pela financeirização do mercado imobiliário. Para Fix (2011), a explicação para este impulso foram os programas habitacionais do Governo Federal, que possibilitaram a ampliação do crédito para a compra da casa própria, e conseqüentemente, o aumento do mercado consumidor deste produto.

A partir da identificação das empresas internacionalizadas atuantes, foi verificada a quantidade de empreendimentos construídos ou em lançamento na cidade, através dos sites das próprias construtoras, de sites de imobiliárias (Lopes e WBonato, duas grandes empresas responsáveis pela comercialização dos empreendimentos em Curitiba), e ainda, dos dados de liberação de alvarás da Secretaria Municipal. Foram encontrados 103 empreendimentos de empresas internacionalizadas lançados entre 2010 e 2011 e 54 construídos no período de 2006 a 2010, considerando-se apenas os entregues neste período.

A localização dos empreendimentos foi realizada através das informações contidas nos sites e sua espacialização realizada no Google Earth, transformando-os em pontos para a confecção dos mapas no software de geoprocessamento Arcgis 9.3. Os demais dados, como padrão, preço e preço médio do metro quadrado foi obtido através da divulgação do “Perfil Imobiliário” de Curitiba pelo jornal Gazeta do Povo, em 2011. Apesar de não contemplar todos os empreendimentos internacionalizados analisados neste estudo, devido ao período de realização da pesquisa do jornal, (68 lançamentos), estes servem de base para a classificação dos demais.

Por fim, a verificação da mudança nos padrões de consumo e nos modos construtivos da cidade é essencial à compreensão das alterações ocasionadas pelo processo de internacionalização. Os novos conteúdos dos empreendimentos contribuem, ainda mais, para sua valorização e diferenciação dos imóveis, dado o grande crescimento no número de lançamentos. São elementos que compõem a maior parte dos empreendimentos, como espaços gourmet, lavanderia, salão de jogos, dentre outros, os quais não estavam presentes nos apartamentos mais antigos da cidade. Estes elementos passaram a ser mais significativos após a internacionalização das empresas da construção civil imobiliária, e foram identificados a partir das propagandas dos empreendimentos, em sites, jornais e *folders* de anúncio.

#### 4. A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA E SEUS REFLEXOS NA ORGANIZAÇÃO ECONÔMICA E ESPACIAL

As grandes empresas, assim como em outros lugares do país, buscavam um local propício aos seus investimentos e aproveitaram o momento econômico favorável a novos investimentos vivenciado pelo Brasil. Segundo Gonçalves (2010) o bom momento econômico do país e as condições de financiamento da casa própria proporcionaram um aumento no número de famílias formadas, em torno de 2,4%, enquanto a produção de moradias cresceu 1,8%. O déficit habitacional de 25.147 residências em 2000 contribuiu, igualmente, para o crescimento do setor imobiliário residencial na última década em Curitiba. Contudo, foram os programas de governo para financiar a construção civil que culminaram no aumento expressivo da construção de empreendimentos residenciais nos últimos anos.

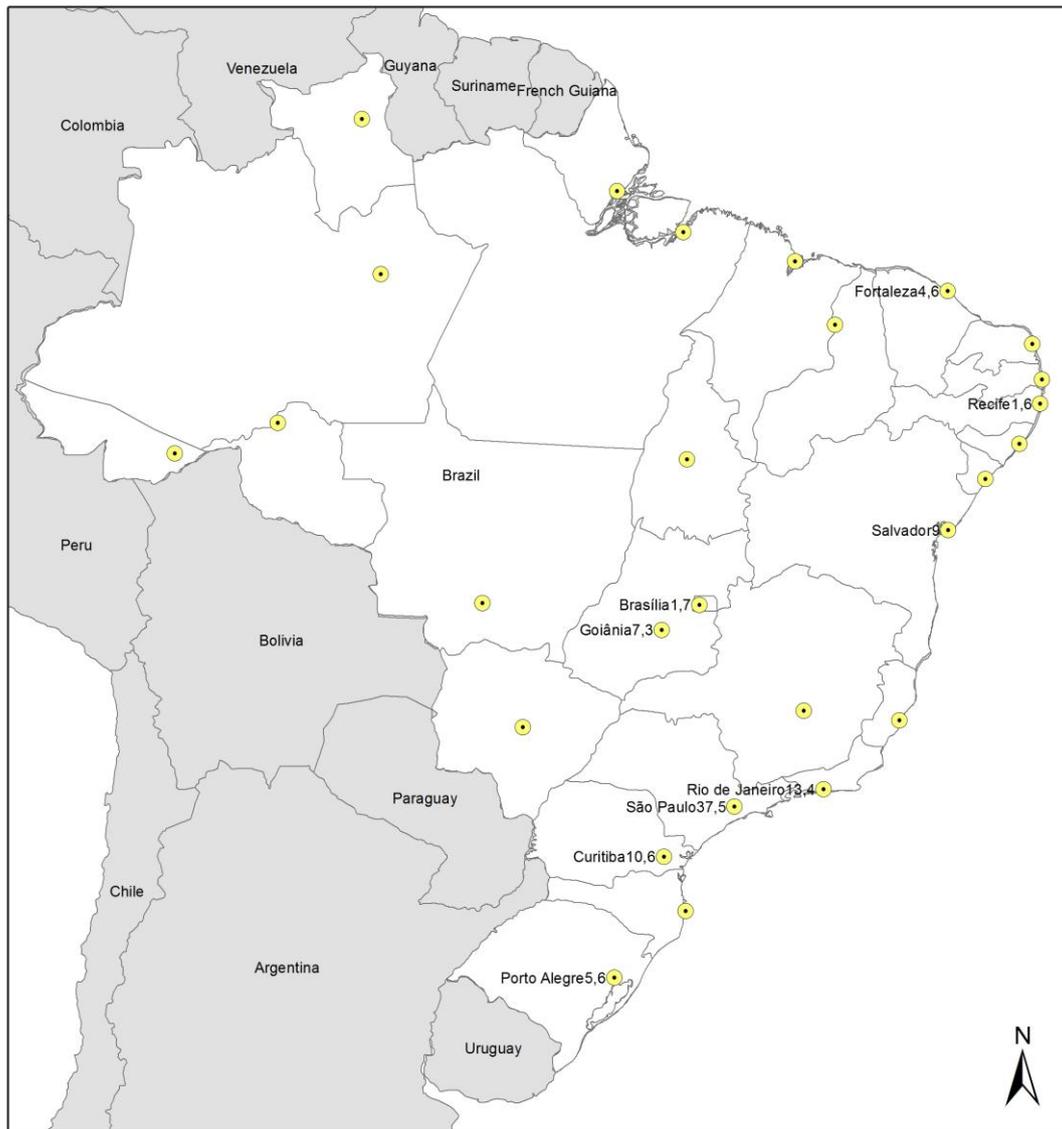
O crescimento do mercado imobiliário do Brasil, alavancado pelas políticas públicas destinadas à construção civil proporcionou uma grande valorização das empresas relacionadas a este setor. Fix (2011) aponta que logo após a divulgação do programa Minha casa minha vida, as ações da maioria das empresas teve imediata valorização, e assim puderam ampliar seu mercado de atuação.

Várias empresas indicaram o MCMV como motivo para ampliação de seu mercado. A Rossi, por exemplo, divulgou ter aumentado de 29% para 48% o total de seus lançamentos em 2009, devido aos incentivos do programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida, que trouxeram ao setor uma classe de consumidores até então sem acesso à casa própria”.

(FIX, 2011: 144).

Os imóveis novos passaram a ter maior facilidade para a liberação de financiamentos e conseqüentemente a procura por este tipo de imóvel aumentou. Neste sentido, as construtoras aproveitaram a oportunidade para ampliar o número de unidades oferecidas. De acordo com a revista Época (2012) Curitiba alcançou a terceira posição no número de lançamentos entre as principais metrópoles do país (Figura 1), com 10,6 mil apartamentos, perdendo apenas para São Paulo e Rio de Janeiro.

Figura 1 – Quantidade de lançamentos residenciais verticais nas maiores metrópoles do país/em milhares



**Legenda**

- Capitais brasileiras
- Brasil
- América Latina

0 1,5 3 6 9 12 Km

Base Cartográfica: IBGE  
 Fonte: Revista Época, 2012  
 Elaboração: Fernanda A. Fernandes, 2012

Alavancados pelo crescimento do setor, houve um expressivo aumento no número de empresas externas ao mercado imobiliário local que passaram a atuar na cidade na última década. Apesar de existirem diversas constutoras atuantes em Curitiba, a construção era pulverizada, com média de 1 empreendimento por empresa, entretanto com a chegada das empresas internacionalizadas a construção passou a se concentrar entre as mais atuantes, com média de 7 empreendimentos lançados por ano.

A atuação das empresas externas ao mercado local curitibano apresenta um padrão concentrador, assim como os demais elementos oriundos do processo de internacionalização. A concentração dos principais serviços especializados, bem como os equipamentos urbanos de maior tecnologia são características da metrópole.

Os mercados nacionais e globais, bem como as operações globalmente integradas, requerem lugares centrais, onde se exerça o trabalho de globalização. Além disso, as indústrias da informação necessitam de uma vasta infraestrutura física que contenha nós estratégicos, com uma hiperconcentração de determinados meios. (SASSEN, 1998: 13).

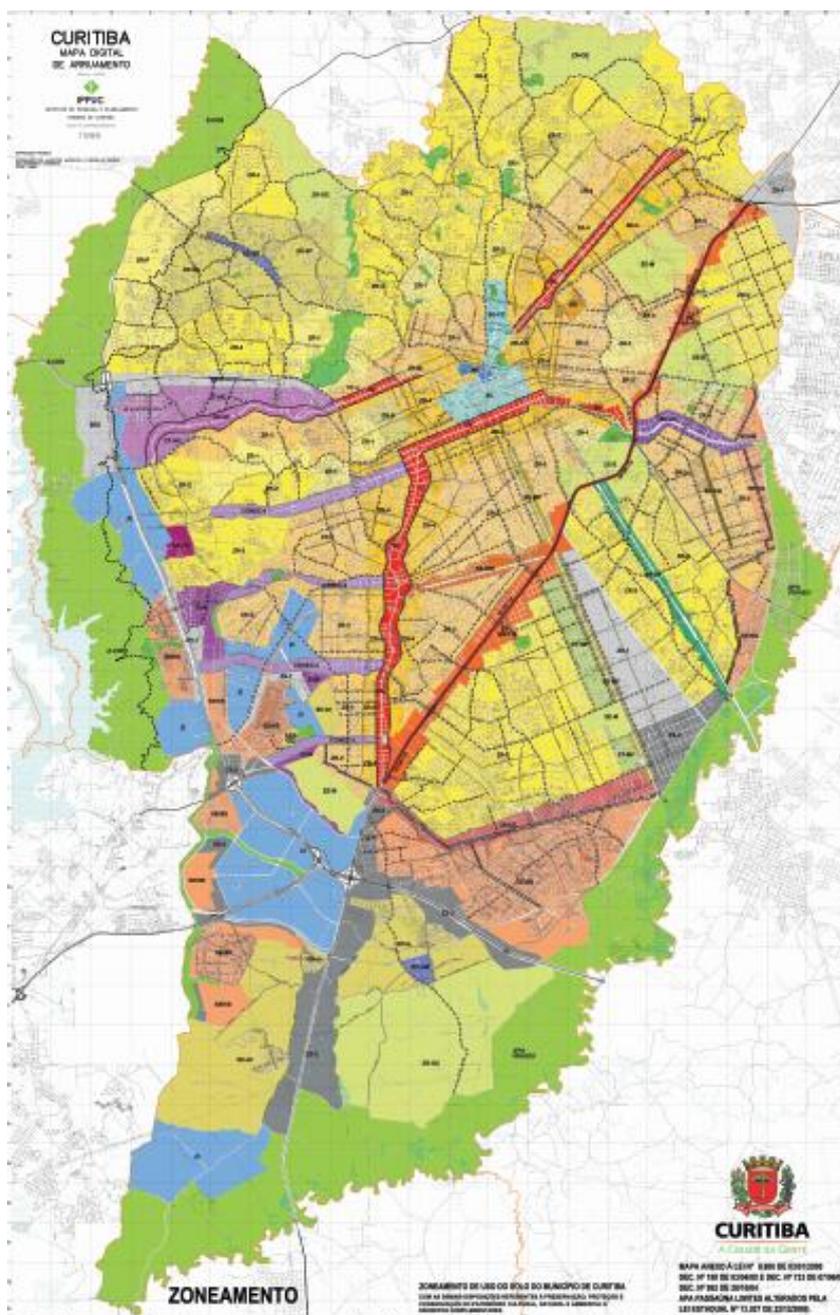
Ao contrário das demais cidades já estudadas, Curitiba, por seu planejamento urbano, historicamente promoveu o crescimento em algumas áreas pré-determinadas. Todavia, o zoneamento urbano não foi suficiente para delimitar a expansão urbana, igualmente. Polucha (2009) afirma que:

Embora a verticalização tenha seguido os parâmetros estipulados, isso não resultou na desejada ocupação linearizada do espaço urbano. Como as áreas próximas aos eixos estruturais valorizaram-se, restou às camadas de baixa renda a ocupação de áreas periféricas, que conseqüentemente foram adensadas, estabelecendo uma configuração radial na cidade. (Polucha, 2009: 46).

A verticalização é permitida na zona central, nos setores estruturais e setores especiais (conforme figura 2), que se encontram nas áreas mais valorizadas da cidade, as áreas centrais e norte. Não há áreas para a verticalização no sul da cidade, onde se concentram a população de menor renda. À oeste, encontra-se o setor especial Nova Curitiba, um prolongamento do Eixo estrutural, denominado como Ecoville pelos promotores imobiliários, que apresenta intensa verticalização e valorização nos últimos anos. Trata-se do entorno de uma via de ligação entre o centro e a cidade industrial de Curitiba, que devido a essa proximidade tornou o local apropriado aos investimentos imobiliários, sobretudo devido ao tamanho e ao baixo valor dos terrenos, em sua maioria chácaras, na época de sua criação.

As áreas de ZR4, em sua maioria, circundantes aos eixos estruturais apresentam igualmente a possibilidade de verticalização, permitindo a construção de até 10 pavimentos.

Figura 2 – Zoneamento de Curitiba, 2000



Fonte: IPPUC, 2010.

O eixo estrutural sul composto principalmente pelos bairros Pinheirinho, Capão Raso e Portão tem apresentado crescimento somente nos últimos anos, após a construção do shopping Palladium, em suas proximidades, no ano de 2008, sendo o maior shopping da cidade. Posteriormente, a inserção de outros equipamentos urbanos contribuiu para a valorização do solo urbano nesse local.

A região sul, pouco valorizada na cidade, possui apenas áreas para habitação de interesse social, portanto não são os alvos preferenciais das grandes empresas, que

procuram alto retorno financeiro. Para Sassen a habitação para pessoas de baixa renda foi deixada de lado por estas empresas:

Podemos notar o mesmo efeito no abandono do mercado imobiliário destinados a pessoas de baixa e média rendas por parte de muitos investidores, que se sentem cada vez mais atraídos pelas solicitações cada vez mais intensas feitas pelos novos profissionais - que são altamente remunerados -, e que enxergam nessa crescente demanda de imóveis a possibilidade de obterem grandes lucros, forçando uma alta de preços. (Sassen, 1998: 18)

Para Polucha (2009), igualmente, a exploração imobiliária em Curitiba foi totalmente voltada para as camadas de alta renda. No Ecoville, os empreendimentos construídos constituem-se em imóveis de alto padrão destinados à população de alto poder aquisitivo.

Apesar de estabelecer áreas específicas à verticalização através do zoneamento, a prefeitura de Curitiba possibilita a construção além do permitido, em determinadas áreas da cidade, através da venda de potencial construtivo. Muitas empresas optam pela compra de potencial para aumentar o número de unidades a serem construídas, pois o lucro adquirido posteriormente compensa o pagamento extra, sobretudo quando a localização é privilegiada.

As empresas internacionalizadas atuam fortemente no mercado local, e concentram sua atividade em áreas específicas da cidade, visto que a distribuição dos empreendimentos incide nos bairros mais valorizadas da cidade, como o Ecoville, Água Verde, Cabral e Cristo Rei. Conseqüentemente o valor dos empreendimentos é mais alto nestes locais, isto porque aliado a grande procura de moradia nestas áreas está à falta de terrenos disponíveis, com tamanho suficiente para a implantação de um edifício.

Conforme foi possível verificar, no site de vendas “Imóveis Curitiba” (2010) não há terrenos com área entre 2000 e 3000 m<sup>2</sup> no centro ou em suas proximidades. Para Miele (2008: 21) este seria um dos “obstáculos à reprodução do capital no setor imobiliário”, a raridade do espaço, sobretudo em áreas de urbanização já consolidada, como é o caso do centro da cidade. Neste sentido, algumas construtoras têm optado pela compra de áreas construídas para posterior demolição e realização de seus empreendimentos.

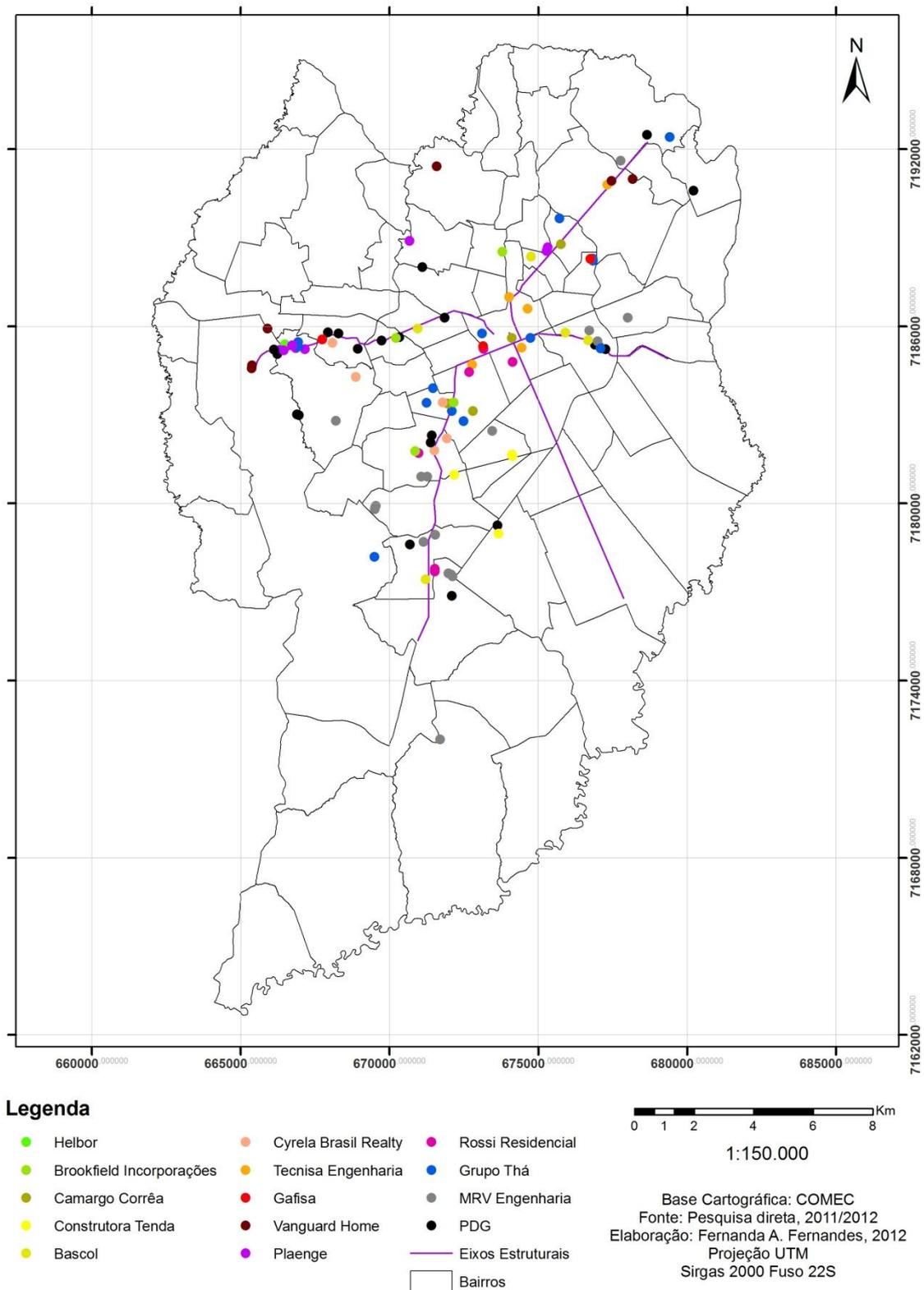
Há uma intensa concentração nas áreas mais valorizadas da cidade, conforme a figura 2. O centro e suas proximidades apresentam 35 empreendimentos internacionalizados, do total de 103. Isto se explica devido aos novos edifícios serem

instalados em locais que apresentam boa infraestrutura e equipamentos urbanos comerciais e de serviços, gerando maior valorização.

No Ecoville estão sendo construídos 19 edifícios de empresas internacionais, e se considerado suas proximidades, como o Bairro Campo Comprido e Campina do Siqueira tem-se um total de 23, ou seja, mais de 20% do total.

Apenas um empreendimento encontra-se no bairro Umbará, extremo Sul da cidade, o Parque Continental da MRV Engenharia. A empresa se destaca pela construção de apartamentos destinados à classe mais baixa da população. Por este motivo é a única construtora que apresenta expansão de sua atuação para os bairros periféricos e até mesmo para os demais municípios da região metropolitana, com sete lançamentos em São José dos Pinhais e dois em Araucária. O eixo estrutural sul, tem se caracterizado, igualmente, por diversos lançamentos desta mesma empresa, responsável por 12 empreendimentos do total de 23.

Figura 3 – Localização dos empreendimentos internacionalizados em Curitiba – Lançados em 2010.

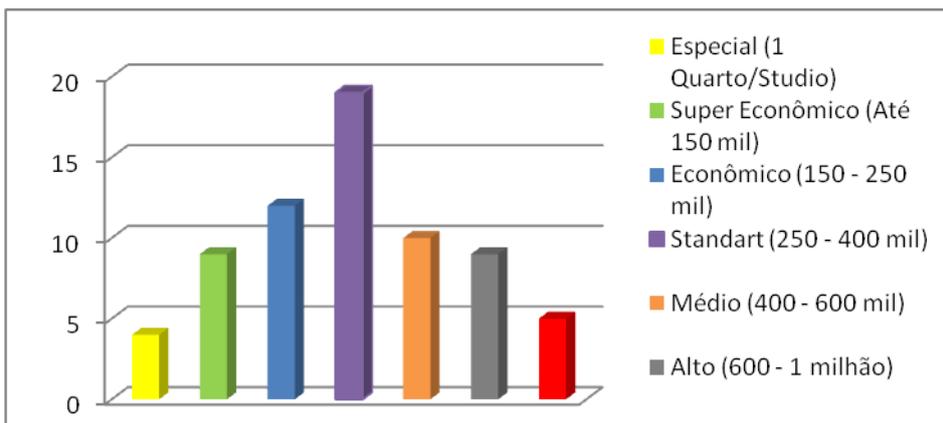


Os empreendimentos da MRV Engenharia estão classificados entre os econômicos e super econômicos, segundo o levantamento da Ademi PR (Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Paraná.) divulgada

pela Gazeta do Povo (2011). Dentre os 103 empreendimentos identificados, apenas 68 encontram-se na referida pesquisa, isto porque o levantamento da Ademi foi divulgado antes do final do ano de 2011. Os gráficos 1 e 2 ilustram a o padrão dos empreendimentos e o valor do m<sup>2</sup>, onde é possível perceber que os apartamentos de menor valor, os super econômicos, correspondem a apenas 9.

Os apartamentos acima de 250 mil representam a maior parte dos lançamentos cerca de 30% do total, compreendidos entre as categorias Standart, e Médio Padrão. É interessante observar o crescimento dos empreendimentos de alto padrão e luxo, com valores acima de 600 mil e milhão, respectivamente. Os empreendimentos de alto padrão têm crescido cada vez mais na cidade, apesar de sua baixa rotatividade, isto porque estes apartamentos, em sua maioria, são comercializados por investidores, que não necessitam de rápido retorno, esperando, assim, o melhor momento para a revenda. (SCHEFFER, 2010).

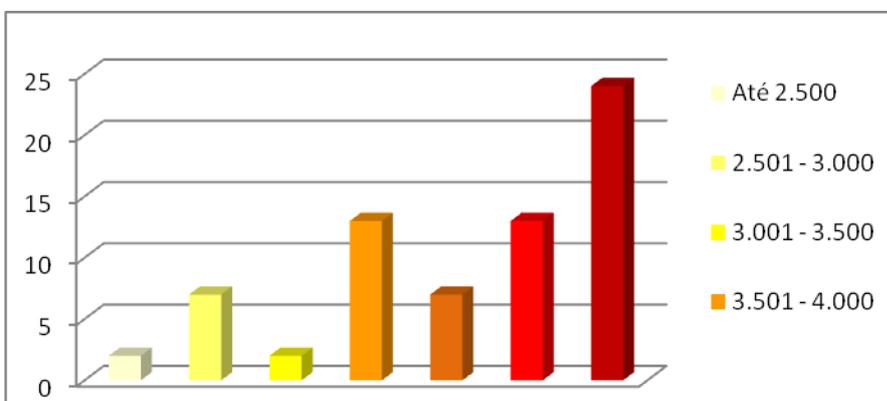
Gráfico 1 Padrão dos Empreendimentos construídos em Curitiba



Fonte: Gazeta do Povo, 2011

Organização: Fernanda A. Fernandes, 2012.

Gráfico 2 Valor médio do M<sup>2</sup> dos apartamentos internacionalizados em Curitiba em reais



Fonte: Gazeta do Povo, 2011

Organização: Fernanda A. Fernandes, 2012.

O valor do m<sup>2</sup> dos empreendimentos, igualmente, reforça a seletividade existente no mercado imobiliário internacionalizado de Curitiba, visto que a maior parte destes possui valor acima de 5 mil reais<sup>2</sup>. Poucos apartamentos possuem valores abaixo de 2.500 reais, estes, encontram-se nas áreas mais afastadas da cidade e fazem parte da categoria Super econômico ou Especial, de apenas um quarto. Esta última categoria apresentou um acréscimo em sua comercialização na cidade após a grande alta do ano 2008, por ser mais compacto e conseqüentemente de menor valor.

Os demais apartamentos situam-se entre 2.500 e 5.000 reais, valores consideravelmente altos à maior parte da população curitibana, com rendimento mediano abaixo de 4 salários mínimos (IPPUC, 2010).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário tornou-se atualmente um dos produtos mais significativos do capitalismo, devido à intensa mercantilização do espaço urbano. A moradia é uma mercadoria extremamente valorizada na economia atual, sobretudo no Brasil, e teve um aumento considerável de valores com a entrada de empresas estrangeiras ou da internacionalização de construtoras locais que buscaram expandir seu mercado de atuação.

O processo de internacionalização, responsável pela inserção de produtos e equipamentos urbanos com as mesmas características em diversas cidades do mundo, especialmente as grandes metrópoles tem alterado sua dinâmica urbana, modificando os hábitos e modos de consumo dos habitantes locais.

Em Curitiba o processo de internacionalização apresentou suas primeiras demonstrações na década de 1990, intensificando-se após o ano 2000, com a instalação de shopping centers, hipermercados, rede hoteleira, dentre outros, mas foi somente em 2006 que o mercado imobiliário passou por estas transformações, com a abertura de capital na bolsa de valores das principais empresas atuantes na cidade.

Este processo foi responsável pela concentração dos principais equipamentos e serviços na metrópole em detrimento aos demais municípios da região, inclusive os empreendimentos imobiliários. Curitiba apresenta uma concentração intensa de edifícios em construção ou de lançamentos em seu interior, são 310 empreendimentos no total, sendo 1/3 destes de empresas internacionalizadas. Estes empreendimentos

---

<sup>2</sup> Considerando-se o valor do dólar na data de publicação da pesquisa, corresponde a US\$ 2762,00.

apresentam intensa concentração nos bairros mais valorizados da cidade, onde a população apresenta maior poder aquisitivo. Apesar do zoneamento da cidade estabelecer as áreas destinadas à verticalização, a internacionalização do mercado imobiliário tem alterado a espacialização das construções urbanas.

O processo de internacionalização é responsável, ainda pela seletividade existente em relação a estes empreendimentos, pois os valores dos imóveis situam-se acima de 250 mil reais. Sendo que 15% destes estão acima de 600 mil, considerados de luxo e alto padrão.

A internacionalização favoreceu a concentração da metrópole, ao contrário das demais estudadas no Brasil e na América Latina, e reforçou a seletividade existente, ao passo que os empreendimentos lançados, são em sua maioria, destinados às classes de alto poder aquisitivo. A metrópole torna-se então, cada vez mais, um local destinado a uma população seleta que possui condições para adquirir os produtos originários do processo de internacionalização.

## REFERÊNCIAS

- ASCHER, F. (2010). *Os novos princípios do urbanismo*. São Paulo, Romano Guerra.
- BENKO, G. (2002). Mundialização da Economia, metropolização do mundo. n. 15. *REVISTA DO DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA*. São Paulo, FFLCH.
- BERRY-CHIKHAQUI, I. DEBOULET, A. et ROULLEAU-BERGER, L. (2007). *Ville Internationales. Entre tensions et réactions des habitants*. Paris, La Découverte.
- BOTELHO, A. (2007). A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo, vol. 18. *CADERNOS METRÓPOLE*. São Paulo, EDUC.
- CBIC. (2010). *500 Grandes da construção civil – 2010*. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/>> Acesso em: Mai/2011.
- CHESNAIS, François. (1996). *A mundialização do capital*. São Paulo, Xama.
- FIRKOWSKI, O. L. C. de F. (2009). Considerações sobre o grau de integração na região metropolitana de Curitiba na economia internacional e seus efeitos nas transformações socioespaciais. In. MOURA, R; FIRKOWSKI, O. L. C. de F. (org.) *DINÂMICAS INTRAMETROPOLITANAS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA*. Rio de Janeiro, Letra Capital, Observatório das Metrôpoles.

FIX, M. de A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. (2011). Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.

GAZETA DO POVO. (2011). *Perfil Imobiliário Curitiba*. Caderno Economia. Disponível em <<http://www.gazetadopovo.com.br/perfilimobiliario/>> Acesso em Dez. 2011.

GONÇALVES, R. (2010). *O aumento do déficit habitacional em Curitiba*. Jornal Gazeta do povo. Caderno Opinião. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/opiniao/conteudo.phtml?id=1046181>> Acesso em: Mai/2011.

GOTTDIENER, M. (2010). *A produção social do Espaço Urbano*. São Paulo, Edusp.

IPPUC. (2012). *Rendimento mensal mediano, por bairros, dos domicílios permanentes em salários mínimos de 2010*. Disponível em: <<http://ippucweb.ippuc.org.br/ippucweb/sasi/home/default.php>> Acesso em: Jun/2012.

MIELE, S. A. de F. (2008). *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo, FFLCH.

PACHECO, P. (2007). Terra Estrangeira. n. 5, ano 12. *CARTA CAPITAL*, Nov.

POLUCHA, R. S. (2009). Ecoville - Construindo uma cidade para poucos. *REVISTA BRASILEIRA DE ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS*, n. 1, v. 11, Mai.

REVISTA ÉPOCA. (2012). *Os bairros mais cobiçados*. n. 725. Editora globo. São Paulo. Abril.

RIBEIRO, L. C. Q. (1982). Espaço Urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. M. (Org). *SOLO URBANO: TÓPICOS SOBRE O USO DA TERRA*. Rio de Janeiro: Zahar Editores.

SASSEN, S. (1998). *As cidades na economia mundial*. São Paulo, Studio Nobel.

SCHEFFER, C. (2010). *Mercado imobiliário da capital vira “show do milhão”*. Jornal Gazeta do povo. Caderno Economia. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?tl=1&id=961780&tit=Mercado-imobiliario-da-capital-vira-show-do-milhao>> Acesso em: Jun/2010.

SINDUSCON. (2011). *Lista associados*. Disponível em: <<http://www.sinduscon-pr.com.br/principal/home/associados.php>> Acesso em: Mai/2010.

SPOSITO, M. E. B. (2004). *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. Tese de livre docência. Presidente Prudente.