

# Mercado inmobiliario y estructuración del espacio

## ASENTAMIENTOS INFORMALES EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE CURITIBA

### REAL ESTATE MARKET AND THE STRUCTURING OF SPACE: INFORMAL SETTLEMENTS IN CURITIBA METROPOLITAN ZONE

**Gislene Pereira**

Arquitecta y urbanista. Doctorado en Medio Ambiente y Desarrollo. Profesora del curso de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Federal de Paraná.  
 gislene.pereira@ufpr.br

**Madianita Nunes da Silva**

Arquitecta y urbanista. Maestría en Geografía. Profesora del curso de Arquitectura y Urbanismo de la Universidade Federal do Paraná.  
 madianita@gmail.com

**Recibido:** 30 de octubre de 2008

**Aprobado:** 30 de enero de 2009

#### Resumen

El texto presenta el resultado preliminar de la investigación llevada a cabo por el Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo –Laurb– de la Universidad Federal de Paraná –UFPR–, y que tiene como uno de sus objetivos analizar el papel del mercado inmobiliario informal en la estructuración de la aglomeración metropolitana de Curitiba. Primero, son presentadas las diversas fases de la organización del mercado inmobiliario a la luz de la estructuración metropolitana. Más adelante, los usos, legal e ilegal, de la tierra que se articulan con la producción capitalista de la ciudad, con lo que se expone que la lógica de la organización del mercado inmobiliario es responsable del crecimiento de los asentamientos irregulares en la metrópolis. Se concluye que la comercialización de la propiedad en las áreas irregulares se consolida como práctica y sigue el estándar del mercado formal.

**Palabras clave:** mercado inmobiliario informal, aglomeración metropolitana de Curitiba, precio de la vivienda, asentamiento irregular.

#### Abstract

The text presents preliminary results of the research done by LAURB - UFPR, which intends, as one of its goals, to analyze the role of the informal land market in the formation of the metropolitan area of Curitiba. First, the different phases of organization of that market are presented, considering the formation process of the metropolitan set. Then, the legal and illegal uses of the land, and the capitalist production of the city are put side by side, to show the logical organization of the land market as responsible for the growth of the irregular settlements in the city. Finally, it demonstrates that the real estate business inside irregular areas is a common practice, which follows the same patterns found in the formal land market.

**Key words:** informal land market, metropolitan area Curitiba, dwelling costs, irregular occupation.

## La estructuración de la metrópolis y la lógica del mercado inmobiliario urbano

Para la comprensión de la dinámica del funcionamiento del mercado inmobiliario y de las transformaciones en la lógica de producción de la vivienda en el aglomerado metropolitano de Curitiba, es necesario, inicialmente, explicitar el origen y las características del proceso de estructuración de su espacio.

El fenómeno de metropolización en la región de Curitiba está asociado al modelo de desarrollo económico adoptado en Brasil a mediados del siglo XX. Este modelo, fundamentado en la industrialización, fue responsable por el comienzo de importantes, y hasta entonces desconocidas, transformaciones socio-espaciales en las ciudades brasileñas.

Tales transformaciones estaban asociadas al nuevo momento vivido por la producción capitalista a escala mundial, hacia la segunda mitad de la década de 1960. Entre otras características, según Harvey (1992: 135), este momento fue marcado por la adopción de una política de sustitución de las importaciones y por un proceso de instalación de multinacionales en los territorios hasta entonces inexplorados para el capitalismo industrial, entre los que se incorporaron algunos países de América Latina.

En el Brasil, la política de sustitución de las importaciones, ejecutada por el gobierno federal al principio de la década de 1970<sup>1</sup> por medio de los planes nacionales de desarrollo, tenía, según Comin (1998: 22), el objetivo de planear y ordenar la participación del Estado en el desarrollo industrial, mediante la conjugación de esfuerzos para crear las condiciones atractivas para el capital, en especial el extranjero. Tal política buscaba, también, la desconcentración industrial, con el objetivo de alcanzar mayor equilibrio regional en las inversiones industriales, puestas mayoritariamente en el eje São Paulo - Río de Janeiro.

<sup>1</sup> Según Prado y Earp (2003: 221), en el gobierno del presidente general Emilio Garrastazu Médici, el régimen militar asumió su fase más autoritaria y más represiva. En este período, el equipo económico formado por Delfín Netto y João Paulo Reis Velloso había presentado dos planes: *Metas y bases para la acción del gobierno* en 1970, y el *IPND* en 1971.

La consolidación de la industrialización significó que, por primera vez en la historia brasileña, la base económica dominante excedió la escala regional y alcanzó la escala del país, lo que produjo la aceleración de la urbanización. Ese fenómeno, caracterizado por altas tasas de crecimiento demográfico, sucedió especialmente en grandes y medianas ciudades, principalmente en las capitales; así, en 1973, nueve de ellas se transformaron en las primeras regiones metropolitanas, entre las cuales estaba Curitiba<sup>2</sup> (Silva, 2006).

Este proceso de urbanización, influenciado por la segunda revolución industrial, fue resultado, según Sposito (2004: 9), de la tendencia a la concentración propia de la producción capitalista, y de la producción de las formas espaciales –las aglomeraciones urbanas– que son resultado del apoyo a esta tendencia y expresión de la misma.

Para la comprensión de este proceso en la historia brasileña y paranaense, Firkowski (2001: 24) determina la década de 1970 como marco temporal fundamental. Éste fue el período definido como “milagro económico”, debido a la explosión de la industrialización, la aceleración de la urbanización y el éxodo agrícola, fenómenos que se materializaron en distintos lugares del Brasil y que en el Paraná ocurrieron específicamente en la región de Curitiba.

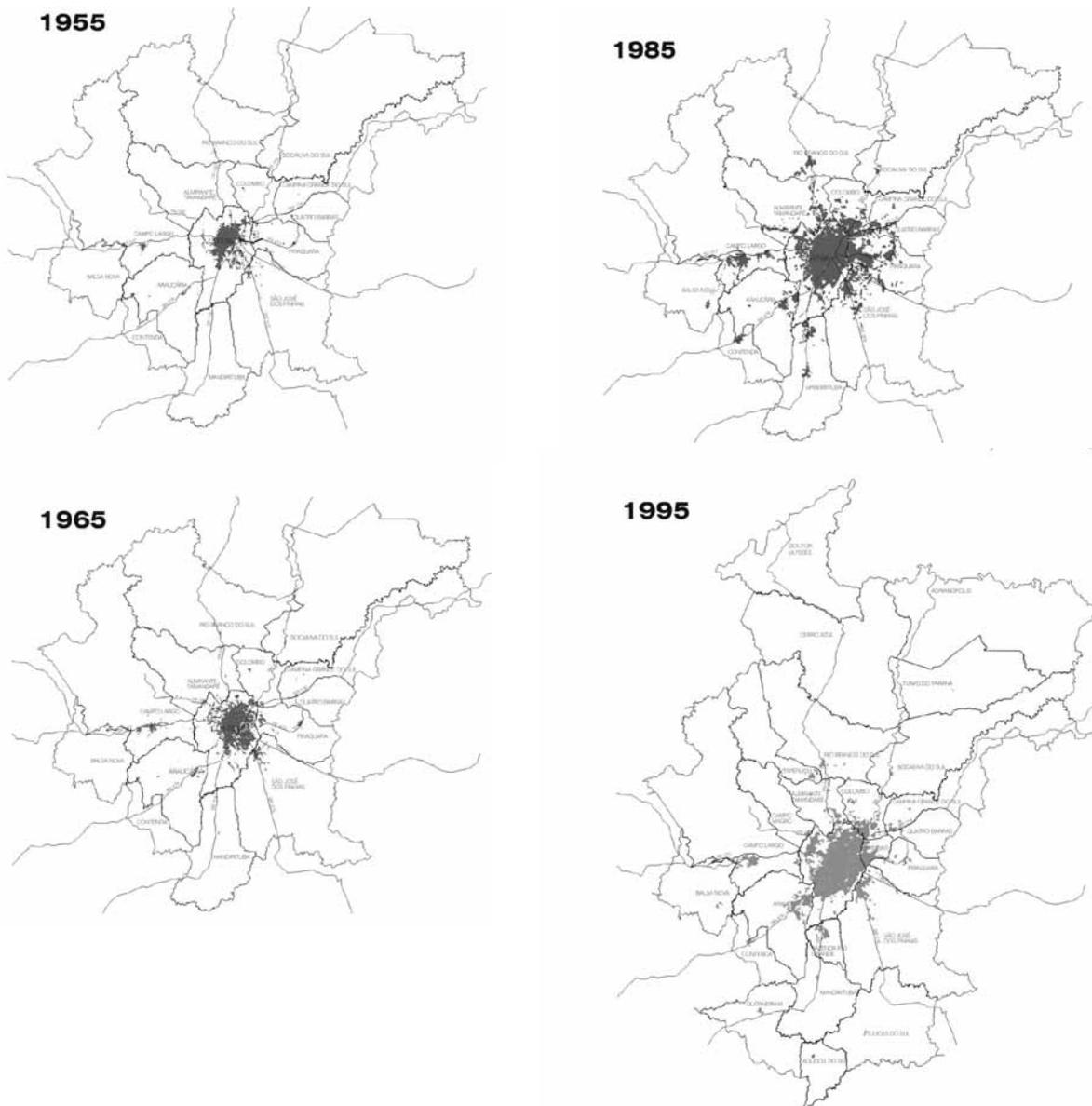
Para Ferreira (2005: 13), otro aspecto básico para la comprensión de la industrialización brasileña fue que su crecimiento ocurrió por la adopción de un modelo de bajos ingresos, responsable de una “urbanización con bajos ingresos”.

Puede afirmarse, por lo tanto, que la aceleración de la urbanización en el Paraná estuvo relacionada con la industrialización y la dinámica de la migración campocidadad, la última provocada por la crisis del café ocurrida entre las décadas de 1960 y 1970 y por la modernización de la agricultura en esta provincia. Para Ultramarí y Moura

<sup>2</sup> La Ley Complementaria número 14, del 8 de junio de 1973, creó las ocho primeras regiones metropolitanas brasileñas: São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém y Fortaleza. Un año más adelante, en 1 de julio de 1974, la Ley Complementaria número 20 creó la región metropolitana del Río de Janeiro, con la fusión de los estados de Guanabara y de Río de Janeiro. Componen actualmente la región metropolitana de Curitiba 26 ciudades: Adrianópolis, Agudos do Sul, Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Cerro Azul, Colombo, Contenda, Curitiba, Doutor Ulisses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Lapa, Mandirituba, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Quitandinha, Rio Branco do Sul, São José dos Pinhais, Tijucas do Sul y Tunas do Paraná.

(1994: 6) el significativo crecimiento de la participación de la población urbana en el Paraná en la década de 1970 marcó la inserción del fenómeno de la metropolización en la urbanización paranaense. Ésta, según Delgado, Deschamps y Moura (2004: 1) fue caracterizada por la concentración urbana, en ritmo acelerado y breve tiempo, y que Curitiba y sus zonas fronterizas se constituyeron en el destino principal de los migrantes (figura 1).

**Figura 1.** Evolución de la mancha urbana en la región metropolitana de Curitiba, 1955-1995



**Fuente:** Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, Comec.  
**Editores:** Vitor Jun Takahashi y Moacir Zancope Junior

## Producción capitalista de la ciudad y segregación socio-espacial

En el ítem anterior se explicó que las aglomeraciones metropolitanas son los espacios a partir de los cuales se organizó el capitalismo industrial en Brasil y que, en función de la relación entre los procesos de industrialización y de urbanización, estudiosos de la cuestión urbana en Brasil llamaron el modelo allí consolidado como “urbanización con bajos ingresos”.

Estos procesos tuvieron estrecha relación con la dinámica de producción del espacio en la ciudad capitalista, que se expresa en el cotidiano de la población por la forma de ocupación o utilización de determinado lugar en un momento específico. Al explicar el proceso de producción capitalista del espacio urbano, Carlos (1994: 85) afirma:

“[...] el uso del suelo urbano es disputado por los segmentos de la sociedad de forma distinta generando conflicto entre los individuos y los usos. Este pleito será dirigido por el **mercado**, mediador fundamental de las relaciones establecidas en la sociedad capitalista, produciendo un sistema limitado de opciones y de condiciones de vida. Por lo tanto, la localización de una actividad solamente puede ser entendida en el contexto del espacio urbano en su totalidad, en el empalme de la situación relativa de los lugares. Tal empalme se expresará en la desigualdad y heterogeneidad del paisaje urbano”.

Otra característica básica de este proceso es que para ocupar el suelo urbano es necesario pagar por él, ya sea por medio de la compra o del alquiler de la propiedad inmobiliaria. El precio mayor o menor de esta propiedad implica una mayor o menor dificultad de acceso del trabajador a la tierra urbana.

El precio de la propiedad es expresión de su valor, y para el caso del espacio urbano se consideran dos valores (Villaça, 1998): el primero se refiere al valor de los elementos formadores del espacio urbano –edificios, calles, plazas, infraestructura–; el segundo, al valor producido por la aglomeración, es decir, aquél derivado de la ubicación de estos elementos dentro del conjunto, y que se asocia al valor de toda la ciudad, de la cual la ubicación es parte.

Los diversos valores (traducidos en precios) asumidos por las áreas urbanas implican una distribución de la población en el espacio de acuerdo con su capacidad para pagar los costos de ubicaciones específicas. Esta es la razón de la existencia de áreas en la ciudad en donde pre-

dominan grupos sociales homogéneos desde el punto de vista de los ingresos. Las áreas con mejores ubicaciones, y que por lo tanto son más costosas, están ocupadas por la población con renta elevada, esto deja a la población con menor poder adquisitivo la ocupación de las áreas con menor precio que, generalmente, tienen una limitada accesibilidad a los servicios urbanos.

La lógica de la producción capitalista del espacio urbano, sumada al modelo de la “urbanización con los bajos ingresos” y al hecho de que el costo de la vivienda no fue incorporado a los costos necesarios de la reproducción del trabajador brasileño, hizo difícil el acceso a la vivienda para la población de menor ingreso. Un análisis de las grandes ciudades brasileñas muestra como aspecto importante la diferenciación de los espacios residenciales de acuerdo con las características sociales de la población predominante en cada uno de ellos, y qué se ha llamado *segregación socio-espacial*.

La segregación socio-espacial ocurre, por lo tanto, como una forma de desigualdad; al respecto dice Castells (1983: 210):

*“[...] la distribución de los lugares residenciales sigue las leyes generales de la distribución de los productos y, por lo tanto, hace la reagrupación en función de la capacidad social de los individuos, es decir, en el sistema capitalista, en función de sus rentas, sus status profesionales, el nivel de la instrucción, la filiación étnica, la fase del ciclo de vida, etc. Hablaremos, por lo tanto, de una estratificación urbana, correspondiendo al sistema de la estratificación social [...] y, en los casos donde la distancia social tiene una expresión espacial fuerte, de la segregación urbana”.*

La lógica de la producción capitalista del espacio urbano tiene una correlación directa con el uso legal o ilegal de la tierra. Al discutir la oposición entre la ciudad real y la ciudad legal, Maricato (1996: 21) afirma que, debido a las normativas de uso; la ocupación, la parcelación y el uso ilegal de la tierra; y la ilegalidad de las construcciones, estas últimas comprenden más del 50% de la totalidad en las grandes ciudades brasileñas.

Esta ilegalidad sucede por el bajo ingreso de una gran parte de la población urbana, al igual que por una oferta reducida de tierras accesibles para esta población en el mercado formal, ya que el sector inmobiliario no tiene interés ni incentivos para invertir en este segmento

del mercado. La ilegalidad en cuanto a la propiedad de la tierra conduce al proceso de exclusión social de la población de bajo ingreso, lo que consolida la pobreza, pues la regularidad urbanística se asocia al acceso a todos los servicios urbanos, desde la infraestructura básica hasta el derecho a la ciudadanía. Más allá de factor de la exclusión social de la población pobre, la ilegalidad de la tierra confirma la segregación socioespacial que caracteriza las ciudades brasileñas.

En resumen, las zonas urbanas resultantes del proceso de producción de la ciudad tienen diversos precios establecidos por el mercado inmobiliario. Las áreas con mejor localización son más costosas y serán ocupadas por la población que tiene renta suficiente para asumir este costo. La población con menor poder adquisitivo tiende a ocupar las áreas menos valoradas por el mercado inmobiliario, como son la periferia urbana con precarios de servicios, y las regiones frágiles desde el punto de vista ambiental –valles, laderas, áreas con inundaciones, áreas de protección ambiental–. De esta forma, la ilegalidad de la tierra es, también, la manifestación espacial de la pobreza urbana.

### **El mercado de suelo urbano y la producción informal**

El suelo urbano puede ser considerado como un medio de producción que presenta características particulares: 1) la tierra no es producto del trabajo humano y, por lo tanto, no puede ser utilizada indefinidamente; 2) la tierra está sujeta al monopolio; y 3) la tierra es heterogénea, una vez que cada pedazo puede ser distinto de sus vecinos en cuanto a la topografía, la ubicación, etc.

Estas características hacen que el proceso de la definición del precio del suelo sea muy particular. De acuerdo con Smolka (1987: 42-43), algunos aspectos de este proceso son:

- El precio de la tierra es determinado por la capacidad del propietario para manejar la escasez de la tierra, así como por la disposición y la capacidad del usuario de remunerar a este propietario.
- El usuario fija un precio a una tierra en función de las ventajas objetivas (beneficio) o subjetivas (utilidad) de esta tierra en comparación con otras.
- El precio de la tierra se determina, en buena parte, externamente a ella, es decir, por efecto de las actividades que suceden en su entorno y que compiten por el uso de la tierra. De esta forma, el uso de una tierra puede afectar las características, y su precio varía dependiendo de su utilización.
- El propietario gana una renta derivada del derecho de propiedad sobre la tierra que es llamada renta absoluta.
- El propietario también gana la renta diferencial, procedente del valor atribuido a las calidades naturales de su tierra. Es decir, como el precio de mercado es conducido por las condiciones peores, los propietarios de las mejores tierras tienen una renta extra, justificada por el diferencial de ventajas que su tierra presenta.
- El precio estipulado para la negociación de la tierra resulta de dos componentes: (I) realización del valor potencial –condicionantes histórico-institucionales que incluyen las regulaciones, la legislación y las prácticas que confieren a los propietarios la capacidad de organizar intereses sobre los usos de la tierra y que establecen una plataforma mínima para la negociación–; y (II) expectativa de valor futuro de la tierra.

- Para ser valorado, el capital inmobiliario tiene que promover el negocio correcto, en el lugar correcto, para el consumidor correcto. Con este objetivo, el propietario –o el promotor– actúa en la organización del espacio de la ciudad al ajustar el uso del suelo a sus intereses, lo que no siempre respeta los criterios sociales de la eficacia de la ciudad. El capital inmobiliario, en la búsqueda de la valoración, actúa sobre por lo menos, tres aspectos: modifica el uso del suelo en la ciudad, al crear áreas selectivas, con cualidades específicas dirigidas a los segmentos sociales que desea alcanzar; crea “nuevas necesidades” para la vivienda; y moviliza el Estado de modo que éste garantice la disposición de los servicios públicos necesarios para el área de las inversiones.

Smolka (1987: 78) dice que la capacidad del capital inmobiliario al actuar en la estructuración de la ciudad refleja una subordinación del planeamiento urbano a los imperativos de la valoración capitalista; la fuerza de esta acción varía en la razón inversa de la existencia del control sobre el uso del suelo y sobre las rentas urbanas. Con esto, afirma el autor, la segregación social del espacio deberá ser entendida no como subproducto, sino como parte de una explicación más amplia sobre las interrelaciones entre la estructuración urbana y sus agentes responsables.

En oposición a la producción inmobiliaria formal tratada por Smolka (1994) hay, sin embargo, una producción *informal*, la cual ocurre de forma irregular porque la construcción no está de acuerdo con las normativas urbanísticas o porque la tierra no tiene la propiedad regularizada (los asentamientos irregulares).

De acuerdo con Abramo (2001: 1.578), la forma clásica de producción de una vivienda en asentamientos irregulares puede ser comprendida por la secuencia siguiente:

- Ocupación individual y/o colectiva de un lote urbano.
- Construcción rápida de una vivienda precaria.
- Larga inversión familiar en la mejora de la vivienda.
- Repartición de la unidad residencial en “fracciones familiares”.

Como expone el autor, esta secuencia define las dos características principales de la vivienda en asentamientos informales: la irregularidad de la propiedad y la irregularidad urbanística. La primera consiste en la manifestación de la imposibilidad de las familias pobres de adquirir la vivienda en el mercado formal. La segunda también es una manifestación de la pobreza, una vez que

los estándares de la construcción en los asentamientos no obedecen a los requisitos mínimos de calidad definidos por la legislación.

Un informe reciente de las agencias gubernamentales brasileñas y del Banco Mundial (IPED; Findiec-UNB; Banco Mundial, 2002) presenta como explosivo el crecimiento del mercado informal de vivienda: se estima que el 65% de las nuevas viviendas se dan dentro de la informalidad. De acuerdo con las estimaciones oficiales (Fundação João Pinheiro, 2001), “5,4 millones de brasileños son sin-techo o viven en condiciones inadecuadas, en situación de riesgo y sin infraestructura básica”.

Según Abramo (2001: 1.580), el funcionamiento del mercado informal en los asentamientos tiene el mismo efecto de la diferenciación socio-espacial producida por el mercado formal en las áreas legalizadas de la ciudad. En la investigación llevada en Río de Janeiro, el autor confirma que el resultado de esta lógica del mercado en la producción de la vivienda en los asentamientos irregulares tiene como resultado que los precios en los asentamientos están excesivamente valorados en comparación con las calificaciones de la propiedad en sí misma y/o cuando son comparados con los precios de ésta en los barrios de su entorno.

Este precio elevado se puede explicar por tres razones. Primero, porque los precios de la propiedad están fijados dentro del asentamiento, y se basan en las calidades de la propiedad en comparación con las vecinas. En este caso, la calidad de los materiales usados en la construcción o una cierta característica en cuanto a la ubicación influyen en el precio final de la propiedad en una proporción inexistente en los barrios legalizados. Otro factor está en la libertad de construcción, sin obediencia a las normativas urbanísticas –o sea, la imposibilidad del acceso al título de la tierra es compensada por la posibilidad para construir lo que se desea–. Esta posibilidad es fundamental para las familias pobres, que identifican en la vivienda un patrimonio dónde invertir, para mejorar la calidad de la construcción, para hacer ampliaciones que acojan la familia que creció o para completar del ingreso mediante el alquiler. Las inversiones en el patrimonio familiar son limitadas solamente por la presencia de construcciones vecinas y no se atienden las limitaciones establecidas por la legislación. El tercer factor que interviene sobre el precio se relaciona con la falta de formalidad en las relaciones de trabajo de estas familias, lo que torna inaccesible los documentos necesarios para su participación en el mercado formal.

En resumen, de acuerdo con Abramo, es posible afirmar que el mercado en los asentamientos irregulares se asemeja al mercado formal en cuanto a la diferenciación interna, pero, en comparación con los barrios populares cercanos, los precios en estas áreas son más elevados. La razón estaría en la ilegalidad de la propiedad, la cual hace que el habitante no respete las normativas urbanísticas lo que le confiere mayor libertad de construcción. Este aspecto sería incorporado en el costo de la propiedad, que es más elevado que en los barrios vecinos donde las construcciones están condicionadas por estas leyes.

### La producción del espacio en la región metropolitana de Curitiba

Aunque la región metropolitana de Curitiba –RMC– se constituya oficialmente por 26 ciudades, según Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social –Iparde– (2003: 3), la porción de su territorio que mantiene relaciones socio-espaciales intensas con la ciudad polo (Curitiba) se restringe a doce: Almirante Tamandaré, Araucária, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras y São José dos Pinhais<sup>3</sup>.

La periferia de la metrópoli de Curitiba, es decir, la extensión del área de influencia de la capital para más allá de sus límites territoriales, se puede verificar en los datos sobre la evolución histórica de la localización de los domicilios urbanos en la RMC. Según los datos de los censos demográficos producidos por el IBGE entre las décadas de 1970 y 2000, se verifica que en el período 1970-1980, el 65,72% de los domicilios urbanos se ubicaron en Curitiba, y el 31,3% se ubicaron en las demás ciudades de la región metropolitana. En el período 1991-2000, la ciudad central redujo su participación al 44,41%, y las demás ciudades aportaron el 52,12% de los domicilios urbanos<sup>4</sup>.

Los datos relativos a la ubicación de los domicilios urbanos, agregados a los de la forma de producción de lotes urbanos en el aglomerado metropolitano desde los años de 1970 hasta hoy son excelentes para la comprensión de la lógica de la organización del mercado inmobiliario en la RMC. De acuerdo con la investigación *Urbanización y Recursos Hídricos en la Región Metropoli-*

*tana de Curitiba* (UFPR, 2004: 59), el período 1970-1989 fue el de más fuerte dinámica en la producción de lotes legales en la periferia de la aglomeración. En la década 1970-1979 fue importante el número de lotes producidos en las ciudades de Almirante Tamandaré (11.847 lotes) y Colombo (10.409 lotes) situadas al noreste de la RMC. En la década siguiente, 1980-1989, los números más importantes están ubicados en Araucária (9.534 lotes), Campo Largo (3.711 lotes) y Fazenda Rio Grande (3.683 lotes), situados al sur y al oeste de la aglomeración, y São José dos Pinhais (7.038 lotes), Pinhais (6.032 lotes), Colombo (5.495 lotes) y Almirante Tamandaré (3.828 lotes), al este.

De los datos presentados en la investigación de la UFPR (2004: 59), se observa que en el período 1970-1979, de los 41.028 lotes aprobados, del 73,56% de este total habían sido responsables las ciudades de Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, Piraquara, Campina Grande do Sul y São José dos Pinhais, situados al este de la RMC. En el período siguiente, 1980-1989, de los 45.117 lotes aprobados, Araucária, Campo Largo, Fazenda Rio Grande, situados el sur y el oeste, habían sido responsables del 37,53% del total, y Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, y São José dos Pinhais, situados al este, del 49,63%.

El número de lotes aprobados en la aglomeración metropolitana<sup>5</sup> entre 1970 y 1994 fue de 89.089, y las décadas de 1970 y de 1980 fueron las responsables del 96,69% de este total (UFPR, 2004: 59). En los datos presentados se verifica que entre 1970 y 1989 se produjo la mayor cantidad de lotes formales en la RMC y la gran mayoría de ellos fueron implantados al este de la aglomeración<sup>6</sup>.

5 Se utiliza la expresión aglomeración metropolitana con el objetivo de consolidar la naturaleza metropolitana del asentamiento urbano estudiado. La utilización de esta expresión, y no “región metropolitana” es justificada por el hecho de que, en Brasil, esta última expresión no siempre se refiere a los asentamientos urbanos derivados de un proceso espacial de naturaleza metropolitana. Tal problema, de acuerdo con Moura y Firkowski (2007: 122), es producto de cuestiones institucionales y legales que aparecieron después de la aprobación de la Constitución Federal del Brasil, en 1988, la cual permitió la creación de “regiones metropolitanas”, aun cuando las localidades no presenten, realmente, carácter metropolitano.

6 Estos datos demuestran la actual contradicción entre los intereses del mercado inmobiliario y la dirección del planeamiento territorial definida por la *Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba –Comec–* en 1978, contenida en el *Plano de Desenvolvimento Integrado da RMC*, que delimitó el este de la región como área que tendría que ser preservada de la ocupación por contener los principales manantiales de agua de la región.

3 En función de tales características, el actual análisis tendrá como espacio analítico este grupo y no la totalidad del territorio de la RMC.

4 Con excepción de las 12 integrantes de la aglomeración metropolitana, las otras ciudades de la RMC no habían presentado evolución significativa en el mismo período, pues pasaron del 2,98% entre 1970 y 1980 al 3,48% entre 1991 y 2000 del total de los domicilios urbanos de la región metropolitana.

**Tabla 1.** Evolución de los asentamientos irregulares en la aglomeración metropolitana de Curitiba, 1992-1998

Ciudad	Número de domicilios		Población residente	
	1992	1998	1992	1998
Almirante Tamandaré	1.536	4.785	6.451	17.705
Araucária	509	1.552	2.102	5.742
Campina Grande do Sul	188	584	788	2.161
Campo Largo	423	730	1.709	2.701
Campo Magro	0	1.723	0	6.375
Colombo	3.303	6.253	13.740	23.136
Curitiba	44.713	53.162	165.438	196.699
Fazenda Rio Grande	440	1.557	1.874	5.761
Pinhais	1.556	2.293	6.302	8.484
Piraquara	197	4.199	648	15.536
Quatro Barras	0	0	0	0
São José dos Pinhais	581	3.838	2.353	14.201
Total	53.446	80.676	201.405	298.501

Fuente: UFPR, 2004: 63.

En la década de 1990 se observa la emergencia de una nueva lógica en la organización del mercado inmobiliario en la aglomeración metropolitana. De un lado, se redujo significativamente la producción de lotes formales, y, de otro, aumentaron los asentamientos irregulares. Los datos presentados en la tabla 1 expresan que entre 1992 y 1998 casi se duplicó el número de domicilios en asentamientos irregulares. Los datos demuestran también que en 1998, el 65,89% de la población residente en asentamientos irregulares estaba en Curitiba, y las demás ciudades recibieron solamente 34,11% de este contingente, entre las cuales sobresalen Colombo (13,68%), Almirante Tamandaré (5,93%), Piraquara (5,20%), y São José dos Pinhais (4,75%).

Teniendo en cuenta el peso de Curitiba en la producción de los asentamientos irregulares en la región metropolitana, la tabla 2 muestra la importancia de la década de 1990 en la emergencia del mercado inmobiliario informal. De acuerdo con la versión preliminar del Plan de Regularización en las Áreas de Preservación Permanente, elaborado en 2007 por la Companhia de Habitação de Curitiba –COHAB-CT–, entre 1987 y 1996 se duplicó la cantidad de asentamientos irregulares y se triplicó la cantidad de domicilios en asentamientos irregulares en la ciudad de Curitiba. Una década más adelante, entre 1996 y 2005, el número de asentamientos y de domicilios irregulares fue el doble.

**Tabla 2.** Evolución de los asentamientos irregulares, Curitiba, 1979-2005

Año	Número de asentamientos	Número de unidades residenciales
1979	46	6.067
1987	87	11.929
1996	167	33.778
2000	301	57.333
2005	341	62.267

Fuente: Companhia de Habitação Popular de Curitiba, 2007: 69.

(1) La diferencia entre el número de domicilios en asentamientos irregulares en Curitiba en los años de 1998 y 1996, presentado en las tablas 1 y 2 respectivamente, son derivadas de las metodologías distintas adoptadas en el criterio de la cuenta. El número en la tabla 1 sigue la metodología del Instituto de Investigación y Planeamiento Urbano de Curitiba –IPPUC–, y la tabla 2 sigue la metodología usada por el Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –IBGE–. El IPPUC considera todos los asentamientos irregulares existentes y el IBGE considera solamente los asentamientos irregulares con mínimo 51 unidades de viviendas.

De los actuales datos se verifica que la preferencia de ubicación de los domicilios irregulares en la región metropolitana sigue siendo la ciudad de Curitiba, pero, de 1992 a 1998, ésta contribuye con solamente 32,19% del crecimiento de la población residente en estos asentamientos. En este período, la mayor parte del crecimiento de la población residente en áreas irregulares ocurrió en las otras ciudades de la región metropolitana, especialmente en las situadas en el este.

### Asentamientos irregulares en la aglomeración metropolitana de Curitiba

Con los datos previamente presentados se verifica que la cantidad de viviendas informales en la RMC está creciendo. La tabla 3 demuestra que entre 1991 y 2000 las viviendas informales crecieron el 40,5% mientras que las formales crecieron solamente 37,23%.

La figura 2 demuestra que hay una concentración de asentamientos irregulares en la porción este de la RMC, esta área también concentra los vectores principales del crecimiento. Además es posible verificar que existe una polarización en lo referente a los estándares de la ocupación del suelo. En la región norte y noreste del centro de Curitiba se concentran tasas más altas de crecimiento de la población y mayor cantidad de asentamientos irregulares. La región sur y suroeste es caracterizada por lo contrario: bajas tasas de crecimiento y poco número de asentamientos irregulares. Más allá de esto, al cruzar las informaciones contenidas en las figuras 2 y 3, se confirma que la población más pobre ocupa las áreas más económicas. Puede concluirse, por lo tanto, que la expansión de la aglomeración metropolitana se consolida en la dirección norte y noreste, en las tierras más económicas, y está ocupada predominante por la población de menor poder adquisitivo y en asentamientos irregulares.

### Notas sobre el mercado inmobiliario informal en Curitiba

En la secuencia serán presentados los resultados parciales de la investigación desarrollada por el Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo –Laurb– de la UFPR, la cual tiene como objetivo caracterizar la dinámica del mercado inmobiliario informal en la región metropolitana de Curitiba y su relación con el mercado formal.

Sobre la base de los hechos presentados, y con el fin de correlacionar las variaciones en la cantidad de residencias y ocupaciones irregulares con la dinámica del mercado inmobiliario en la aglomeración metropolitana, la investigación realizada entre 2003 y 2008 planteó los precios de los inmuebles a la venta en 21 ocupaciones. Del total encontrado, 11 estaban situados al oeste de la ciudad de Curitiba, una en Almirante Tamandaré, cuarto en Colombo, tres en Pinhais y dos en Piraquara, al este de RMC. La información de las tablas 4 y 5 se obtuvieron de las encuestas y se encuentran en forma de resumen

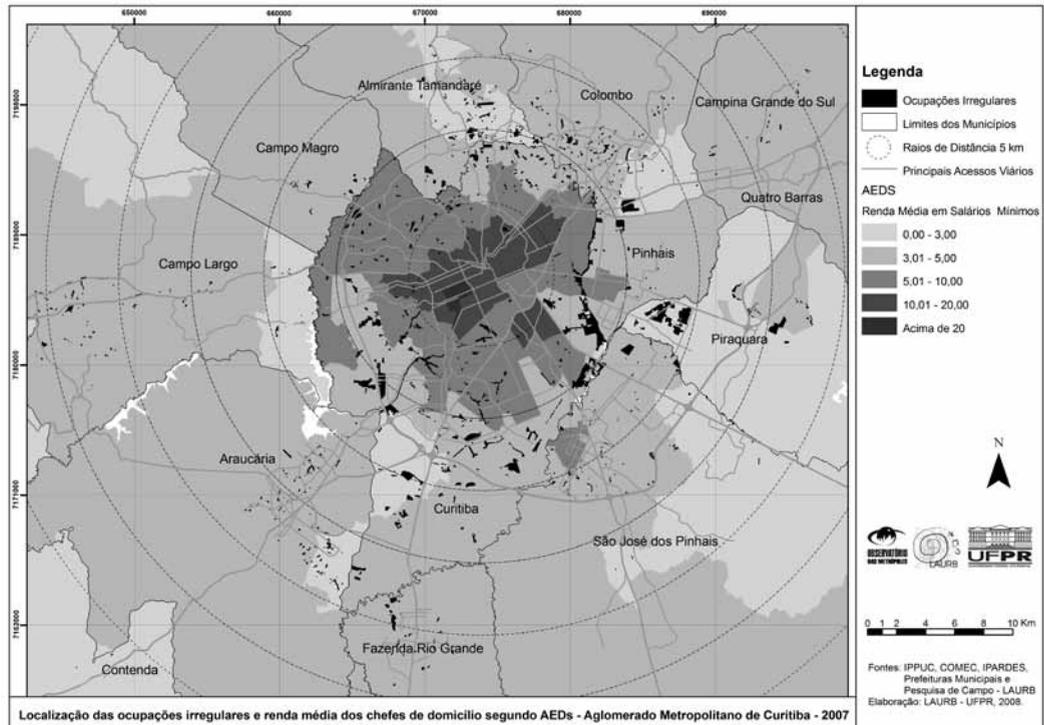
- La información fue recogida en trabajo de campo y organizada de la siguiente manera:
- Delimitación del área de estudio; identificación del asentamiento irregular y su localización en la ciudad, con el uso de mapas y aerofotogrametría.
- Visitas a los asentamientos irregulares y, después de dialogar con los líderes comunitarios y residentes, identificación de las viviendas ofertadas a la venta.
- Identificación de las características de las viviendas ofertadas.
- Sistematización de los datos del área en estudio.
- Organización de los datos de las viviendas: área (m<sup>2</sup>), precio de venta (R\$), precio del m<sup>2</sup> (R\$) y localización de cada vivienda.
- Organización de los datos sobre las áreas visitadas: número de lotes; área promedio (m<sup>2</sup>); precio promedio de los lotes (R\$) y precio promedio por m<sup>2</sup> (R\$).

Tabla 3. Variación en la cantidad de viviendas formales e informales, RMC, 1991-2000

TIPO DE VIVIENDA	1991	Participación (%)	2000	Participación (%)
Formal	499.062	93,6	684.891	93,5
Informal	34.110	6,4	47.936	6,5
Total	533.172	100,0	732.827	100,0

Fuente: Banco Mundial; Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional; Universidade da Califórnia; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2005.

**Figura 2.** Ubicación de los asentamientos irregulares e ingresos promedio de los jefes de los domicilios según Áreas de Expansión Demográfica –AED–, Aglomerado Metropolitano de Curitiba, 1999-2007.

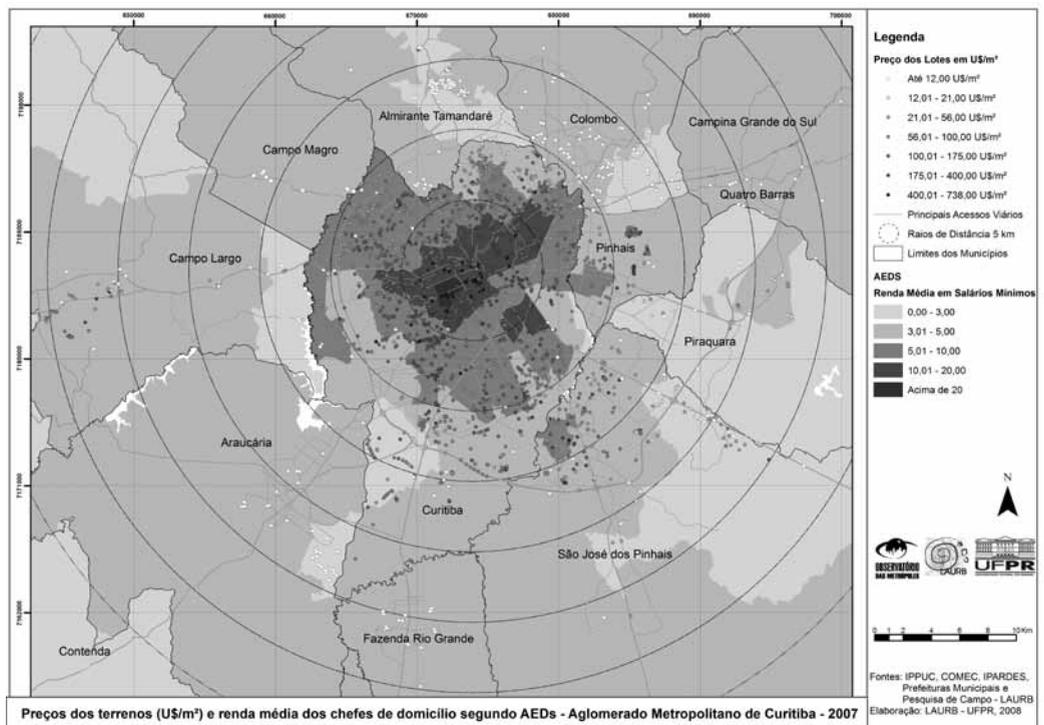


Localização das ocupações irregulares e renda média dos chefes de domicílio segundo AEDs - Aglomerado Metropolitano de Curitiba - 2007

**Fuente:** Companhia de Habitação Popular de Curitiba, 2007, Ipardes, 2003.

**Editores:** Fernanda Souza, Viviane de Lara Reis e Patrícia Baliski

**Figura 3.** Precios de venta de los terrenos (U\$/m<sup>2</sup>) e ingresos promedio de los jefes de domicilio según AED - Aglomerado Metropolitano de Curitiba, 2000-2007.



Preços dos terrenos (U\$/m<sup>2</sup>) e renda média dos chefes de domicílio segundo AEDs - Aglomerado Metropolitano de Curitiba - 2007

**Fuente:** Imóveis Curitiba ([www.imoveiscuritiba.com.br](http://www.imoveiscuritiba.com.br)), 2007; Ipardes (2003). Indicadores intrametropolitanos: diferenças sócio-espaciais na RMC. Curitiba.

**Nota:** datos organizados por los autores.

**Editores:** Fernanda Souza, Viviane de Lara Reis e Patrícia Baliski

**Tabla 4.** Precio de la vivienda en asentamientos irregulares. Curitiba, 2003-2006

Barrio	Asentamiento	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )	Año	Precio promedio barrio cercano (U\$/m <sup>2</sup> )
Augusta	Vila São José	150	36,94	2001	57 a 81 <sup>1</sup>
	Vila São José	150	61,57		
	Vila São José	35	105,54		
	Vila São José	150	123,13		
Tatuquara	Terra Santa	196	3,47	2003	29 a 73,5 <sup>2</sup>
	Terra Santa	240	5,68		
	Terra Santa	120	11,35		
	Terra Santa	91	18,72		
	Moradias da Ordem	30	29,48		
	Pompéia	160	32,69		
	Terra Santa	12	51,09		
São Miguel	Bela Vista 2	128	8,24	2003	29 a 73,5 <sup>2</sup>
	Bela Vista 2	105	15,07		
	Bela Vista 2	105	20,09		
	Bela Vista 1	105	30,13		
	Bela Vista 2	30	46,87		
	Bela Vista 1	105	50,23		
	Bela Vista 1	90	58,60		
Caximba	Vila Juliana	360	2,81	2004	
	Vila Juliana	344,4	5,25		
	Vila Juliana	200	7,23		
	Vila Juliana	230	15,71		
	1 de Setembro	250	21,54		
	Vila Juliana	200	27,10		
	1 de Setembro	160	33,66		
	Vila Dantas	200	36,13		
Orleans	Real 2 a	200	80,56	2006	
	Real 2 a	220	94,16		
Butiatuvinha	3 Pinheiros	220	41,85	2006	
	3 Pinheiros	200	64,44		

**Fuentes:** Investigación de campo / Laurb e Banco Mundial; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada; Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, 2005

**Notas:** (1) Datos obtenidos en trabajo de campo para la investigación.

(2) Banco Mundial; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada; Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba, 2005.

Aunque la encuesta no cubre la totalidad de la realidad metropolitana, a partir de la tabulación de los datos recogidos fue posible producir algunas síntesis. El análisis mostró, en primer lugar, que la práctica de la comercialización de los lotes es frecuente, aunque el residente no posee el título de propiedad. Se constató, también, que hay grandes diferencias en los precios de los inmuebles dentro de la misma ocupación, como en el barrio Tanguá, en el sur de Almirante Tamandaré, donde la diferencia entre el precio mínimo y el máximo fue de 32,87 U\$/m<sup>2</sup> y 793,11 U\$/m<sup>2</sup>, respectivamente. El alto precio en este último caso se debe a las características del edificio ubicado

en el lote: una construcción de dos plantas, con uso comercial en el primer piso y residencial en la parte superior.

Los datos recogidos muestran que, cuando se comparan los precios dentro del mismo asentamiento, la valoración positiva tiene relación con la ubicación de los lotes, la calidad constructiva de la edificación y las condiciones del terreno (sin riesgo de inundaciones). Además, el análisis de la diferencia de precios entre los asentamientos muestra que el barrio Tatuquara, con precios más bajos, está situado a 15 km del centro de Curitiba, y el barrio Tanguá, con precios más altos, a 7,5 km.

**Tabla 5.** Precio de la vivienda en asentamientos irregulares, Almirante Tamandaré, 2007

Barrio	Asentamiento irregular	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )	Año	Precio promedio en barrio cercano (U\$/m <sup>2</sup> )
Tanguá	Vila Tanguá	252	32,87	2007	97,76 <sup>1</sup>
	Vila Tanguá	150	36,82		
	Vila Tanguá	429	77,39		
	Vila Tanguá	63	96,42		
	Vila Tanguá	90	153,40		
	Vila Tanguá	91	364,12		
	Vila Tanguá	94	793,11		

**Fuentes:** Investigación de campo / Laurb e Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial

**Nota:** Inpespar, 2007

Teniendo en cuenta el área de la investigación de campo, los precios más bajos se encontraron en el barrio Caximba, en el extremo sur de la ciudad de Curitiba, lo que puede ser justificado por su distancia de los barrios centrales, la presencia de zonas de inundación y las condiciones precarias de las viviendas. El Caximba está ubicado entre 20 y 25 km del centro. Además, en este caso las restricciones ambientales influyeron en el descenso de los precios, es decir, los riesgos a los que los residentes están sujetos condujeron a la devaluación de la propiedad.

Otro análisis se refiere a los resultados de la comparación entre los precios en los asentamientos irregulares y en los barrios populares cercanos, con loteos producidos por el mercado formal. En esta comparación, no siempre se encuentra una excesiva disparidad entre los precios (tabla 4). En general, la diferencia es muy pequeña, lo que se justifica, en parte, porque los precios en las ocupaciones irregulares corresponden a la suma de la tierra y la construcción existente. En algunas situaciones, sin embargo, la diferencia de precio entre las zonas irregulares y barrios vecinos fue importante, el suelo de origen irregular presentó un precio muy por encima del promedio del de origen regular de los barrios próximos.

En las tablas 6 y 7 se compararon los precios y tamaños de algunos inmuebles que estaban a la venta en los mercados formal e informal de las ciudades de Curitiba y Almirante Tamandaré. En Curitiba, en el barrio Tatuquara, en el mercado formal, la variación en el precio estaba entre 141,87 y 56,86 U\$/m<sup>2</sup>; y en el informal estaba entre 5,68 y 3,47 U\$/m<sup>2</sup>. También en Curitiba, en el barrio Augusta, un loteo informal con 150 m<sup>2</sup> tenía un precio de 123,13 U\$/m<sup>2</sup>, mientras que el de un loteo formal con 277 m<sup>2</sup> era 74,13 U\$/m<sup>2</sup>. La razón de esta diferencia de precios puede explicarse por la calidad de la construcción de la vivienda a la venta en el asentamiento irregular.

En Almirante Tamandaré el mercado formal presentaba precios más altos que el informal, incluso teniendo en cuenta el hecho de que el inmueble irregular estaba edificado y el formal no. Lejos de esta regla estaban dos extremos: la propiedad informal, con 90 U\$/m<sup>2</sup>, con precio de 153 U\$/m<sup>2</sup>, y la propiedad formal con 228m<sup>2</sup> cuyo precio era de 18,40 U\$/m<sup>2</sup>.

**Tabla 6.** Comparación de los precios de los terrenos en los mercados formal e informal en Curitiba, 2003-2007

Mercado formal			Mercado informal		
Barrio	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )	Barrio	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )
Tatuquara	248,65	141,87	Tatuquara	240,00	5,68
	261,56	56,86		196,00	3,47
Fazendinha	360,00	123,17		160,00	32,69
Alto Boqueirão	360,00	85,78	Caximba	160,00	33,66
Sítio Cercado	300,00	68,62		200,00	36,13
Caximba	160,00	56,29	Butiatuvinha	252,00	82,20
Butiatuvinha	544,00	84,80	Orleans	220,00	94,16
Augusta	277,00	74,13	Augusta	150,00	123,13

**Fuente:** Investigación de campo / Laurb.

**Tabla 7.** Comparación de los precios de los terrenos en el mercado formal e informal en Almirante Tamandaré, 2007-2008

Mercado formal			Mercado informal		
Barrio	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )	Barrio	Área (m <sup>2</sup> )	Precio (U\$/m <sup>2</sup> )
Tanguá	219,69	22,72	Tanguá	252,00	32,87
	169,72	65,60		150,00	36,82
	228,00	18,40		90,00	153,40

**Fuente:** Investigación de campo / Laurb.

La investigación del Laurb demuestra que la vivienda corresponde a cerca de la tercera parte del valor total de la propiedad, dependiendo de las condiciones de la construcción y de la ubicación. Las inversiones hechas por las familias en materiales y mejoras de la construcción se reflejan directamente en el precio, así las construcciones de una calidad mejor son más costosas, independiente de su ubicación en el asentamiento.

Otros factores que contribuyen para la conformación de los precios de la vivienda irregular son: proximidad con el lugar de trabajo; la sensación de pertenecer a una comunidad, lo que genera solidaridad, confianza y reciprocidad entre los habitantes; concentración de actividades del comercio y servicios en el área, con la posibilidad de generación de ingresos a los habitantes.

Los precios de la vivienda en los asentamientos irregulares son relativamente elevados, ya que no ofrecen al habitante las mismas condiciones del acceso a las ventajas de las urbanizaciones en los barrios regulares de la ciudad. La irregularidad es la razón principal de los altos precios, porque no impone al habitante las limitaciones de la normativa y flexibiliza el uso de la propiedad, factor especialmente valorado por las familias pobres, que tienen en esta propiedad el único patrimonio (Abramo, 2001). Se verifica, por lo tanto, que los precios en el mercado inmobiliario informal son auto-referenciados, es decir, no se basan en precios de otras áreas irregulares o de los barrios valorados de la ciudad.

## Algunas conclusiones

Los resultados de la investigación en Curitiba confirman la validez, en el mercado formal e informal, de las mismas reglas determinativas de los precios, se consolida así la hipótesis de que las acciones y políticas que tengan como objetivo una reducción en los precios de la propiedad urbana tendrían posibilidad de impactar positivamente a la población pobre en general. Una vez que los dos mercados, el formal e informal, sean estructurados de la misma forma, y actúen sobre el mismo territorio, la reducción eventual de precios en el primero afectaría, seguramente, al segundo.

Otra cuestión que debe ser considerada es el efecto de la disposición de infraestructura y del título de propiedad sobre el precio de la tierra. En este caso deben ser

considerados dos aspectos: 1) la disposición de infraestructura ejerce efecto considerable sobre el precio inmobiliario y, 2) el título de propiedad solo no tiene efecto significativo en el precio. Estos aspectos sugieren que hay posibilidad para el financiamiento de proyectos de urbanización por medio de los impuestos o de otros mecanismos fiscales, destinados a la recuperación, para el sector público, del precio de tierras regulares privadas.

Reconocer la dinámica del mercado inmobiliario informal en Curitiba también es importante para cuestionar la eficacia de los programas de regularización que no están unidos a una política que controle que el lote sea vendido por el habitante después de su regularización. La práctica de la comercialización de los lotes recién regularizados, con la consecuente salida de la población inicial, que continuará con el proceso de irregularidad en otro lugar de la ciudad, demanda estudios sobre la esencia de este círculo vicioso, los cuales no deben limitarse a la cuestión de la regularización o no de un área.

Con la presentación de la realidad de Curitiba, este texto se propuso demostrar cómo ocurre la exclusión urbana de la población cuyos ingresos no le permiten el acceso al mercado formal de tierra. Sin opción, esta población ocupa áreas periféricas, distantes físicamente del centro de la ciudad y, especialmente, de los servicios y del los equipamientos urbanos. La ausencia del control en cuánto al uso de la propiedad urbana para ventajas individuales, convierte al mercado inmobiliario en el gran agente estructurante de la ciudad. La población más pobre, sin las condiciones para participar de manera formal o legal de este proceso de producción del espacio, genera soluciones informales de vivienda –los cantegriles, los asentamientos irregulares, las *favelas*–.

Las ciudades brasileñas se transforman al crecer por medio de la ilegalidad del suelo, y la región metropolitana de Curitiba prueba esto. Esta ilegalidad debe ser entendida no solamente en términos de la dinámica política y del mercado inmobiliario, sino también por los aspectos que definen las condiciones de propiedad y uso de la tierra en las ciudades. En una ciudad que se estructura por medio de las leyes del mercado, aquellos que no tienen ingresos para participar de este mercado no son ciudadanos. Esta es la realidad urbana contemporánea, de la que Curitiba no escapa: la ciudad en donde predominan los no ciudadanos.

## Bibliografía

- ABRAMO, P. (2001). "Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário". In: *Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR*. Rio de Janeiro: ANPUR.
- ALFONSIN, B. M. (1999). "Adicionando complexidades ao problema da segregação sócio-espacial". In: *Anais do VIII Encontro da ANPUR*. Porto Alegre: ANPUR.
- ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO PARANÁ (2001). *Perfil Imobiliário de uma Metrópole: 1987-2001*. Curitiba: ADEMI.
- BANCO MUNDIAL; INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA; INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (2005). *Estudos Estratégicos de Apoio às Políticas Urbanas para os Grupos de Baixa Renda*. Brasília.
- CARLOS, A. F. (1994). *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.
- CASTELLS, M. (1983). *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- CENECORTA, A.; SMOLKA, M. (2000). "O paradoxo da regularização fundiária: acesso à terra servida e pobreza urbana no México". In: *Cadernos IPPUR*, Ano XIV, No. 1. Jan-jul 2000. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.
- COMIN, A. (1998). *De volta para o futuro: política e reestruturação industrial do complexo automobilístico nos anos 90*. São Paulo: Annablume FAPESP.
- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (2007). *Plano de Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente: Diagnóstico versão preliminar*. Curitiba. Disponível em: <http://www.cohabct.com.br/> Acesso em: 27 jul. 2008.
- DELGADO, P.; DESCHAMPS, M. V.; MOURA, R. (2004). "Estrutura sócio-espacial da Região Metropolitana de Curitiba: tipologia e mudanças no período 1980/1991". In: *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Fundação Perseu Abramo. 1 CD-ROM.
- FERREIRA, J. S. W. (2005). *A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil*. No prelo. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/index.html> Acesso em: 08 set. 2005.
- FIRKOWSKI, O. L. C. F. (2001). *A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba*. São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Línguas e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2001). Centro de Estatística e Informações. *Déficit Habitacional no Brasil 2000*. Belo Horizonte.
- GOTTDIENER, M. (1997). *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp.
- HARVEY, D. A. (1992). *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Loyola, pp. 135-184.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, IPPUC (1996). *Curitiba em dados*. Curitiba: Ippuc.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA, IPPUC (2001). *Ocupações Irregulares: Curitiba 1999/2000*. Curitiba: Ippuc.
- INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, IPARDES (2000). *Redes urbanas regionais: sul. Brasília: IPEA. (Caracterização e tendências da rede urbana no Brasil, 6)*. Curitiba: IparDES.
- INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, IPARDES (2003). *Indicadores Intrametropolitanos: diferenças sócio-espaciais na Região Metropolitana de Curitiba*. Curitiba. Curitiba: IparDES.
- INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL, INPESPAR (2007). *Pesquisa Imobiliária*. Curitiba: Inpespar.
- IPED; FINDIEC-UNB; BANCO MUNDIAL (2002). *Grupo de Trabalho Caixa Econômica Federal*. S/D.
- LAGO, L. C. (2000). "O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro". In: RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz (org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan; FASE.
- MARICATO, E. (1996). *Metrópole na periferia do capitalismo; ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: HUCITEC.
- MARICATO, E. (2000). "As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias". In: ARANTES, O. et alli. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes.
- MOURA, R; FIRKOWSKI, O. L. C. F. (2007). "La dimensión regional de las aglomeraciones urbanas brasileñas y los retos de gestión". In: *Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, Santa Fe, Argentina, No. 3, pp. 121-144.
- PEREIRA, G. (2002). *Produção da cidade e degradação do ambiente: a realidade da urbanização desigual*. Tese de Doutorado. Curitiba: Universidade Fe-

- deral do Paraná/Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento.
- PRADO, L. C. D; EARP, F. S. (2003). "O 'milagre' brasileiro: crescimento acelerado, integração internacional e concentração de renda" (1967-1973). Em: FERREIRA, J; DELGADO, L. A. N. (org). *O tempo da ditadura: regime militar e movimentos sociais em fins do século XX*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, pp. 207-242. (O Brasil republicano, 4).
- QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (1986). "Notas sobre a renda da terra urbana". In: *Cadernos IPPUR/UFRJ*, No. 1, jan-abril, 1986. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.
- QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (org) (2000). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan/FASE.
- ROLNIK, R. (1999) (org.) *Regulação urbanística e exclusão territorial*. São Paulo: Polis.
- SANTOS, M. (1994). *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec.
- SILVA, M. N. (2006). *Indústria e produção do espaço urbano em Araucária*. Curitiba. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Curso de Pós Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná.
- SINGER, P. (1979). "O uso do solo na economia capitalista". In: MARICATO, E. (org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo: Editora Alfa-Omega.
- SMOLKA, M. (1987). "O capital incorporador e seus movimentos de valorização". In: *Cadernos IPPUR/UFRJ*, No. 1, jan-abril, 1987. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.
- SMOLKA, M. (1994). "Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos". In: *Cadernos IPPUR/UFRJ*, No. 1, abril, 1994. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ.
- SPOSITO, M. E. B. (2004). *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Presidente Prudente*. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista.
- ULTRAMARI, C.; MOURA, R. (org.) (1994). *Metrópole grande Curitiba: teoria e prática*. Curitiba: IPARDES.
- UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ, UFPR (2004). *Urbanização e recursos hídricos na Região Metropolitana de Curitiba*. Curitiba: Editora da UFPR.
- VILLAÇA, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute.