

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL
CAMPUS CHAPECÓ
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA**

DARLAN FABIANE

**SETOR IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA: A VALORIZAÇÃO DO SOLO
URBANO DE ERECHIM/RS (2000-2020)**

CHAPECÓ

2021

DARLAN FABIANE

**SETOR IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA: A VALORIZAÇÃO DO SOLO
URBANO DE ERECHIM/RS (2000-2020)**

Dissertação apresentada para o Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Juçara Spinelli

CHAPECÓ

2021

Bibliotecas da Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

Fabiane, Darlan

Setor Imobiliário e Expansão Urbana: A Valorização do Solo Urbano de Erechim/RS (2000-2020) / Darlan Fabiane. -- 2021.

150 f.:il.

Orientadora: Doutora Juçara Spinelli

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Fronteira Sul, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Chapecó, SC, 2021.

1. Setor Imobiliário. 2. Expansão Urbana. 3. Erechim/RS. 4. Valorização Fundiária. 5. Produção Habitacional. I. Spinelli, Juçara, orient. II. Universidade Federal da Fronteira Sul. III. Título.

Elaborada pelo sistema de Geração Automática de Ficha de Identificação da Obra pela UFFS com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

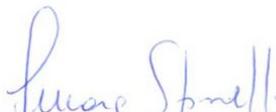
DARLAN FABIANE

**SETOR IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA: A VALORIZAÇÃO DO SOLO
URBANO DE ERECHIM/RS (2000-2020)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Este trabalho foi defendido e aprovado pela banca em: 05/11/2021.

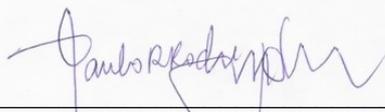
BANCA EXAMINADORA



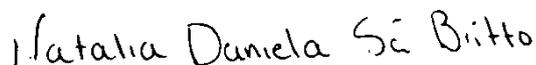
Dr.^a Juçara Spinelli – UFFS
Orientadora



Dr. Igor Catalão – UFFS
Avaliador



Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares – UFRGS
Avaliador



Dr.^a Natália Daniela Soares Sá Britto – UNESP
Avaliadora

AGRADECIMENTOS

À profa. Dra. Juçara Spinelli, pela orientação.

Aos professores da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS): Éverton, pela sugestão de participar do processo seletivo de mestrado; Igor, pelo acompanhamento e pelas importantes contribuições durante todo o período 2019-2021; Ricardo e Éderson, pelas sugestões ao projeto inicial; Reginaldo, Willian, Andrey e Pedro, por contribuições mais discretas.

Ao prof. Paulo e à profa. Natália, por terem aceitado fazer parte da banca examinadora e por suas importantes sugestões.

Aos funcionários da Prefeitura Municipal de Erechim (PME): Gilson, Júlio, Paulo Abel, Valdecir e Marta, pelos dados, informações e mapas.

Aos funcionários do Arquivo Histórico Municipal (AHM), pelo empenho na localização dos registros históricos que procurávamos.

Ao prof. José Mário e à colega Priscila, pelo apoio inicial.

A todos, os demais, que contribuíram de alguma forma.

MUITO OBRIGADO!

Ao longo da história do Ocidente, a vida urbana tem recebido uma avaliação diferenciada. Ora é espaço do progresso, ora é espaço da desordem. Durante muito tempo se pensou a cidade como lugar de modernidade e progresso em oposição ao mundo rural, considerado o *locus* da tradição e do atraso. A cidade passou a ser identificada como campo da racionalidade e do planejamento e, simultaneamente, como fonte de fragmentação e de aviltamento do indivíduo. (OLIVEIRA, 2002, p. 10).

RESUMO

A busca por melhor remuneração da propriedade fundiária tem provocado expansão horizontal das cidades brasileiras. Neste sentido, a investigação preocupou-se em entender o mercado imobiliário urbano a partir das mudanças na morfologia da cidade, da evolução dos preços e valores do solo e das práticas dos agentes imobiliários, tendo como objetivo geral a construção de um perfil da expansão urbana e da valorização fundiária ocorrida em Erechim/RS, durante o período compreendido entre os anos 2000 e 2020. Metodologicamente, a pesquisa consistiu em um levantamento histórico-comparativo da expansão territorial e do mercado fundiário urbano. O estudo foi baseado em mapas, imagens, legislação municipal, dados e informações referentes à formação do espaço urbano e aos preços praticados pelo mercado fundiário urbano de Erechim obtidos, principalmente, na Prefeitura Municipal, no Arquivo Histórico Municipal e em meio eletrônico. A partir da análise dos diversos elementos, sintetizados em tabelas e ilustrações, percebeu-se a formação de uma cidade expandida, com valorização fundiária evidente na primeira metade do período estudado. As justificativas da ampliação do perímetro urbano giraram em torno da necessidade de obtenção de solo mais barato para a produção habitacional, sobretudo habitação de interesse social, e da especulação imobiliária por parte dos proprietários fundiários e dos produtores dos imóveis. As explicações para o comportamento dos preços e valores vão desde a influência do cenário internacional, passando pelo desempenho geral da economia e pelas políticas de incentivo ao setor imobiliário em nível nacional, até as questões locais envolvendo incentivos e expectativas relativos ao crescimento da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Expansão Urbana. Valorização Fundiária. Produção Habitacional.

ABSTRACT

The search for better remuneration of the land ownership has caused horizontal expansion in Brazilian cities. In this sense, the investigation was concerned with understanding the urban real estate market from the changes in the city's morphology, the evolution of prices and land values and the practices of real estate agents. The general objective was to build a profile of urban expansion and the land valuation that took place in Erechim/RS, during the period between 2000 and 2020. Methodologically, the research consisted of a historical-comparative survey of territorial expansion and the urban land market. The study was based on maps, images, municipal legislation, data and information regarding the formation of urban space and prices charged by the urban land market in Erechim, obtained mainly from the City Hall, the Municipal Historical Archive and electronically. From the analysis of the different elements, synthesized in tables and illustrations, it was noticed the formation of an expanded city, with evident land valorization in the first half of the studied period. The justifications for expanding the urban perimeter revolved around the need to obtain cheaper land for housing production, especially social interest housing, and real estate speculation on the part of landowners and property producers. Explanations for the behavior of prices and values range from the influence of the international scenario through the general performance of the economy and the policies to encourage the real estate sector at the national level, to local issues involving incentives and expectations regarding the city's growth.

KEYWORDS: Urban Expansion. Land Valuation. Housing Production.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Crescimento urbano: vertical e horizontal	40
Figura 2 – Modelos de crescimento territorial das cidades	41
Figura 3 – Pirâmides etárias do território de Erechim e do território da AMAU.....	63
Figura 4 – Hidrografia do município de Boa Vista no ano de 1926.....	68
Figura 5 – Território de Erechim no ano de 1965	69
Figura 6 – Projeto da cidade de Erechim.....	77
Figura 7 – Etapas da expansão urbana de Erechim (1919-1997)	79
Figura 8 – Evolução do perímetro urbano de Erechim-RS (1914-1997)	80
Figura 9 – Distribuição dos loteamentos urbanos de Erechim (décadas de 1950-1990).....	80
Figura 10 – Projeto do edifício Haus 109.....	83
Figura 11 – Ampliação do perímetro urbano de Erechim/RS (2010).....	84
Figura 12 – Expansão do perímetro urbano de Erechim/RS (2000-2020)	85
Figura 13 – Bairros de Erechim/RS (2020).....	86
Figura 14 – Faixas de preço médio do solo urbano de Erechim/RS – por bairro (2020).....	98
Figura 15 – Empreendimentos: Arquiteta Luciana, Carllotto e Amanhecer II	102
Figura 16 – Locais de atuação dos loteadores: PME, Cooperhabic, Carllotto, Tonimann e Fiebig (2000-2020).....	111
Figura 17 – Distribuição geral dos anúncios terrenos à venda em Erechim (2020) – por bairro	114

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1– Valores movimentados pela indústria de construção (2008-2019).....	32
Gráfico 2 – Pessoal ocupado na indústria de construção (2000-2019).....	33
Gráfico 3 – Déficit habitacional brasileiro (2007-2015)	52
Gráfico 4 – Componentes do déficit habitacional (2007-2015)	53
Gráfico 5 – Participação percentual do déficit habitacional por ônus excessivo (Brasil, região sul e RS)	54
Gráfico 6 – Déficit habitacional brasileiro calculado pela FGV	55
Gráfico 7 – Projetos de parcelamento de solo urbano aprovados pela PME (2000-2020).....	87
Gráfico 8 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2000).....	90

Gráfico 9 – Faixas de preço dos terrenos urbanos de Erechim/RS (2005).....	91
Gráfico 10 – Preços máximos dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2005).....	92
Gráfico 11 – Faixas de preço dos terrenos urbanos de Erechim/RS (2010).....	93
Gráfico 12 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2010).....	94
Gráfico 13 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2015).....	95
Gráfico 14 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2020).....	96
Gráfico 15 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2020).....	97
Gráfico 16 – Área dos terrenos urbanos encontrados nos “sites” de venda (2020).....	98
Gráfico 17 – Tempo de atuação dos agentes imobiliários de Erechim/RS (registro atual)....	108
Gráfico 18 – Principais produtores de lotes urbanos – Erechim/RS (2000-2020)	109
Gráfico 19 – Responsáveis pela produção de lotes sociais – Erechim/RS (2000-2020).....	110
Gráfico 20 – Distribuição de anúncios de terrenos da imobiliária Simão – Erechim (2010).	112
Gráfico 21 – Distribuição de anúncios de terrenos da imobiliária Bem Morar – Erechim (2020)	113
Gráfico 22 – Preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020).....	116
Gráfico 23 – Comparação de preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020).....	117
Gráfico 24 – Evolução quinquenal dos preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020)	118
Gráfico 25 – Valorização do solo urbano de Erechim: US\$, R\$ e R\$ corrigido (IGP-DI)....	119
Gráfico 26 – Valorização fundiária urbana a partir de anúncios de jornal (2000-2015) e “sites” de agentes imobiliários (2020)	120
Gráfico 27 – Variação no valor do solo urbano em diferentes bairros de Erechim/RS	121
Gráfico 28 – PIB-Brasil (2000-2020).....	123
Gráfico 29 – Taxa de desocupação do trabalhador brasileiro (2000-2020)	124
Gráfico 30 – PIB de Erechim (período 2000-2018)	125

LISTA DE ILUSTRAÇÕES DIVERSAS

Fluxograma 1 – Características do crescimento urbano intensivo	41
Fluxograma 2 – Características do crescimento urbano extensivo.....	42
Fluxograma 3 – Componentes da demanda habitacional potencial	56
Fotografia 1 – Loteamento Verdi/Arvoredo	105

Fotografia 2 – Loteamento Bem Morar Erechim	106
Fotografia 3 – Loteamento da empresa Nelson Padovani & Cia	115
Mapa 1 – Localização geográfica de Erechim.....	17
Mapa 2 – Localização e divisões internas do município de Erechim/RS.....	60
Mapa 3 – Divisão atual do antigo território de Boa Vista	70
Mapa 4 – Perímetro urbano e algumas características do território de Erechim.....	74
Mapa 5 – Divisão distrital e perímetro de bairros de Erechim/RS	126

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Características da atividade imobiliária.....	27
Quadro 2 – Definição e classificação dos bens imóveis.....	29
Quadro 3 – Atividades econômicas da indústria da construção	31
Quadro 4 – Exemplos de redes formadas pelos agentes produtores do espaço urbano.....	38
Quadro 5 – Componentes do déficit habitacional	52
Quadro 6 – Fatos relevantes da política habitacional federal no período 1964-2020	58
Quadro 7 – Faixas de renda do PMCMV	59
Quadro 8 – Distribuição hierárquica das cidades brasileiras de acordo com REGIC 2018	62
Quadro 9 – Evolução populacional de Erechim e municípios vizinhos	64
Quadro 10 – Jurisdição do solo de Erechim/RS	65
Quadro 11 – Decreto de criação do Município de Boa Vista (atual Erechim).....	67
Quadro 12 – Nomenclaturas do atual Erechim-RS	68
Quadro 13 – Ano de emancipação dos municípios da AMAU	71
Quadro 14 – Descrição da hidrografia de Boa Vista	72
Quadro 15 – Resumo do zoneamento urbano vigente em Erechim a partir de 2019	82
Quadro 16 – Projetos de habitação popular desenvolvidos na cidade de Erechim	100
Quadro 17 – Leis Ordinárias Municipais relacionadas com o PMCMV – Erechim/RS	101
Quadro 18 – Número de empresas de Erechim/RS (2016 e 2019).....	108
Quadro 19 – Valores do solo urbano de Erechim e de Passo Fundo.....	122

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Número máximo de pavimentos para as construções urbanas (1995-2019)	81
Tabela 2 – Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV – Erechim/RS	102
Tabela 3 – Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV – Erechim/RS	103
Tabela 4 – IGP-DI e índices do mercado fundiário urbano de Erechim (2000-2020)	119

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAINCC	— Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
AHM	— Arquivo Histórico Municipal
AMAU	— Associação de Municípios do Alto Uruguai
BNH	— Banco Nacional de Habitação
COHAB	— Companhia de Habitação
COOPERHABIC	— Cooperativa Habitacional da Indústria e Comércio
COREDE	— Conselho Regional de Desenvolvimento
CREDENOR	— Conselho Regional de Desenvolvimento do Norte
DEMHAB	— Departamento Municipal de Habitação
FGV	— Fundação Getúlio Vargas
FJP	— Fundação João Pinheiro
IBGE	— Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-DI	— Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna
INCRA	— Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
MDR	— Ministério do Desenvolvimento Regional
PAIC	— Pesquisa Anual da Indústria da Construção
PAM	— Plano Ambiental Municipal
PIB	— Produto Interno Bruto
PLHIS	— Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	— Programa Minha Casa Minha Vida
PME	— Prefeitura Municipal de Erechim
PNAD	— Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
ReCiMe	— Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
REGIC	— Regiões de influência das cidades
SEBRAE	— Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SNHIS	— Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UFFS	— Universidade Federal da Fronteira Sul
ZEIS	— Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	15
1.1	RELEVÂNCIA DO ESTUDO E JUSTIFICATIVA DOS RECORTES NO TEMPO E NO ESPAÇO	17
2	PERCURSOS METODOLÓGICOS	20
2.1	TEORIAS E CONCEITOS SOBRE O TEMA.....	20
2.2	ERECHIM COMO ESTUDO DE CASO	21
2.2.1	Levantamento histórico-geográfico.....	21
2.2.2	Coleta de dados e informações das ofertas imobiliárias.....	22
2.2.3	Análise da expansão urbana e do mercado fundiário	24
3	FUNDAMENTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	26
3.1	O SETOR E O MERCADO IMOBILIÁRIOS	26
3.1.1	As definições de setor e mercado de imóveis	26
3.1.2	Definição e importância econômica da indústria da construção.....	30
3.1.3	Os agentes produtores imobiliários.....	33
3.2	A EXPANSÃO URBANA E A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA	39
3.2.1	Definindo e contextualizando a expansão urbana	39
3.2.2	A valorização do solo urbano.....	44
3.3	A CIDADE E A PRODUÇÃO HABITACIONAL BRASILEIRA.....	49
3.3.1	Algumas considerações sobre a cidade capitalista.....	50
3.3.2	O déficit habitacional	51
3.3.3	A demanda habitacional.....	55
3.3.4	A habitação de interesse social	56
4	ASPECTOS HISTÓRICO-GEOGRÁFICOS E EXPANSÃO URBANA DE ERECHIM.....	60
4.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	60
4.2	BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICO-GEOGRÁFICA	65
4.3	AS MUDANÇAS MORFOLÓGICAS E A EXPANSÃO URBANA.....	75
5	O MERCADO FUNDIÁRIO URBANO DE ERECHIM (2000-2020).....	89
5.1	ANÚNCIOS DE JORNAL E OS PREÇOS DO SOLO URBANO	89
5.2	MERCADO IMOBILIÁRIO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	99

5.3	AGENTES PROMOTORES IMOBILIÁRIOS	107
5.4	A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PERÍODO 2000-2020	116
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	127
	REFERÊNCIAS.....	132
	APÊNDICES	141
	ANEXOS.....	145

1 INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira, inicialmente restrita ao litoral, tornou-se generalizada a partir do terço final do século XX. Cidades milionárias, cidades intermediárias e cidades locais, todas elas, adotam, a partir de então, “[...] um modelo geográfico de crescimento espraiado, com um tamanho desmesurado que é causa e efeito da especulação”. (SANTOS, 1993, p. 9).

A sobreposição dos sítios sociais aos sítios naturais e a disputa entre pessoas e/ou atividades econômicas por determinado local gera expectativas e alimenta a especulação, valorizando alguns espaços urbanos ao mesmo tempo em que desvaloriza outros espaços dentro da cidade. O marketing dos terrenos e das construções apresenta-se como protagonista na formação os preços. (SANTOS, 1993).

O setor imobiliário apresenta-se como peça chave na dinamização dos preços dos imóveis e da ocupação do espaço geográfico, promovendo expansão e reconfiguração da cidade, alterando o modo de vida dos cidadãos na medida em que substitui e adiciona elementos ao espaço urbano, diferenciando áreas e induzindo a separação dos indivíduos de acordo com seu poder de compra.

A ação estatal, sobretudo municipal, se caracteriza pelo estabelecimento de regras de expansão, normalmente, através de planos diretores ou outras legislações que vão sendo estabelecidas e/ou reformuladas de tempos em tempos para contemplar novas necessidades que vão surgindo. Quando se trata de populações de baixa renda ou de extratos sociais sem condições para obter uma moradia própria ou de manter uma locação de imóvel, o poder público pode subsidiar a construção de imóveis no intuito de minimizar o problema social.

Estudar o processo de (re) produção do espaço e da sociedade no amplo contexto de relações que se estabelecem entre o Estado, através de suas políticas e normas que impactam fortemente na configuração da cidade, e os diversos agentes que atuam no setor e no mercado de imóveis implica em aprofundamento teórico e compreensão das diferentes dinâmicas envolvidas.

A investigação do setor imobiliário, enquanto peça chave da produção e da expansão urbana, se constitui no **tema** desta pesquisa que toma por **objeto** de estudo o solo parcelado (terrenos), os novos loteamentos e, mais especificamente, as dinâmicas dos seus valores ao longo das duas últimas décadas (2000-2020). Tal objeto é analisado tendo por base o recorte espacial da cidade de Erechim, Rio Grande do Sul (RS).

O tema de investigação se insere na Linha de Pesquisa do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFFS intitulada “**Produção do espaço urbano-regional**”, uma vez que a mesma abrange um conjunto de temáticas acerca da produção do espaço urbano e rural e suas interconexões, em múltiplas escalas geográficas, no contexto do desenvolvimento capitalista contemporâneo.

O setor imobiliário é apresentado como tema mais abrangente, dentro do qual está o mercado fundiário urbano como tema específico. Assim, parte-se de algo mais amplo para chegar a algo mais restrito, sendo o mercado imobiliário um assunto, de certa forma, com abrangência intermediária. O setor imobiliário é entendido aqui como o motor da expansão e da reconfiguração urbana e como campo de atuação dos diversos agentes produtores do espaço urbano.

Trata-se, portanto, enquanto campo analítico, de aprofundar as análises em distintas dimensões, sendo o setor imobiliário a mais ampla, o mercado imobiliário (enquanto produção da habitação) a interface e, o mercado fundiário, a intrínseca, pois corrobora com a reflexão mais profunda sobre o caráter do solo urbano e seu papel na acumulação do capital, somado ao fato de considerar a terra (ou a falta dela) como o próprio espaço da reprodução social e da vida cotidiana nas cidades.

Os **objetivos específicos** foram:

- 1) Analisar as mudanças ocorridas na morfologia da cidade de Erechim, considerando a expansão urbana e os loteamentos criados a partir do ano 2000;
- 2) Verificar a evolução dos valores e preços dos lotes urbanos (R\$/m²), do ano 2000 até o ano 2020, com base nas ofertas do mercado;
- 3) Identificar os principais agentes produtores imobiliários e suas estratégias de atuação na produção do espaço urbano;
- 4) Avaliar o mercado imobiliário e a questão habitacional a partir da ação do Estado (Planos Diretores, leis municipais e políticas públicas em geral) e dos demais agentes produtores do espaço urbano.

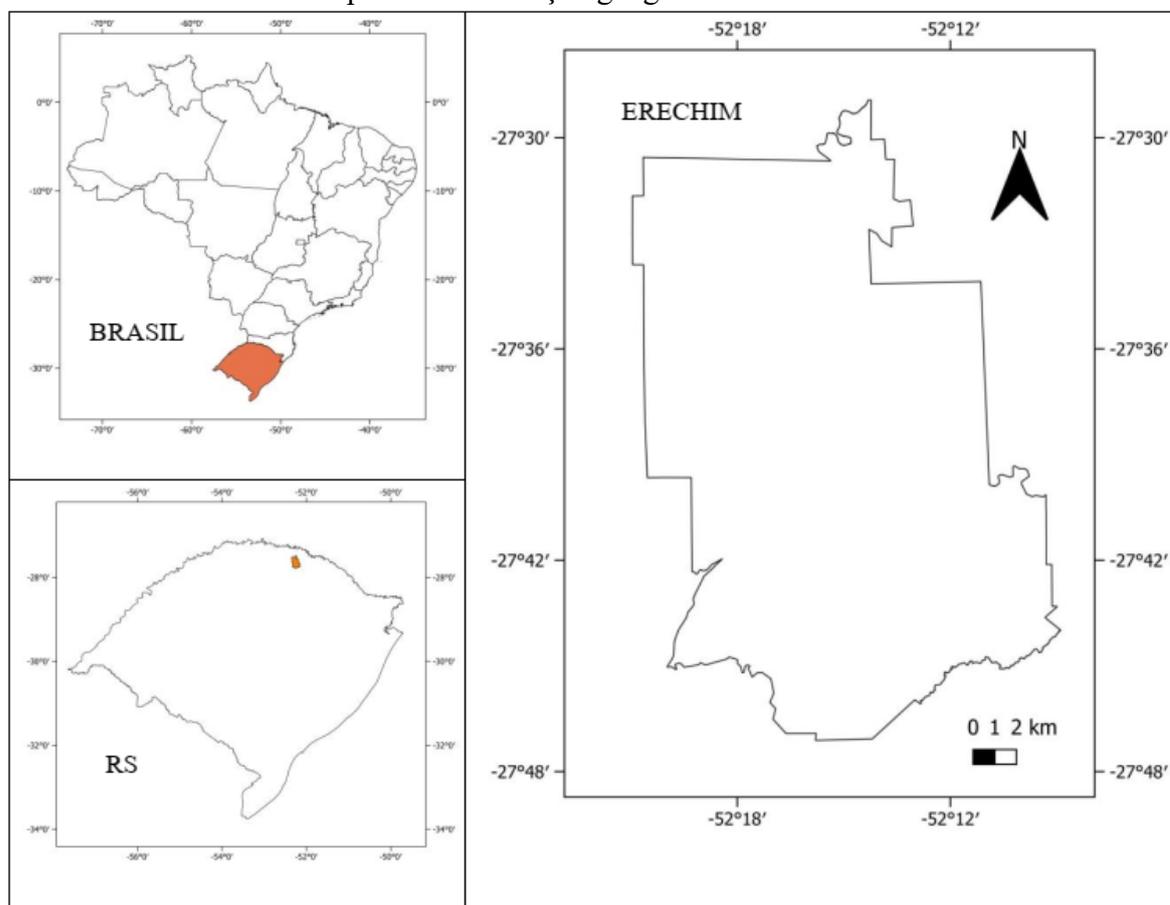
Ao avaliar o mercado imobiliário de Erechim a partir das mudanças na morfologia urbana, da evolução dos preços e valores praticados no mercado fundiário urbano e das práticas dos agentes produtores do espaço urbano, pretendeu-se, como **objetivo geral**, construir um perfil da expansão urbana e da valorização fundiária (urbana) ocorrida na cidade de Erechim/RS, durante o período 2000-2020.

A dissertação apresenta, além da introdução (capítulo 1) e das considerações finais (capítulo 6), quatro capítulos centrais da pesquisa. No segundo capítulo estão detalhados os

percursos metodológicos em que são apresentados aspectos teóricos e procedimentais de condução da pesquisa. No terceiro capítulo são abordados os fundamentos da produção imobiliária, trazendo além de conceitos, uma abordagem mais geral sobre esse tema. No quarto capítulo são abordados os aspectos histórico-geográficos de Erechim, enfatizando a formação do território e a expansão da área urbana do distrito sede. O quinto capítulo trata, de modo específico, do mercado fundiário urbano de Erechim, abrangendo o recorte temporal do ano 2000 ao ano 2020, com levantamentos a cada cinco anos.

A localização geográfica do território atual do município estudado está representada no mapa abaixo (mapa 1).

Mapa 1 – Localização geográfica de Erechim



Fonte: Base cartográfica IBGE. Elaborado pelo autor (2021)

1.1 RELEVÂNCIA DO ESTUDO E JUSTIFICATIVA DOS RECORTES NO TEMPO E NO ESPAÇO

Se a população mundial se torna cada vez mais urbana, o raciocínio lógico nos leva a pensar que o estudo das cidades também se torna cada vez mais relevante. Na medida em que

o espaço urbano se complexifica, também vão surgindo novas preocupações para os pesquisadores, entretanto, mesmo que se multipliquem os temas relativos ao meio urbano, o acesso ao solo continua sendo preocupação atual, sobretudo, quando envolve populações com baixo poder de compra, não raro, populações que já foram forçadas a sair do campo por não terem condições econômicas de aderir ao modelo global de agricultura, que vem se consolidando. A expansão urbana é incluída neste estudo por estar atrelada ao incremento populacional e/ou ao mercado fundiário.

O recorte temporal para verificação da dinâmica de valorização do solo urbano, com tendências empíricas que apontavam à forte valorização, se refere ao período recente devido às seguintes razões:

- a) possibilidade de obtenção dos valores atribuídos pelo poder público (planta de valores e legislações subsequentes de sua atualização);
- b) atribuição de precificações estabelecidas pelo setor imobiliário (valores de expectativa de venda pelo mercado imobiliário);
- c) estabilização da moeda brasileira (Real);
- d) crescente expansão horizontal da cidade por meio de novos loteamentos na zona urbana e nas franjas periurbanas;
- e) contexto de formação socioespacial brasileiro, envolvendo as mais recentes políticas públicas por moradia.

Tais argumentos ganham tônica, também, por estar em acordo com outras pesquisas que abordam dinâmicas imobiliárias e do mercado, com seus reflexos socioespaciais, já desenvolvidos e em desenvolvimento pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe)¹, dos quais se buscou, parcialmente, os aportes teórico-metodológicos, com adaptações à realidade local de Erechim, RS.

O recorte espacial justifica-se pela dificuldade em se obter informações sistematizadas e confiáveis a respeito do mercado fundiário urbano e dos determinantes da expansão da cidade de Erechim/RS. Tais informações poderiam desvendar aspectos relativos à ocorrência de áreas supervalorizadas, desigualdades socioespaciais, acessibilidade aos terrenos e à moradia, presença de espaços destinados à especulação imobiliária, etc.

Ao buscar estudos sobre Erechim, percebe-se que existem poucos e, em sua maioria, tratam de aspectos históricos. Neste grupo estão os trabalhos de Karnal (1926), Cassol (1979), Ducatti Neto (1981), Giaretta (2008), Schmidt (2009), Chiaparini et al (2012), Groch et al

¹ Grupo certificado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) no ano de 2007. Disponível em: <<http://dgp.cnpq.br/dgp/espelhogrupo/1695130586428833>>. Acesso em: 13 jul. 2021.

(2018) e Psidonik (2019). O livro de Karnal (1926) é o mais antigo e traz aspectos históricos e geográficos da área que constituía o terceiro distrito de Passo Fundo e, hoje, corresponde, aproximadamente, à região da Associação de Municípios do Alto Uruguai (AMAU), sendo assim, uma importante contribuição para a história e, também, para a geografia regional.

Do início deste século, encontram-se alguns estudos relativos ao espaço urbano do município, trazendo análises e representações gráficas de loteamentos, bairros e perímetro urbano. Dentre eles estão: a tese de Zanin (2002) e as dissertações de Fünfgelt (2004), Aver (2008), Hiller (2019) e Fiorentin (2021). Zanin (2002) possui formação em biologia e as outras quatro autoras são graduadas em Arquitetura e Urbanismo.

Para o mercado imobiliário de Erechim, existem aproximações como o relatório do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2017), com os preços das terras rurais no ano de 2015, e a planta de valores imobiliários de 2013 (lei 5.528/13)², utilizada pela Prefeitura de Erechim para definir os valores do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Entretanto estes estudos são pontuais (ano de 2015 e ano de 2013) e se encontram desatualizados.

A falta de estudos que tratem especificamente deste tema torna a investigação a respeito do mercado fundiário urbano deste município possível e aceitável. Além disso, considerando que as produções encontradas foram feitas, principalmente, pelos profissionais da História e da Arquitetura, entende-se que a ciência geográfica também pode trazer alguma contribuição, complementando os trabalhos já produzidos.

A importância de Erechim evidencia-se na intermediação entre aglomerações menores e maiores, papel exercido desde o tempo de sua emancipação, quando servia de entreposto de embarque e desembarque de mercadorias transportadas pela estrada de ferro³. No início de sua formação socioterritorial envolvia a centralização de um volume e uma diversidade de mercadorias menor que hoje, mas sua posição geográfica em relação às povoações ao seu redor já lhe conferia prioridade na polarização da oferta de bens e serviços.

² Leis Municipais podem ser encontradas no endereço eletrônico

<<https://sapl.erechim.rs.leg.br/norma/pesquisar>>, Acessado pela última vez em 18 dez. 2021.

³ Via férrea ligando Itararé/SP a Santa Maria/RS. A estação Paiol Grande (na atual cidade de Erechim/RS) localiza-se no trecho Marcelino Ramos-Santa Maria, foi inaugurada em 1910 e encontra-se abandonada desde a década de 1990. Esta ferrovia pertenceu à Cie. Sud Ouest Brésilien (1894-1907), Cie. Auxiliaire au Brésil (1907-1920), Viação Férrea do Rio Grande do Sul (1920-1969), RFFSA (1969-1996), ALL (a partir de 1996). Mais detalhes podem ser encontrados no endereço eletrônico <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/rs>>, acessado pela última vez em 23 nov. 2021.

2 PERCURSOS METODOLÓGICOS

A construção deste trabalho consistiu na busca por definições e entendimento do setor e do mercado de imóveis em geral, levantamento de informações a respeito dos aspectos histórico-geográficos do município em estudo, coleta de dados e informações relativas à produção do espaço urbano de Erechim e, por fim, análise e interpretação do conjunto de elementos sobre o setor imobiliário e a expansão urbana, com o especial foco nos novos loteamentos, na habitação social e nas ofertas de terrenos à venda.

Do que havia sido proposto inicialmente (projeto inicial), algumas mudanças se fizeram necessárias em função da evolução natural do projeto e das medidas restritivas impostas pela crise sanitária devido à pandemia de Covid-19. A pandemia limitou, principalmente, as entrevistas com agentes produtores do espaço urbano. Tais entrevistas foram sendo postergadas e acabaram limitando-se a algumas conversas informais com alguns agentes do mercado de imóveis local. Embora a situação não bloqueasse as atividades remotas, tais atividades exigiam uma conexão de internet mais eficiente e certo preparo dos indivíduos envolvidos. Na prática, percebeu-se que ainda existe algum receio em fornecer informação por meio eletrônico, sobretudo, para alguém com quem nunca houve convívio.

Metodologicamente, a pesquisa caracteriza-se por um levantamento histórico da formação territorial do município e da evolução dos preços do solo urbano e, posterior, análise comparativa dos principais momentos da expansão urbana e do comportamento do mercado fundiário urbano, sendo os preços comparados e analisados em intervalos regulares pré-determinados. Trata-se, portanto, de uma combinação de métodos prevista por Marconi e Lakatos (2003) e que, segundo essas pesquisadoras, são específicos das ciências sociais. Assim, este trabalho utilizou-se, principalmente, do método histórico e do método comparativo, sendo os procedimentos mais específicos relatados abaixo.

2.1 TEORIAS E CONCEITOS SOBRE O TEMA

A revisão bibliográfica foi efetuada com base em referenciais obtidos em livros, periódicos científicos, artigos publicados em anais de eventos e consultas à teses e dissertações, sendo que boa parte deste material encontra-se disponível em meio eletrônico.

Esta etapa buscou um entendimento geral do setor imobiliário e dos subsetores que fazem parte dele, ou seja, a construção civil, a indústria de materiais de construção e as

atividades do terciário, apontando o mercado imobiliário como parte do terciário e diretamente ligado à precificação e à comercialização dos imóveis.

Além de definir a indústria da construção, procurou-se apresentar um panorama desta em nível de Brasil, mostrando seus altos e baixos dos últimos anos, o que repercutiu na expansão urbana e nos programas habitacionais da cidade em estudo, somando-se aos determinantes relativos às particularidades do município e de seu entorno.

Os principais agentes produtores do espaço urbano foram apresentados e relacionados com suas práticas mais comuns, procurando demonstrar como atuam na determinação da expansão das cidades e na formação do preço dos imóveis, enfatizando os agentes incorporadores, pois são os que possuem uma ação mais abrangente e mais efetiva na valorização e na expansão urbana.

Modelos ou possibilidades de expansão urbana foram elencados, definindo como se dão, justificam e diferenciam os crescimentos vertical e horizontal, normalmente relacionados às mudanças no Plano Diretor e à ampliação do perímetro urbano, respectivamente. Esses modelos foram utilizados para analisar a expansão da cidade em estudo.

Os condicionantes da valorização fundiária são apresentados e relacionados com a atuação dos diversos agentes do mercado imobiliário, procurando demonstrar como a ação especulativa e a relação valor de uso versus valor de troca são determinantes na formação de preço e na segregação socioespacial urbana.

Conceitos de déficit e demanda habitacional, juntamente com um panorama dos seus números em nível de Brasil recente, foram relacionados como balizadores da produção imobiliária, justificando os incentivos estatais à indústria da construção civil e a necessidade dos programas habitacionais de caráter social.

2.2 ERECHIM COMO ESTUDO DE CASO

Para execução desta fase, além dos dados, imagens orbitais e textos obtidos por meio eletrônico, foram fundamentais as buscas no Arquivo Histórico Municipal (AHM) e nos diversos setores da Prefeitura Municipal de Erechim (PME), além das tomadas fotográficas a campo e das conversas com agentes imobiliários.

2.2.1 Levantamento histórico-geográfico

Nesta etapa apresentam-se aspectos relativos aos levantamentos acerca do território que deu origem ao município de Erechim, partindo do tempo em que era distrito de Passo Fundo, descrevendo sua divisão, e a formação dos 32 municípios que compõem a Associação

de Municípios do Alto Uruguai (AMAU). Essa composição de municípios, posteriormente, origina o Conselho Regional de Desenvolvimento do Norte (CREDENOR), atualmente, mais conhecido em nível estadual por COREDE Norte⁴.

A divisão do território é colocada como resultado do crescimento demográfico e do desejo da população distante do centro administrativo em influenciar nas decisões dos governos municipais, somando-se a isso a possibilidade de satisfazer demandas específicas de diferentes grupos sociais que, até então, estavam subordinados a uma única administração.

Informações demográficas produzidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) foram levantadas no intuito de identificar os movimentos populacionais ocorridos entre os municípios que compõem a região AMAU/CREDENOR. A recente diminuição dos contingentes populacionais da maioria destes municípios leva a pensar que eles não conseguiram/conseguem criar alternativas de renda para suas populações, sobretudo jovens, e que estas populações frequentemente deslocam-se para a cidade de Erechim em busca de trabalho/renda, mantendo, assim, uma condição de dependência centro local – centro sub-regional (centro de zona – centro sub-regional, quanto se trata da relação Getúlio Vargas - Erechim), o que evidencia a importância de Erechim no contexto regional.

Os aspectos geográficos foram levantados, principalmente, a partir de bases do IBGE e da PME, sendo colocados como balizadores de uma produção deste campo do conhecimento e mostrando-se importantes para definir as atividades econômicas do meio rural (ex.: clima, solo e relevo), o que acaba por influenciar a distribuição da população e dos recursos públicos no meio urbano (ex.: relevo e hidrografia), com intensidades variáveis dependendo da época/década considerada.

Informações relativas à morfologia urbana da cidade foram obtidas, principalmente, nos arquivos e nas produções gráficas da Prefeitura Municipal de Erechim (PME) e através de imagens do satélite Sentinel, do Google Earth e do software QGIS. A morfologia urbana é pensada como uma junção de aspectos culturais, geográficos e políticos que vão definindo/expandindo os limites da cidade e determinando as atividades da indústria da construção, considerando elementos arquitetônicos, obras de engenharia civil e autoconstrução (presente entre as populações de menor renda).

2.2.2 Coleta de dados e informações das ofertas imobiliárias

A coleta de dados e informações do mercado imobiliário foi efetuada por meio dos anúncios de ofertas de venda de imóveis encontrados nos jornais da cidade⁵, jornais estes,

⁴ O RS possui 28 COREDES, distribuídos entre 9 Regiões Funcionais de Planejamento.

relativos aos meses de outubro e dezembro de cada ano considerado, disponibilizados pelo AHM. A decisão de pesquisar os meses de outubro e dezembro justifica-se por serem, tradicionalmente, os meses com maior número de ofertas de acordo com a ReCiMe. (SPINELLI, 2015) e pela replicação de prática metodologia já utilizada por diversos pesquisadores como Alcântara (2013), Spinelli (2015), Reche (2018) e Coimbra (2018), dentre outros.

Para o ano de 2020 também se efetuou coleta nos “sites” das imobiliárias e dos corretores de imóveis da cidade, nos meses de outubro e dezembro, uma vez que os jornais da cidade dispunham de muito poucos anúncios. Na prática, nos meses de outubro e dezembro de 2020, apenas uma imobiliária apresentou anúncios de terrenos em jornal com informação de localização, área e preço.

O procedimento de coleta consistiu na aproximação⁶ do número total de anúncios de imóveis à venda, na cidade de Erechim, apresentado pela imobiliária ou pelo corretor; estimando-se também o número total de casas, número total de apartamentos e número total de terrenos.

Na sequência, foram tabulados os anúncios de terrenos que seriam utilizados para analisar o comportamento dos preços do solo urbano da cidade, ou seja, os anúncios que apresentavam informação de anunciante, localização, preço e área.

Quando a localização do terreno apontava uma rua/avenida, um condomínio ou um loteamento, efetuou-se a transformação para bairro tomando por base o mapa municipal de loteamentos, versão 2020. Neste caso, se a informação da rua/avenida não permitia identificação do bairro, o anúncio era descartado.

Tabulados os dados dos terrenos à venda nos anos de 2000, 2005, 2010, 2015 e 2020, efetuou-se a divisão do preço (R\$) pela área (m²) para obtenção do valor em R\$/m² de cada terreno e feitura da média de preço para cada bairro e da média de preço da cidade, para cada ano considerado. Para estudar a valorização fundiária, efetuou-se a correção da inflação multiplicando-se o preço do imóvel (R\$/m²) pelo Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O uso do IGP-DI como corretor inflacionário baseia-se em estudos já realizados por diversos pesquisadores, dentre os quais estão Melazzo (1993), Spinelli (2015) e Reche (2018).

⁵ Jornal Diário da Manhã no ano 2000 e jornal Bom Dia nos anos 2005, 2010, 2015 e 2020.

⁶ Preferimos usar este termo, considerando a dificuldade em definir o número de anúncios com precisão, uma vez que os imóveis não foram georreferenciados (quando existe separação entre residenciais e comerciais, um mesmo lote pode estar presente nas duas classificações) e um loteamento ou bairro pode ter mais de um lote com mesma área e mesmo preço. Além disso, alguns anúncios são de difícil leitura pelo tamanho das letras e pelo tempo decorrido após a impressão do jornal, especialmente, referentes aos primeiros anos da análise.

O valor IGP-DI, correspondente a cada ano, foi obtido através da calculadora do cidadão disponível no “site” do Banco Central do Brasil, cujo endereço eletrônico é <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>>.

Para obter o índice de correção através da calculadora do cidadão, selecionou-se: IGP-DI (FGV), data inicial outubro de cada ano considerado e data final dezembro de 2020. O valor inserido para a obtenção dos índices de correção foi a unidade (1,00). Os índices de correção encontrados e utilizados na correção inflacionária foram: 4,83793070; 2,82270590; 2,14694110; 1,56630530; 1,07225920; para os anos de 2000, 2005, 2010, 2015 e 2020, respectivamente.

2.2.3 Análise da expansão urbana e do mercado fundiário

A expansão da cidade foi analisada a partir da verificação da legislação e dos mapas municipais, bem como por meio da leitura e interpretação de imagens orbitais⁷. Concernente à legislação municipal, observou-se que o período 2000-2020 foi marcado, principalmente, pela aprovação de duas leis direcionadas à expansão urbana horizontal e uma lei relativa à expansão urbana vertical: a lei nº 4.729/2010 expandiu o perímetro urbano, a lei nº 6.037/2015 aumentou o número de bairros e a lei complementar 10/2019 aumentou o limite de altura para as edificações.

Os mapas municipais e as imagens orbitais mostraram que a expansão horizontal é mais evidente na área compreendida dentro do antigo perímetro urbano. Na área acrescida pela lei de 2010 os loteamentos são esparsos e boa parte do solo ainda não foi parcelado, mantendo atividades agrícolas e pastoris ou estando sem uso definido, o que leva a pensar que os legisladores superestimaram o crescimento da cidade ao delimitar o novo perímetro urbano.

Os preços dos terrenos são apresentados e analisados a partir de valores médios dos anos 2000, 2010, 2015 e 2020. Inicialmente são apresentadas as médias dos valores nominais dos bairros e, posteriormente, as médias dos valores nominais de toda a área urbana (média da cidade). No que tange aos anos anteriores a 2015, considerou-se a localização dos lotes nos bairros atuais, ou seja, se antes de 2015 o lote estava em um bairro e hoje está em outro, o lote foi usado para compor a média do bairro em que se encontra atualmente.

⁷ Foram utilizadas imagens dos satélites Landsat e Sentinel e das empresas Google e ESRI. A obtenção das imagens foi feita através do site do Serviço Geológico Americano (United States Geological Survey) e através do Software QGIS (plugin QuickMapServices).

A valorização do solo foi analisada a partir das médias de preço de cada ano considerado e da correção destas médias pelo índice IGP-DI. Para ter uma ideia da representatividade dos valores médios em nível mais geral, se efetuou a conversão para dólar americano. Na transformação das médias de real para dólar, considerou-se a cotação do dólar no último dia do mês de dezembro de cada ano apresentado.

A ideia de apresentar os valores nominais, ou que estão registrados nos anúncios, antes e em separado dos valores corrigidos pelo IGP-DI, é para dar ao leitor a possibilidade de saber o preço do imóvel naquele momento histórico, permitindo que ele compare/avalie o preço através do indicador mais adequado para seu caso específico.

3 FUNDAMENTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Quando se deseja tratar de um determinado assunto, o passo inicial é buscar os elementos básicos, ou mais necessários, para construir o raciocínio. Sendo assim, este capítulo trata da temática geral, trazendo conceitos e apresentando o cenário nacional da produção imobiliária.

3.1 O SETOR E O MERCADO IMOBILIÁRIOS

O setor imobiliário constitui a base da expansão urbana e da valorização fundiária. Este setor, aliado aos agentes públicos, sobretudo ligados aos poderes legislativo e executivo, é o responsável pelo crescimento e pelas mudanças mais significativas que ocorrem no espaço urbano, distribuindo e redistribuindo contingentes populacionais e atividades econômicas, mantendo as cidades em constante transformação.

3.1.1 As definições de setor e mercado de imóveis

Para buscar definições acerca do que se compreende por setor imobiliário e por mercado imobiliário, partiu-se da análise do trabalho de Adriano Botelho que em sua tese de doutoramento abordou o financiamento e a financeirização do setor imobiliário, analisando, de forma específica, a produção do espaço e da segregação socioespacial por meio do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo/SP.

Por este entendimento, o setor imobiliário envolve três elementos básicos que podem ser esquematizados e relacionados com suas intencionalidades principais. Desta forma tem-se: **o produtor imobiliário** que visa o lucro, **a propriedade fundiária** que gera a renda e **o mercado financeiro** que cobra o juro. Assim, para Adriano Botelho, o setor compreende:

[...] o produtor da mais-valia, que retém o lucro do empresário e que paga os salários dos trabalhadores envolvidos no processo de produção; a propriedade fundiária que proporciona uma renda aos seus proprietários, na forma de aluguel, de preço de venda da terra ou de rendimentos pagos no mercado financeiro; e o mercado financeiro que recebe juros pelo capital adiantado ao setor imobiliário. (BOTELHO, 2005, p. 32).

Cada um dos três elementos pode estar relacionado a mais de uma das categorias lucro, juro e renda. Consequentemente, o mercado financeiro pode obter renda através de instrumentos como o Fundo de Investimentos e o Certificado de Recebíveis; o produtor de mais-valia pode aplicar no mercado financeiro recursos obtidos através de consórcio e

cooperativa obtendo juros por determinado período e só depois usar os recursos na produção imobiliária; o proprietário fundiário também pode obter lucro com a produção de imóveis em sua própria terra. (BOTELHO, 2005).

De acordo com o autor em questão, o setor imobiliário pode ser dividido em três subsetores que são **a construção civil, a produção de materiais de construção e as atividades do terciário** ligadas à manutenção predial e à atividade imobiliária propriamente dita:

O setor imobiliário seria constituído pelas atividades de três sub-setores: as da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras da construção civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação, etc.) e as atividades de manutenção predial. (BOTELHO, 2005, p. 33).

Deste modo, ao buscar uma definição de mercado imobiliário supõe-se algo que está dentro deste campo mais amplo, ou seja, supõe-se algo que constitui uma fração do setor imobiliário chamada de **atividade imobiliária**. Para entender melhor a atividade imobiliária, efetuou-se a análise da tese de doutoramento de Maria Carmen Pérez López, defendida na Universidade de Granada, no ano de 2005.

De acordo com López (2005), esta atividade tem por base os bens imóveis e constitui um campo de atuação complexo e amplo. As principais características da atividade imobiliária podem ser observadas no quadro abaixo (quadro 1).

Quadro 1 – Características da atividade imobiliária

Aspecto considerado	Definição
Matéria prima	Solo
Processo de produção	Longo e de alto custo
Produto principal	Moradia
Atividade	Regulada
Relação entre vendedor e comprador	Vínculo duradouro

Fonte: Adaptado de López (2005, p. 24).

Pelo quadro adaptado de López (2005), pode-se considerar que o ramo imobiliário envolve um processo de produção longo e de alto custo, pressupondo a existência de empresas que estão no mercado há bastante tempo e, também, a disponibilidade de garantias para os envolvidos, pelo menos quando se trata de acordos que possam oferecer um mínimo de segurança para o comprador e para o vendedor.

Na relação entre compradores e vendedores: Para o comprador não é interessante negociar com um vendedor que não tem referências no mercado e pode quebrar antes de entregar a mercadoria ou não se responsabilize por vícios que o imóvel possa apresentar no decorrer dos anos. Para o vendedor, considerando não ser incomum a compra de imóvel a prazo, também é desejável obter alguma garantia de que o imóvel será quitado, o que acaba por envolver a interferência de outros agentes neste mercado.

Por se tratar de uma atividade de longa duração, a atividade imobiliária pode ser dividida em fases que vão desde a obtenção da matéria prima até a venda ou aluguel do produto imobiliário:

Normalmente, la actividad inmobiliaria se desarrolla en las tres fases siguientes que deben desarrollarse de modo consecutivo, a saber: 1) obtención y creación del suelo edificable; 2) construcción o promoción inmobiliaria; y 3) comercialización del producto inmobiliario en régimen de venta o alquiler. (LÓPEZ, 2005, p. 26).

No entendimento de López (2005), a atividade imobiliária tem seu fim com a comercialização do imóvel que é seu produto final, sendo papel do mercado imobiliário determinar os preços dos imóveis e, portanto, levar a cabo a atividade imobiliária.

La actividad inmobiliaria centrada, básicamente, en la obtención de suelo edificable, la promoción inmobiliaria y la comercialización del producto inmobiliario en régimen de venta o alquiler, es llevada a cabo en el mercado inmobiliario. Este mercado aún la oferta y demanda de los bienes inmuebles determinando el valor de los mismos. (LÓPEZ, 2005, p. 31).

Para Amorim (2015), o mercado imobiliário pode ser definido como um mercado restrito ao setor imobiliário, ou seja, é o mercado que fica responsável por comercializar os produtos do setor imobiliário.

De acordo com a definição mais usual, utilizada pelos próprios agentes econômicos, o mercado imobiliário é o mercado do setor imobiliário – esse que, por sua vez, é muitas vezes identificado como um ramo do setor secundário da economia – que negocia com o terreno, bem como com qualquer construção edificada sobre esse terreno. As imobiliárias, que intermedeiam esse negócio, fazem-no por meio da venda ou locação, procedendo, assim, à comercialização ou administração dos imóveis. (AMORIM, 2015, p. 203).

O mercado imobiliário negocia a produção imobiliária, mas não negocia os produtos da indústria de materiais de construção. Assim, pode-se dizer que este mercado fica restrito a uma parte da produção do setor imobiliário, ou seja, fica restrito aos bens imóveis.

O mercado e o mercado imobiliário também podem ser definidos como um local. De acordo com Sandroni (1999, p. 378), “o mercado pode ser entendido como o local, teórico ou não, do encontro regular entre compradores e vendedores de uma determinada economia”. De acordo com Melazzo (1993, p. 31): “O mercado imobiliário constitui-se em ‘locus’ de negociação de imóveis edificados e não edificados. Representa, portanto, o momento de comercialização/realização de mercadorias que apresentam características que as diferenciam das demais”.

Desta forma, o mercado define-se por compra e venda, ou pelo comércio, considerando o comércio como uma relação de troca que tem por fim o lucro, sendo o mercado imobiliário um comércio de mercadorias diferenciadas. Do ponto de vista legal, o mercado imobiliário ou mercado de bens imóveis envolve quatro classes de bens, onde o solo é um imóvel por natureza e o prédio (ou edifício) é um imóvel por acessão industrial (quadro 2):

Quadro 2 – Definição e classificação dos bens imóveis

Definição	Classificação
Considera-se como bem imóvel o solo e tudo o que for incorporado nele de forma natural ou artificial.	a) Imóvel por natureza – espaço aéreo, solo e subsolo; b) Imóvel por acessão natural – o que se adere ao solo naturalmente; c) Imóvel por acessão industrial ou artificial – o que se adere ao solo por ação humana; d) Imóvel por determinação legal – definido por força de lei no intuito de dar segurança a uma relação jurídica.

Fonte: BRASIL (2016). Elaborado pelo autor (2020).

No que tange ao mercado imobiliário urbano, entende-se que ele tem sua maior expressividade no comércio de bens imóveis das classes por natureza e por acessão industrial, sendo pouco comum o comércio de imóveis por acessão natural e por determinação legal.

O mercado imobiliário, em sua definição mais comum, compreende as atividades de compra e venda de imóveis, o que parece não contemplar a locação imobiliária, algo que poderia ser definido pela compra e venda de espaço por um determinado período. Entretanto, pela definição de López (2005), tanto a venda como a locação de imóvel constitui um comércio, o que muda é o regime.

Assim, mercado imobiliário constitui para Botelho (2005), uma fração do setor imobiliário e, para López (2005), uma fração da atividade imobiliária, fração definida pelo comércio de imóvel, tanto no regime de venda como no regime de aluguel. Desta forma, a concepção de mercado imobiliário utilizada neste estudo refere-se, basicamente, à compra,

venda e locação de imóveis, em que pese em nossos levantamentos, optarmos pelo recorte das ofertas imobiliárias para venda (com maior atenção aos terrenos).

Cabe ainda mencionar o trabalho de Spinelli e Soares (2013) que alertam sobre a necessidade de, ao analisar de modo mais pragmático o mercado imobiliário, lançar um olhar atento também à reestruturação econômica e produtiva da cidade e da região. Os autores afirmam que tal reestruturação:

[...] apresenta grande dinamicidade e vem acompanhando nuances econômicas da ordem próxima e da ordem distante. Esses movimentos apontam para a geração de desigualdades socioespaciais, uma vez que o acesso à terra e à moradia, estabelecido pelo mercado imobiliário e demais agentes dos circuitos de capitais da classe dominante, produzem um espaço urbano socialmente excludente. (SPINELLI e SOARES, 2013, p.25 e 26).

Nesse sentido, embora o estudo aqui proposto focalize nos dados intraurbanos sobre a produção de novos loteamentos, a análise buscará também elementos da história, da economia e demais condicionantes geográficas locais-regionais para a contextualização e interpretação da cidade.

3.1.2 Definição e importância econômica da indústria da construção

Segundo o Cadastro Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), versão 2.0, adotado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no ano de 2008, a indústria da construção divide-se (e define-se) em: **construção de edifícios, obras de infraestrutura e serviços especializados**. As atividades compreendidas por cada uma das três divisões estão apresentadas no quadro 3.

Quadro 3 – Atividades econômicas da indústria da construção

Construção de edifícios	Obras de infraestrutura	Serviços especializados para construção
Incorporação de empreendimentos imobiliários;	Construção de rodovias e ferrovias;	Demolição e preparação de canteiros de obras;
Construção de edifícios.	Construção de obras de arte especiais;	Perfurações e sondagens;
	Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas;	Obras de terraplenagem;
	Obras para geração e distribuição de energia elétrica e para telecomunicações;	Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente;
	Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas;	Instalações elétricas;
	Construção de redes de transportes por dutos, exceto para água e esgoto;	Instalações hidráulicas, de sistemas de ventilação e refrigeração;
	Obras portuárias, marítimas e fluviais;	Obras de instalações em construções não especificadas anteriormente;
	Montagem de instalações industriais e de estruturas metálicas;	Obras de acabamento;
	Obras de engenharia civil não especificadas anteriormente.	Obras de fundações;
		Serviços especializados para construção não especificados anteriormente.

Fonte: IBGE (2018). Elaborado pelo autor (2020).
[PAIC do ano de 2016, anexo 1]

De acordo com a Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC)⁸, período de 2008 a 2019, a indústria de construção registrou crescimento até 2013/2014, retraindo-se no período de 2015 a 2018. O maior número de pessoas ocupadas ocorreu em 2013 e o maior valor movimentado se deu no ano de 2014. Se comparado a 2018, o ano de 2019 apresentou uma leve melhora (quase imperceptível nas figuras abaixo).

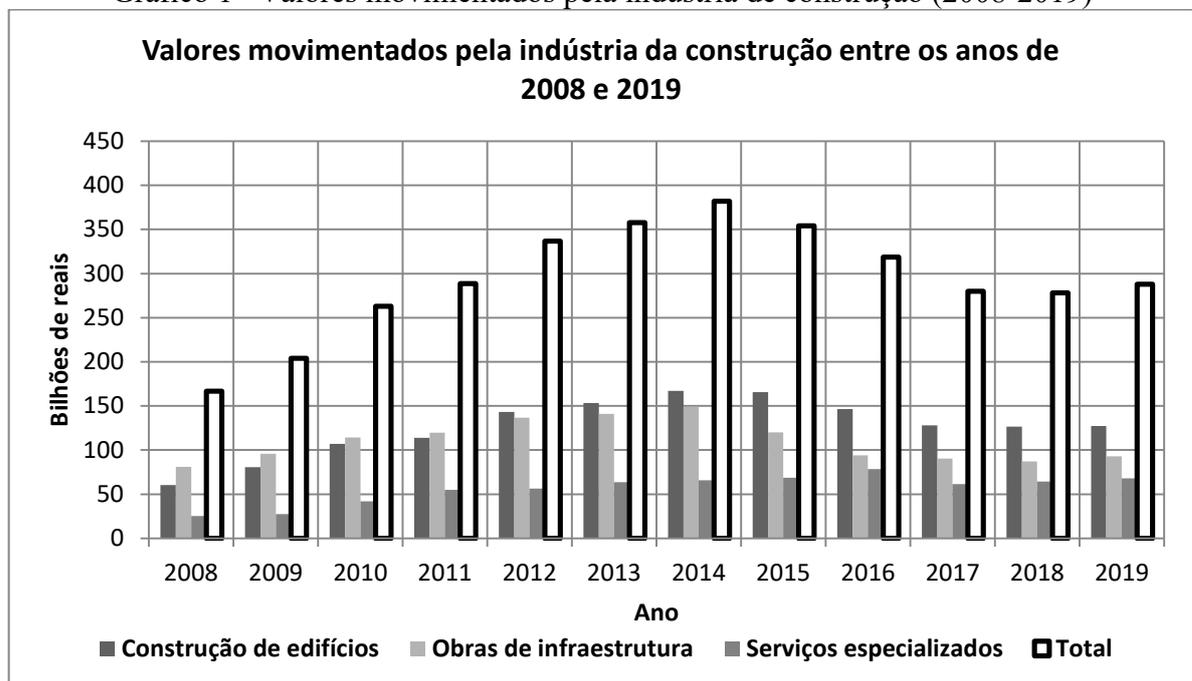
No ano de 2019, a PAIC mostra que o mercado brasileiro da construção empregou aproximadamente 1,9 milhão de pessoas distribuídas em 125,1 mil empresas, movimentando 288 bilhões de reais. Em 2019, a participação percentual no total de valor movimentado foi de

⁸ Pesquisa realizada anualmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística desde o ano de 1990.

44,2% para construção de edifícios, 32,2% para obras de infraestrutura e 23,6% em serviços especializados.

Pelos valores movimentados, o ano de 2014 destaca-se por demarcar o fim de um período de crescimento e o começo de um período de retração. Além disso, observa-se que no início do período 2008-2019, as obras de infraestrutura superavam a construção de edifícios e a partir de 2012 a construção de edifícios passou a ocupar o primeiro lugar no total de valor movimentado, considerando-se as três classes que constituem esta indústria (gráfico 1).

Gráfico 1– Valores movimentados pela indústria de construção (2008-2019)



Fonte: IBGE – PAIC. Elaborado pelo autor (2021).

Em relação ao número de trabalhadores empregados, é o ano de 2013 que apresenta a maior expressividade com 3 milhões de pessoas ocupadas. Comparando 2013 com 2019, percebe-se uma redução de mais de 35%, sendo que os anos de 2017, 2018 e 2019 apresentam números inferiores ao ano de 2009 (gráfico 2).

Gráfico 2 – Pessoal ocupado na indústria de construção (2000-2019)



Fonte: IBGE – PAIC. Elaborado pelo autor (2021).

*Computava apenas os indivíduos ocupados em empresas com mais de 40 trabalhadores.

Embora a dinâmica da indústria da construção apresentada seja relativa ao setor imobiliário nacional, acredita-se que ela possa explicar, em parte, o comportamento do mercado imobiliário de Erechim/RS, uma vez que não se pode separar totalmente o mercado local do mercado nacional. Tais mercados são dependentes de legislações e políticas públicas nacionais e, ambos, submetidos à lógica mundial de transformação da terra em mercadoria e reserva de valor. Por outro lado é bom lembrar que a seleção das áreas a ser transformadas e valorizadas, normalmente, ocorre sob orientação de agentes produtores do espaço urbano locais.

3.1.3 Os agentes produtores imobiliários

Definido o mercado imobiliário como atividade de compra, venda e locação imobiliária, é preciso entender a formação dos preços dos imóveis. Esta tarefa demanda uma visão mais ampla que a da simples negociação do produto físico final, pois a valorização imobiliária urbana contempla intencionalidades que envolvem inúmeros elementos, como o próprio setor imobiliário, a ação pública e as instituições financeiras.

O processo de formação dos preços envolve diversos agentes produtores do espaço urbano. A discussão sobre quais seriam os principais agentes que produzem o espaço é ampla

e pode ser encontrada, por exemplo, no texto de Vasconcelos (2018)⁹, entretanto, a maioria dos trabalhos de geografia produzidos no Brasil referenciam a obra de Corrêa (1989). Outra referência frequentemente considerada é o trabalho de Capel (1974). A diferença entre a abordagem dos dois autores é que o primeiro considera como agentes, também, os grupos sociais excluídos, referenciando as populações que vivem em habitações e locais precários e com ausência ou insuficiência de infraestruturas e serviços públicos. Tais agentes lutam e tensionam por melhorias urbanas. É provável que o segundo autor não os mencione porque, na realidade espanhola da época, os movimentos de luta por moradia apresentavam pouca expressividade. Detalhando sobre esses agentes, Corrêa (1989), considera que são cinco agentes sociais que produzem e reproduzem o espaço urbano:

a) Os proprietários dos meios de produção

São, principalmente, os industriais, grandes consumidores do espaço cuja atividade fabril é expressiva de modo que sua ação espacial produza o espaço urbano interferindo significativamente na localização/alocação de outros usos da terra.

Esses agentes buscam lotes de terra amplos e baratos para implantar seus negócios, preferindo terrenos localizados longe dos bairros elitizados e próximo dos trabalhadores, indivíduos que possam servir de mão de obra em suas indústrias. Além da proximidade com o proletariado, também procuram estabelecer-se em locais que favoreçam a logística de acesso às matérias primas e de distribuição da produção, como nas proximidades das vias férreas, das rodovias ou das hidrovias.

Nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas às áreas proletárias. Deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra. (CORREA, 1989, p. 15).

Se com o passar do tempo surgirem áreas nobres próximo da indústria, acaba sendo um bom negócio para o industrial fazer uma mudança na localização de sua unidade de produção para um local com terras mais baratas, reduzindo seu custo de produção e auferindo significativa renda com o loteando do antigo terreno onde se localizava a fábrica.

b) Os proprietários fundiários

São indivíduos cujo interesse econômico acerca das terras é que elas sejam passíveis do uso mais remunerado possível (valor de troca), buscando valorizar seus terrenos através de

⁹ Faz um levantamento dos estudos sobre agentes sociais encontrados na Sociologia, na História e na Geografia.

pressões junto ao poder público no sentido de converter área rural para área urbana (ampliação do perímetro urbano), construção de vias de acesso, mudanças no plano diretor (zoneamento urbano), implantação de melhorias urbanas (infraestrutura), etc.

Nos locais da cidade onde é possível estabelecer grandes comércios e/ou espaços residenciais para classes com alto padrão de renda a especulação imobiliária é intensa, atraindo diversos promotores imobiliários, e os preços do solo se alteram frequentemente, alcançando patamares próximos dos encontrados nas metrópoles, mesmo quando se trata de cidades de porte médio.

Nas áreas periféricas em que ocorrem limitações físicas e ambientais ou o(s) proprietário(s) fundiário(s) não consegue(m) pressionar/convencer o poder público a fazer investimentos significativos, as possibilidades de valorização do solo são pequenas. Neste caso, as terras são, frequentemente, loteadas pelo proprietário e vendidas para as populações de baixa renda, formando loteamentos com pouca infraestrutura urbana. Tais áreas podem até ser ilegais em um primeiro momento, mas com o passar do tempo acabam sendo legalizadas pela prerrogativa do interesse social.

c) Os promotores imobiliários

Caracterizam-se por um conjunto de agentes que financiam, fazem um estudo técnico e analisam a viabilidade do empreendimento pelo incorporador e segundo o código de obras – produzem o imóvel e, por fim, comercializam, usufruindo de técnicas de marketing para transformá-los de capital-mercado em capital-dinheiro, ou seja, em aferição de lucro.

Neste sentido, os promotores imobiliários formam um grupo bastante diversificado, existindo o proprietário fundiário construtor, o agente mais conhecido (clássico) que produz pequena quantidade de imóveis, o agente incorporador, o construtor, o agente especializado em apenas uma etapa da construção, o incorporador construtor, o agente especializado na corretagem e, também, o agente que concentra todas as etapas da produção imobiliária.

O promotor imobiliário pode surgir de um proprietário de terras, um proprietário de indústria, um comerciante, um banco, o Estado, dentre outros e quando se trata de atuação em grande escala de operações e de espaço geográfico, destaca-se a figura do promotor imobiliário incorporador.

A participação do Estado na produção imobiliária torna-se importante nos momentos de crise, quando a demanda por moradias de luxo está muito baixa. Nestas condições, os promotores voltam sua atenção para as classes de baixa renda na tentativa de manter seus negócios, buscando parcerias com o Estado para reduzir os custos e/ou os riscos, viabilizando a produção com lucro.

d) O Estado

Considerando a realidade capitalista das cidades da América Latina, o Estado atua diretamente, tanto como proprietário fundiário, por deter grandes áreas de terra, como promotor imobiliário; além de ser um agente que regula incentivos públicos para a habitação e tipologias de uso da terra. Além disso, o Estado também pode atuar na segregação da urbanização, de modo que áreas com mais investimento sejam habitadas por pessoas de maior poder aquisitivo, que pagarão mais impostos, proporcionando lucratividade.

Sua presença mais marcante está na implantação de infraestrutura (como vias de acesso, pavimentação e redes de água, luz e esgoto) e na definição de normas relativas ao uso do solo urbano. Outro aspecto a considerar são as grandes obras estatais (ou em parceria com a iniciativa privada) que podem provocar mudanças significativas em uma cidade, atraindo serviços e população (em busca de empregos), ampliando e reconfigurando o espaço urbano.

A presença estatal também se revela importante na implantação de novos loteamentos, sobretudo, os loteamentos populares que vão alocar populações de baixo poder de compra. Neste caso, o Estado favorece tanto as classes de baixa como as de alta renda, uma vez que separa os indivíduos (segregação) e dá condições mínimas de sobrevivência (reprodução da força de trabalho) aos sujeitos de baixa renda.

As grandes obras, normalmente, são promovidas pelo Estado em nível federal e os loteamentos urbanos são mais comumente produzidos pelos municípios, entretanto, os programas habitacionais podem envolver as três esferas: federal, estadual e municipal. Na esfera municipal, sobretudo quando se trata de municípios com economia pouco expressiva, não é comum a feitura de grandes obras. Nestes casos, quando o município deseja dinamizar sua economia, precisa buscar recursos em nível estadual e/ou federal.

e) Os grupos sociais excluídos

São a parcela da população que protagoniza problemas sociais como a habitação precária, a subnutrição, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou emprego informal e a segregação.

Pelo texto de Correa (1989), entende-se que os grupos sociais excluídos não modelam o espaço urbano quando habitam cortiços, que outrora foram moradia da elite, habitações produzidas pelo Estado ou casas autoconstruídas em loteamentos de periferia porque, nestes casos, não são eles os principais responsáveis pelo planejamento do espaço. Os grupos sociais excluídos só modelam o espaço urbano nas favelas. A princípio, o autor procura ir além, em relação ao trabalho de Capel (1974), acrescentando os grupos sociais excluídos como um

quinto agente produtor do espaço, mas ressalta que este agente pode ser considerado ou não dependendo das circunstâncias urbanas.

Atualmente, é de se pensar se este quinto agente não poderia ser os grupos que atuam na informalidade, ao invés dos grupos sociais excluídos. Assim, poder-se-ia incluir os que atuam na informalidade por falta de recursos para acessar o mercado imobiliário formal e, também, os que atuam na informalidade porque assim desejam, como é o caso dos milicianos que controlam o mercado de solo e de construção nas áreas periféricas das grandes cidades ou os moradores de áreas urbanas que compram pequenas áreas rurais próximo da zona urbana mesmo sabendo que não podem escriturar o terreno enquanto o perímetro urbano não for expandido. A atuação de milicianos parece restrita às grandes cidades e/ou a um número menor de cidades, enquanto o comércio de solo em parcelas menores que a metragem mínima exigida pela legislação do parcelamento está mais generalizado. Para Rolnik (2019):

Comprar, de pequenos proprietários e agricultores, pequenos lotes de terra nos limites das zonas urbanas é uma das formas mais difundidas de produção de assentamentos urbanos em várias regiões do mundo. Essas vendas normalmente são legais, já que acordos de compra e venda são feitos com testemunhas e registrados em cartórios. O comprador tem um documento que comprova a compra legal, mas, muitas vezes, o parcelamento é ilegal porque viola a legislação de zoneamento e parcelamento do solo ou porque o proprietário da gleba não demandou (ou não recebeu) um alvará para parcelar. (ROLNIK, 2019, p. 177).

No contexto apresentado, pode-se pensar em, pelo menos, três modos não formais de acesso ao solo que podem determinar a produção do espaço urbano: invasão de áreas públicas/ocupação de áreas privadas que não cumprem a função social da terra; compra legal com parcelamento ilegal; compra e parcelamento ilegais. Esses modos ainda são explorações iniciais que precisam ser aprofundados e interpretados, pois os argumentos ainda são frágeis para avançar com segurança neste debate, propondo alguma mudança e avanços teóricos em relação ao trabalho de Correa (1989).

De acordo com Correa (1989), são os proprietários dos meios de produção que exercem o protagonismo na produção do espaço urbano, uma vez que os conflitos entre os cinco agentes, normalmente, são resolvidos em favor deles.

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. A solução desses conflitos se faz através de pressões junto ao Estado para realizar desapropriações de terras, instalação de infra-estrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho. (CORREA, 1989, p. 14).

Este aspecto é pouco visível ao cidadão comum que identifica nos promotores imobiliários o protagonismo. Não raro, o proprietário dos meios de produção e o promotor imobiliário se confundem por ser a mesma pessoa, ou o mesmo grupo, e, às vezes, a pessoa ou o grupo também é proprietário da terra, podendo atuar mais fortemente na formação dos preços e na segregação da sociedade urbana. Quando isso ocorre, Estado e grupos sociais excluídos ficam submissos e o Estado se vê obrigado a agir de acordo com os interesses dos protagonistas que se configuram em grandes grupos econômicos.

Trindade Júnior (1998) entende a produção do espaço urbano como resultante da ação de uma rede de agentes. O professor classifica estas redes em simples, quando envolvem dois agentes, e complexas, quando envolvem mais de dois agentes (quadro 4).

Quadro 4 – Exemplos de redes formadas pelos agentes produtores do espaço urbano

Redes Simples	Redes Complexas
a) Estado e agentes sociais excluídos;	a) Produção de conjuntos habitacionais pelo poder público - em que se juntam interesses tanto das construtoras/empreiteiras, como dos proprietários fundiários;
b) Agentes sociais excluídos e candidatos a cargos políticos;	b) Processo de ocupação de terrenos urbanos - que, muitas vezes, articula uma cadeia complexa de interesses e de ações;
c) Estado e empresas incorporadoras/construtoras;	c) Produção de empreendimentos residenciais populares pelo setor privado, cuja trama de relações envolve uma pluralidade de agentes (incorporadoras, poder público, agente financeiro, proprietários fundiários) que buscam obter vantagens também diferenciadas.
d) Agentes sociais excluídos e proprietários fundiários;	
e) Estado e os proprietários fundiários;	
f) Agentes financiadores e incorporadoras.	

Fonte: Adaptado de Trindade Júnior (1998).

Além das redes exemplificadas acima, existem as pressões dos grupos que bancam os custos de uma (re) estruturação urbana, fazendo com que o espaço urbano construído seja produto de uma interação complexa de agentes produtores e patrocinadores da construção. As redes surgem como instrumentos de ação dos agentes que se organizam em torno delas, sendo a estruturação urbana resultante desta dinâmica que, no final, vai garantir “a prioridade dos interesses hegemônicos que as mobilizam”. (TRINDADE JÚNIOR, 1998, p. 34).

Outro aspecto que pode ser aventado é a escala geográfica de atuação dos agentes imobiliários. Esta escala vai do local, passando pelo nacional, até o global (SANFELICI, 2015) e os agentes que atuam em um cenário mais amplo, embora mais evidentes nas grandes cidades, não deixam de influenciar os preços praticados pelos agentes locais. Além disso, a movimentação dos preços nas cidades próximas, não raro, incentiva agentes locais a fazer um movimento semelhante. Esse pareamento parece tornar-se cada vez mais comum.

De modo especial, todos os agentes citados por Correa (1989) dialogam com o presente estudo, mas é importante mencionar que os promotores imobiliários têm a ênfase de atuação e as práticas espaciais mais diretamente ligadas à linha de investigação dessa pesquisa. Promotores imobiliários programam e orientam suas ações a partir de uma série de elementos que dão suporte a seus projetos habitacionais e à formação do preço de venda do imóvel.

3.2 A EXPANSÃO URBANA E A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A discussão sobre a expansão urbana não é assunto recente e nem exclusividade dos geógrafos. Os debates mais comuns parecem estar relacionados com a definição do melhor modelo de cidade. O modelo ideal para um espaço urbano pode não ser o mais apropriado para outro espaço, mas o “efeito manada”¹⁰, na maioria das vezes, acaba prevalecendo e configurando-se em um padrão comportamental. Um exemplo disso é a demanda de solo urbano indo além das necessidades por moradia e assim fazendo os preços subirem e, conseqüentemente, provocando expansão horizontal das cidades.

3.2.1 Definindo e contextualizando a expansão urbana

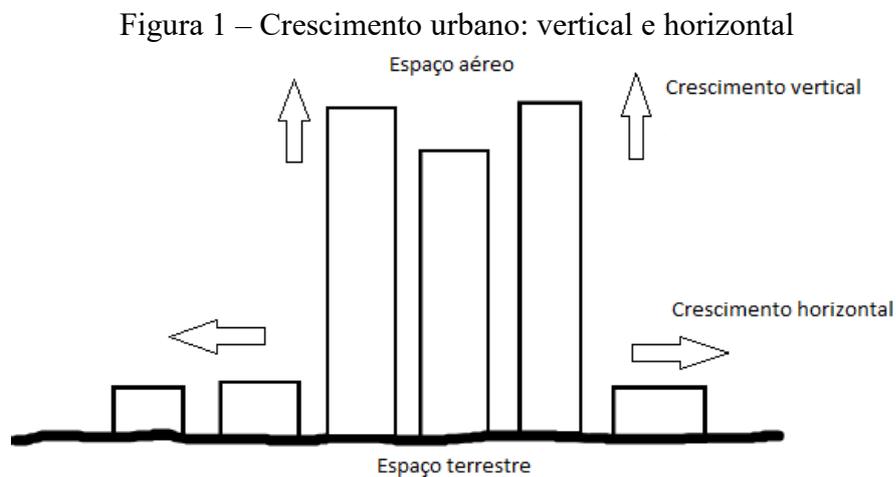
Revisitar o debate da expansão urbana e analisá-lo em cidades que vêm passando por movimentos de reestruturação – produtiva, urbana e da cidade (SPOSITO, 2007) se constitui em um anseio por compreender como esta temática adquire outros elementos locais-regionais distintos e desperta novas reflexões que buscam elucidar sobre como e por que a cidade e sua sociedade é produzida e reproduzida.

Maia, Silva e Cardoso (2020) mencionam que a expansão do tecido urbano, ou mais propriamente, a expansão urbana é um processo que se dá em cidades de diferentes escalas, sejam no território brasileiro, ou em outros países cuja motivação ocorre por diferentes

¹⁰ Referimo-nos ao movimento onde um indivíduo é imitado por outro e isso se torna um comportamento coletivo. Na economia, este comportamento pode resultar na formação das chamadas bolhas econômicas que ao estourar dão origem às crises do sistema econômico capitalista.

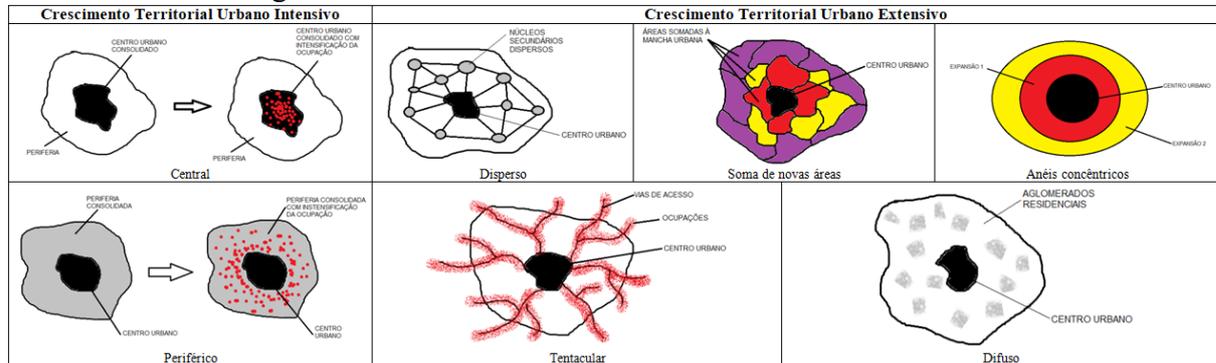
fatores, como a política habitacional, o mercado imobiliário, a criação de novas centralidades, a construção de “shopping centers”, entre outros.

Segundo Japiassú e Lins (2014), a expansão urbana que ocorre através de crescimento territorial das cidades pode se dar de forma intensiva ou extensiva. O crescimento intensivo configura uma intensificação do uso e da ocupação do solo levando, normalmente, a um crescimento vertical da cidade. Já o crescimento extensivo define-se, em geral, pela ampliação do perímetro urbano que faz a cidade crescer horizontalmente. A figura 1 traz uma representação simplificada do crescimento urbano: vertical e horizontal.



Esta expansão urbana pode ser identificada em sete formas distintas, sendo duas formas para o crescimento intensivo e cinco formas para o crescimento extensivo. O intensivo pode ser central ou periférico e o extensivo pode se apresentar de acordo com os modelos de difusão, de dispersão, tentacular, de anéis concêntricos e de junção de novas áreas. Observe-se que os modelos teóricos apresentam uma expansão relativamente homogênea em torno do centro, o que caracteriza uma realidade incomum, possível apenas em áreas sem limitações ambientais. Tais modelos estão representados na figura 2.

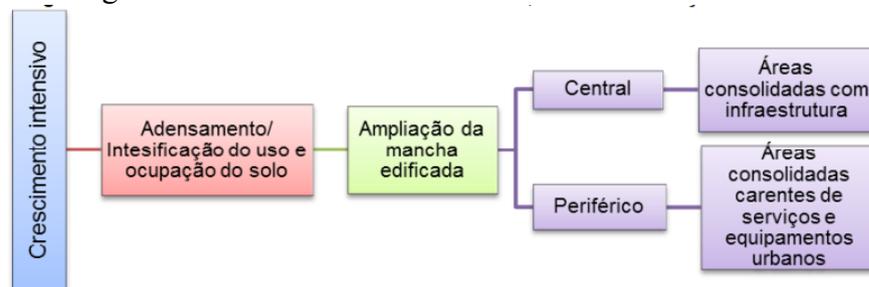
Figura 2 – Modelos de crescimento territorial das cidades



Fonte: Adaptado de Japiassú e Lins (2014).

O crescimento intensivo caracteriza-se pelo aumento da densidade ocupacional, independentemente de ocorrer no centro ou na periferia da cidade. Entretanto, sua ocorrência na área central configura-se, mais facilmente, pelo crescimento vertical, uma vez que na região central é menos comum a existência de vazios urbanos. Este crescimento territorial caracteriza-se por ocorrer em áreas urbanas consolidadas, nem sempre providas da infraestrutura necessária, e está representado no fluxograma 1.

Fluxograma 1 – Características do crescimento urbano intensivo

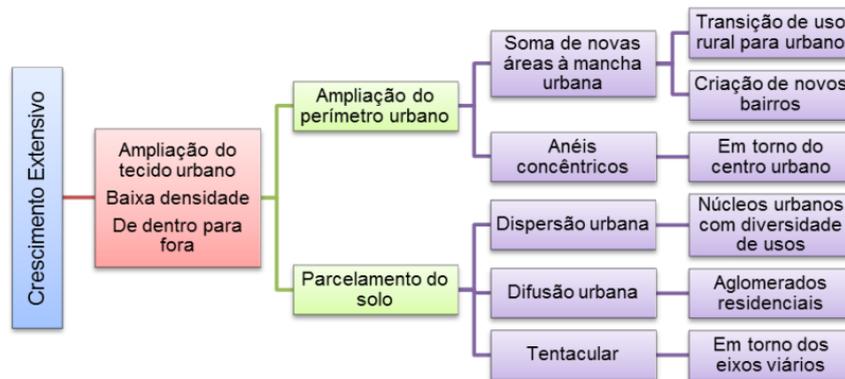


Fonte: Japiassú (2015, p. 39).

Tal modelo de crescimento tem contribuído para a intensificação dos problemas ambientais nas cidades brasileiras, uma vez que ocorre nas áreas consolidadas que, frequentemente, não estão preparadas para suportar um maior adensamento populacional, dando destino adequado a todo o lixo produzido. (JAPIASSÚ, 2015). Não raro, o modelo também gera problemas decorrentes da excessiva impermeabilização do solo que amplifica a lâmina de água sobre as vias públicas em dias de chuva.

O crescimento territorial extensivo caracteriza-se por ocorrer do centro para a periferia, ampliando o tecido urbano através de uma baixa densidade ocupacional, envolvendo ampliação do perímetro urbano e/ou parcelamento do solo (fluxograma 2).

Fluxograma 2 – Características do crescimento urbano extensivo



Fonte: Japiassú (2015, p. 31).

Este crescimento segue um ou outro modelo, dependendo da ação dos diversos agentes que atuam no mercado imobiliário. Tais agentes, além de definir o modelo, também vão definir para onde a cidade irá crescer, dependendo, na maioria das vezes, da maior viabilidade econômica imediata do empreendimento.

Considerando a dinâmica de deslocamento das populações rurais para as cidades, somada ao crescimento demográfico natural e ao aumento na expectativa de vida humana, a expansão urbana constitui um processo recorrente e inevitável que demanda maior atenção por parte dos que detêm o poder de discipliná-la. No entendimento de Santoro (2014),

[...] expandir o urbano é um processo recorrente e, quando necessário, deve ser planejado para que aconteça sem prejuízos urbano-ambientais e sociais, distribuindo de forma justa os ônus e benefícios da urbanização e evitando processos especulativos tão tradicionais na mudança de uso rural para urbano. (SANTORO, 2014, p. 170).

No caso brasileiro, as principais normas de controle da expansão urbana foram criadas nos governos centralizadores e se tivessem sido aplicadas na íntegra o espaço urbano do país estaria com uma organização mais adequada. Entretanto, estas normas foram flexíveis por diversos motivos ligados aos jogos de interesse característicos da sociedade brasileira. Assim, a aplicação das normas envolveu negociações, anistias, flexibilizações e, inclusive, políticas que dispensaram sua aplicação. (SANTORO, 2014).

De acordo com Santoro (2014), a expansão urbana das cidades brasileiras é um processo histórico que ocorreu muito rapidamente no momento em que se desejava desenvolver a indústria. Era necessário construir casas para os operários das fábricas e isso

precisava ser feito rapidamente, impossibilitando que o processo de urbanização fosse feito por completo. Para ela,

[...] se houvesse normas que exigissem a qualificação da expansão urbana, traduzida em uma urbanização completa, seu efeito poderia ser o encarecimento da terra e da habitação, inviabilizando, portanto, o projeto da casa própria e afetando indiretamente o processo de industrialização. (SANTORO, 2014, p. 171).

Para a autora, mesmo após a Lei Federal de Parcelamento do Solo, lei 6.776 de 1979, a situação não mudou, pois a lei permitiu que a iniciativa privada produzisse e vendesse os lotes antes que o poder público providenciasse os equipamentos e serviços. Produzia-se, desta forma, uma urbanização apenas primária.

Além da Lei Federal não ter sido crítica em relação à completude de uma ‘urbanização primária’ (infraestrutura), deixou aos municípios o dever de fazer a ‘urbanização secundária’ (equipamentos e serviços), geralmente muito demorada, o que terminou por garantir, na realidade, uma ‘urbanização incompleta’. (SANTORO, 2014, p. 173).

Na década de 1980, com o fim dos governos militares, a situação se manteve, uma vez que os municípios não possuíam autonomia e recursos para promover a urbanização completa. Neste período, os municípios dependiam economicamente da União e, esta, em crise, reduziu as transferências de fundos, inviabilizando o planejamento urbano em grande parte das cidades brasileiras. (SANTORO, 2014).

Para não dizer que os anos oitenta foram totalmente perdidos, é importante lembrar o projeto de lei que, bem mais tarde, vai dar origem ao Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/01). O projeto inicial propunha o controle da especulação imobiliária e a regulação da expansão urbana, mas com o passar do tempo acabou sendo corrompido, foram suprimidos os artigos que tratavam da especulação imobiliária e, em relação à expansão urbana, se limitou a impor um conteúdo mínimo ao Plano Diretor. (SANTORO, 2014).

No que tange à expansão horizontal das cidades, não se pode negar seus benefícios aos proprietários das terras e/ou loteadores que tem suas áreas incorporadas ao perímetro urbano. Harvey (2012) afirma que a expansão urbana é um dos resultados das crescentes vantagens competitivas que as cidades vêm expressando em relação ao meio rural, ao longo do tempo. Tal expressão toma corpo no contexto em que o progresso das técnicas permite a produção de espaços mais adequados para a acumulação de capital.

Assim, os loteadores e/ou proprietários fundiários atuam no sentido de expandir o perímetro urbano. Tal fato encarece, por consequência, o oferecimento dos equipamentos e

serviços públicos pelo aumento da distância em relação ao centro da cidade e/ou por serem equipamentos e serviços alcançados inicialmente, quando ocorre, a um pequeno coletivo de famílias, uma vez que, não raro, uma parte do loteamento é constituída de lotes vazios porque o loteador não vendeu, ou porque quem comprou não tem intenção de construir, uma vez que adquiriu com fins especulativos.

Para Abramo (2007), o funcionamento do mercado imobiliário, ao promover uma cidade cada vez mais fragmentada e difusa, acaba por impor um custo de transporte crescente à população que, por necessidade, acaba tendo que morar nas periferias que, cada vez mais, localizam-se nas bordas da cidade, portanto, distante dos centros e locais com mais oportunidades de trabalho e renda. Ainda segundo o autor, a precarização do mercado de trabalho e o crescimento da participação de trabalhos eventuais exigem a presença física desse trabalhador em alguma centralidade, fato que aumenta os custos de deslocamento e, conseqüentemente, as despesas cotidianas a essas famílias.

Os diversos agentes que atuam no mercado imobiliário urbano agem no sentido de favorecer o aumento dos preços das ofertas, visando à valorização dos imóveis e conseqüente aumento de seus ganhos (lucro). Tais elementos, acerca da valorização do solo urbano e suas conseqüências, se desdobram no item que segue.

3.2.2 A valorização do solo urbano

De acordo com o relatório do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), pesquisa de preço de terras referente ao ano de 2015, publicado em 2017, o Valor da Terra Nua (VTN) no Mercado Regional de Terras de Planalto (MRT 02), considerando terras de alta produtividade de grãos em Passo Fundo e entorno, era de R\$ 47.239,68/ha. Este valor médio constitui o maior valor médio de terra nua para agricultura encontrado no RS.

O INCRA também pesquisou VTN para especulação imobiliária no Mercado Regional Metropolitano (MRT 07) apontando os maiores valores médios nos loteamentos para sítio de lazer em Gramado com R\$ 111.553,44/ha e em Porto Alegre com R\$ 104.146,88/ha. Para o INCRA (2017, p. 58), a região metropolitana apresenta “forte especulação imobiliária em função da proximidade dos grandes centros assim como pelo acesso por asfalto”. No MRT 07, a valorização imobiliária se deve, principalmente, em função da produção de sítios de lazer e condomínios de alto padrão.

Na pesquisa do INCRA (2017) tem-se o valor do m² para as melhores terras rurais da região de Passo Fundo girando em torno de R\$ 4,7. Embora seja lógico que os terrenos urbanos alcancem valores mais altos em relação aos terrenos rurais, comparando valores

médios de terra rural com valores médios de terra urbana percebe-se uma diferença bastante interessante. Tal diferença pode contribuir para a expansão do perímetro urbano e a produção de novos loteamentos distantes do centro da cidade.

De acordo com Silva e Peiter (2014, p. 91), a valorização fundiária gera polêmica porque o proprietário do terreno não necessita fazer nenhum esforço para valorizá-lo e a partir “[...] desta dinâmica, comumente tem-se a disparidade no volume da malha urbana dentro de uma mesma cidade, com a infraestrutura sobrecarregada em algumas áreas, e subutilizada em outras, além do aumento das distâncias”.

Para Tone (2015), os preços movimentam-se dentro de um limite máximo ou superior e um limite mínimo ou inferior determinados, respectivamente, pelo mercado e pelos proprietários dos imóveis.

O limite para o aumento dos preços de terrenos e edifícios é dado pelo mercado, quando este deixa de absorver a produção imobiliária em certo local ou em certas circunstâncias. O limite para queda dos preços, no entanto, é dado pelos proprietários que podem simplesmente retirar o imóvel do mercado, mantendo-o vazio até que a perspectiva de capitalização se reestabeleça. (TONE, 2015, p. 43).

No entendimento de Basilio (2013), a valorização de um imóvel está relacionada com três variáveis: localização, serventia e características físicas. Desta forma, o especialista em imóveis precisa fazer, basicamente, três perguntas para determinar o valor do bem: Qual é sua localização? O que pode ser feito com o imóvel? O que ele possui? Basilio (2013) considera que o solo é indispensável para as atividades humanas e, assim, possui uma tendência de valorizar com o passar do tempo, inclusive acima de qualquer parâmetro inflacionário:

Como elemento indispensable de toda actividad humana el suelo es cada vez más requerido y apreciado. Por su escasez intrínseca, por el aumento demográfico o de las actividades económicas a nivel urbano y rural, es posible afirmar que el valor del suelo tiende a incrementarse en el tiempo, inclusive prescindiendo de todo factor de tipo inflacionario. (BASILIO, 2013, p 16).

Para Smolka (1987), a escassez constitui uma característica importante na determinação do preço de um terreno, uma vez que as capacidades do proprietário e do usuário, o primeiro administrando a escassez do solo e o segundo se dispondo a remunerar o proprietário pelo uso da terra, são, em um primeiro momento, os principais definidores do preço do solo urbano. No que tange à precificação da terra urbana, ele também destaca que:

- **o preço de um lote de terreno é, em larga medida, determinado externamente a ele**, isto é, por atividades realizadas em outros terrenos e pelas características das atividades que competem por seu uso;
- daí que **a cada utilização do terreno alteram-se as características de todos os outros**, afetando, assim, o preço do próprio lote em questão. Em outras palavras, o processo de utilização do solo envolve externalidades que, de maneira mais ampla, geram as chamadas sinergias urbanas;
- **o proprietário do terreno aufere uma renda derivada** do direito contratual que lhe confere a relação (institucional) de propriedade sobre o dito lote. No entanto, ele é, por assim dizer, passivo no que diz respeito ao controle sobre a base material necessária à formação desta renda. (SMOLKA, 1987, p. 43, grifo nosso).

A renda derivada está relacionada com situações que fogem do controle individual do proprietário da terra urbana, sendo tal renda dependente de acontecimentos externos ao terreno em questão, e, não raro, dependente da ação do capital incorporador. Segundo Smolka (1987, p. 47), o incorporador atua “[...] desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final dos imóveis (promotores de venda, etc.)”.

Assim, o capital incorporador consegue se valorizar a partir da ação articuladora sobre todos os serviços que foram contratados, sendo, portanto, determinante na formação do preço da terra, tanto de forma direta como de forma indireta, neste último caso, valorizando terrenos adjacentes ao seu local de atuação. Segundo Smolka (1987), a valorização fundiária envolve:

- I – alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário, isto é, o incorporador;
- II – valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipá-lo;
- III – variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captada na forma do momento I em período distante do futuro. (SMOLKA, 1987, p. 48).

Para Campos (1989), a importância do capital incorporador reside na sua ação orquestradora, sendo, por esta ação, o único capital que consegue obter ganhos através das quatro naturezas (industrial, comercial, financeira, fundiária). Além disso, o autor destaca que os ganhos do capital incorporador ampliam-se quanto mais distantes (diferentes) forem as previsões do proprietário da terra e do incorporador, quanto ao uso futuro do terreno.

De acordo com Campos (1989, p. 52), o proprietário fundiário, “[...] em função de sua enorme atomização e desconhecimento sobre as tendências de estruturação da cidade e possíveis usos futuros do solo urbano, tem capacidade de previsão limitada”. Isso faz com que o capital imobiliário tenha nas operações de incorporação sua maior perspectiva de valorização. Para Britto (2018), o capital imobiliário alcança sua maior valorização com a

atuação do incorporador, sendo que este agente consegue ampliar seus ganhos devido às suas relações sociais consolidadas no tempo e no espaço.

Os movimentos de valorização do capital imobiliário são eminentemente direcionados pelos ganhos de incorporação das operações, o que suscita a necessidade de certas materialidades e relações sociais pretéritas (econômicas, políticas e de propriedade), sendo a dimensão local e suas especificidades históricas e geográficas essenciais para realização desta acumulação. (BRITTO, 2018, p. 30).

No que tange à conversão da terra agrícola em solo urbano, característica marcante da expansão horizontal das cidades, fica evidente a ausência de uma relação direta entre o custo do solo rural e o preço praticado pelo mercado imobiliário para o solo urbano, como já afirmava Paul Singer:

A 'produção' de espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu 'custo de produção' é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este 'custo' e o preço corrente no mercado imobiliário urbano. (SINGER, 1980, p. 79).

Entre o custo de produção do solo urbano, a partir do solo agrícola, e seu valor de mercado, estão embutidos os ganhos dos agentes que atuam na intermediação de todo o processo de produção e valorização. Além disso, é importante destacar que o solo pode ser negociado pelo seu valor de uso ou pelo seu valor de troca.

O termo VALOR pode designar a utilidade de um bem ou o seu poder de compra, sendo tais valores chamados de valor de uso e valor de troca, respectivamente. A água possui grande utilidade, mas é difícil comprar algo com ela; o diamante possui grande poder de compra, sendo, entretanto, difícil encontrar nele alguma utilidade. Assim, em linhas gerais, os bens com alto valor de uso possuem baixo valor de troca e os bens com alto valor de troca possuem baixo valor de uso. (SMITH, 1996).

Considerando a economia capitalista em que o solo urbano possui um valor de uso e um valor de troca, torna-se importante considerar que tais valores possuem uma estreita relação e tanto o uso pode definir o valor de troca, como o valor de troca pode definir o uso, sendo que, do ponto de vista social, a primeira condição é mais desejável. Quando é o valor de troca que determina qual será o uso do solo surge a escassez produzida artificialmente, a especulação desenfreada, a segregação da população e toda uma série de problemas de ordem social. (HARVEY, 1977).

Ribeiro (2015) destaca que estudos recentes sobre a questão urbana associada ao preço da terra e ao uso do solo urbano, apontam o preço da terra como um mecanismo econômico responsável pela constituição do espaço urbano e pela segregação que se revela na cidade. Em suas palavras destaca:

A propriedade privada do solo é, então, colocada como causa principal dos males vividos pelas cidades capitalistas. A análise que fizemos sobre os processos que estão na base do processo capitalista – e das suas contradições – indicam, ao contrário, que é a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor. Em outras palavras, se o solo urbano adquire um preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários. (RIBEIRO, 2015, p. 49)

É justamente acerca desses lucros extraordinários que o autor ainda debate, pois os mesmos são alcançados pelo acesso diferenciado que a localização dos terrenos propicia. Assim, o preço da terra se configura como uma transformação socioeconômica do sobrelucro de localização. O movimento do capital confere, portanto, conteúdo econômico à propriedade privada da terra e assume o papel de mecanismo de distribuição espacial, especialmente quando se destina à produção capitalista da moradia (RIBEIRO, 2015). Em outras palavras, pode-se compreender que tal produção é pautada pelas expectativas de venda e de renda, elementos que também são balizados pelas estratégias de mecanismos que possibilitem a reprodução dos capitais, a exemplo da especulação imobiliária.

Como apontava Oliveira (1978), a especulação imobiliária tem por estratégia comercializar os lotes aos poucos, manter a oferta inferior à demanda e vender primeiro os piores lotes do ponto de vista da localização. Lotes mais bem localizados seriam vendidos após serem disponibilizados serviços básicos, alcançando, assim, preços mais altos.

Para além da especulação imobiliária, Villaça (2011) e Kowarick (1979) também apontam a espoliação urbana¹¹ como prática espacial dos agentes produtores do espaço urbano, principalmente dos promotores imobiliários e do Estado, resultando em um processo que favorece a promoção e o acirramento das desigualdades produzidas no espaço urbano. O papel do Estado e de suas políticas, não raro, acaba por legitimar e garantir o desenvolvimento do capitalismo em vez de sanar as reais demandas sociais.

¹¹ Kowarick (1979, p. 59) define a espoliação urbana como “somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho”.

Nesse contexto, os autores apresentam a reflexão de que todos esses processos abarcam desgastes físicos, financeiros, psicológicos e de toda a ordem possível às populações urbanas, trabalhadores e suas famílias, que vivem e convivem na realidade segregadora das cidades. Na lógica do mercado, esses desgastes são necessários para atender a realidade mercadológica da cidade capitalista, fenômeno denominado de espoliação urbana, o qual tem origem a partir de uma realidade de superexploração e segregação dos trabalhadores e suas famílias (VILLAÇA, 2011; KOWARICK, 1979).

Nesse sentido, cabe sublinhar que o modelo de urbanização adotado pelas cidades capitalistas, e nestas se inclui a realidade brasileira, não consegue atender plenamente as demandas de sua sociedade, em especial, atentando para a questão do déficit habitacional. O que se percebe é que esse modelo destaca-se mais pela capacidade de propiciar e até mesmo incentivar a produção de acumulação e de novos excedentes de capital, numa estratégia de retroalimentar o próprio sistema capitalista e incrementar ganhos e lucros de capital pelos detentores desses bens.

Em termos espaciais intraurbanos, não raro, resulta em um a cidade fragmentada que se difunde para as periferias do perímetro urbano, distante das áreas centrais e, ao mesmo tempo, compacta, pela concentração da produção habitacional, de comércios e ofertas do setor terciário nas áreas centrais, cada vez mais, congestionadas e adensadas (ABRAMO, 2007). Tal configuração se expressa mais intensamente nas metrópoles e já desponta em cidades médias, polos regionais, cuja centralidade assume importante papel, especialmente voltado a atender as demandas locais e das cidades circunvizinhas por atividades comerciais e de serviços (saúde, educação, sistema financeiro, etc.).

3.3 A CIDADE E A PRODUÇÃO HABITACIONAL BRASILEIRA

Na medida em que as cidades deixaram de ser protegidas por um muro, o acesso a elas ficou mais fácil e mais descontrolado, uma vez que o ambiente urbano possui diversos atrativos que o faz receber grandes contingentes populacionais em busca de trabalho e renda, estudo, serviços, qualidade de vida, etc.

A evolução histórica das cidades mostra que esses contingentes populacionais vão ampliando a demanda por habitação, justificado o crescimento e a diversificação de um mercado de compra, venda e aluguel de imóveis que visa suprir as diferentes necessidades dessas populações. A iniciativa privada consegue suprir a demanda habitacional efetiva, mas

não resolve todo o problema, uma vez que não consegue disponibilizar habitação para os indivíduos despossuídos de recursos para pagar o preço de mercado.

Neste sentido, percebe-se o problema habitacional como uma construção histórica que demanda a intervenção estatal para sua mitigação. Ao apresentar um breve resumo do cenário nacional recente, no que tange ao déficit e à demanda habitacional, juntamente com os principais programas federais de produção habitacional desenvolvidos nos tempos mais atuais, procura-se justificar a intervenção do Estado na produção do espaço urbano e, mais especificamente, na produção de moradia social.

3.3.1 Algumas considerações sobre a cidade capitalista

A cidade tem sido vista como um espaço contraditório que abriga tanto fragmentos de progresso e racionalidade como fragmentos de pobreza e desordem. Comparada com o campo, representa a modernidade em oposição ao atraso (OLIVEIRA, 2002). De acordo com Rolnik (2012):

[...] ao contrário da cidade antiga, ametrópole [a metrópole] contemporânea se estende ao infinito, não circunscreve nada senão sua potência devoradora de expansão e circulação. Ao contrário da cidade antiga, fechada e vigiada para defender-se de inimigos internos e externos, a cidade contemporânea se caracteriza pela velocidade da circulação. São fluxos de mercadorias, pessoas e capital em ritmo cada vez mais acelerado, rompendo barreiras, subjugando territórios. (ROLNIK, 2012, p. 9).

Embora a pesquisadora aponte a metrópole se estendendo ao infinito, esse processo de expansão urbana horizontal não ocorre só nas metrópoles. Santos (1993) destacou a generalização do processo ao afirmar que, a partir do final do século XX, a urbanização brasileira assumiu o modelo geográfico espreado e desmensurado. Tal modelo de cidade estaria atrelado ao sistema econômico dominante e à ação de especuladores. De acordo com Sposito (1988):

A cidade é, particularmente, o lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do capitalismo. O seu caráter de concentração, de densidade, viabiliza a realização com maior rapidez do ciclo do capital, ou seja, diminui o tempo entre o primeiro investimento necessário à realização de uma determinada produção e o consumo do produto. (SPOSITO, 1988, p. 64).

No entendimento de Rolnik (2012), nas grandes cidades ocorre uma **segregação, ou separação por classes, de indivíduos**. Essa separação facilita a dominação dos mais fortes sobre os mais fracos. “É como se a cidade fosse um imenso quebra-cabeças, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais.”

(ROLNIK, 2012, p. 45). Segundo ela, a presença marcante do Estado no cenário urbano está diretamente relacionada ao capitalismo: “Se hoje a presença do Estado na cidade é tão grande, isto tem também uma história vinculada às transformações sociais, econômicas e políticas que ocorreram com a emergência do capitalismo.” (ROLNIK, 2012, p. 59-60). O plano estatal é uma estratégia para a manutenção do poder hegemônico dos grandes capitais, ou seja, o Estado é uma ferramenta a disposição dos capitalistas para que estes possam exercer o poder.

Rolnik (2012) também destaca que a cidade capitalista apresenta traços marcantes: “[...] a **privatização da terra e da moradia**, a segregação espacial, a intervenção reguladora do Estado, a luta pelo espaço.” (ROLNIK, 2012, p. 78, grifo nosso). Outra característica destacada pela autora é o poder da atividade industrial. A indústria destaca-se pela produção de uma grande quantidade de produtos e “[...] está também na raiz da escravidão do nosso tempo [...]”. (ROLNIK, 2012, p.78). Os múltiplos objetos originados da atividade industrial acabam por homogeneizar a sociedade, criando padrões de comportamento.

Com a privatização da terra ocorrida no Brasil no ano de 1850¹², aliada à ação de especuladores fundiários, a aquisição deste bem imóvel por parte da população mais pobre se tornou dependente de políticas públicas e limitada a espaços não muito apropriados para a produção agropecuária e a construção de moradias. Nas zonas urbanas atuais, embora existam programas públicos de habitação, tais programas não conseguem suprir todo o déficit habitacional, uma vez que a produção de moradia popular ocorre paralelamente com o crescimento das cidades e, assim, a defasagem habitacional se mantém. As páginas seguintes trazem um panorama do déficit habitacional, da demanda habitacional e da habitação de interesse social, no Brasil.

3.3.2 O déficit habitacional

Até o ano de 2015, o déficit habitacional era determinado através de metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP). Esta metodologia tinha por base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) efetuada pelo IBGE e somava os números de quatro situações encontradas: moradia precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo (quadro 5).

¹² Lei nº 601/1850 – Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

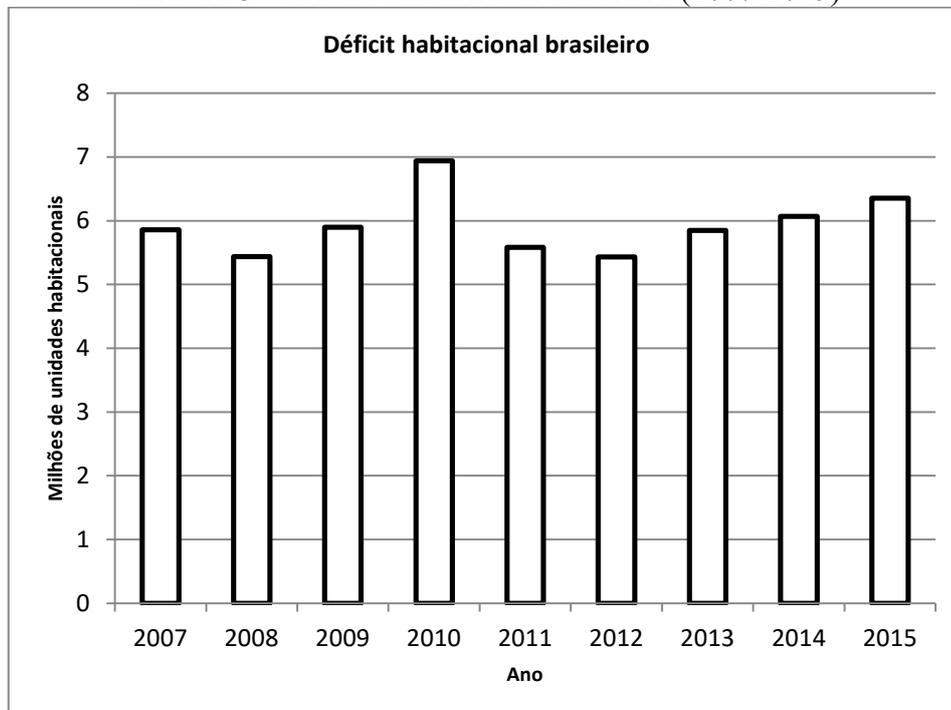
Quadro 5 – Componentes do déficit habitacional

Habitação precária	Coabitação familiar	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento excessivo
Domicílios Rústicos – com paredes de material não-durável; Domicílios Improvisados – locais utilizados como moradia, mas não originalmente destinados a esse fim.	Cômodos – todos os domicílios do tipo cômodo, independente da condição de sua ocupação, sejam eles cedidos, próprios ou alugados; Famílias Conviventes – convivência indesejada de mais de uma família no mesmo domicílio.	Domicílios com renda é de até 3 salários mínimos e que comprometem 30% ou mais da renda com aluguel.	Domicílios alugados com mais de 3 moradores por cômodo.

Fonte: ABRAINC (2018).

Com a metodologia da FJP, tomando o período de 2007 a 2015¹³, identifica-se um déficit habitacional em torno de 6 milhões de moradias no Brasil. Neste período, percebe-se um pico no ano de 2010 com 6,94 milhões e uma diminuição para 5,43 milhões em 2012. De 2012 para 2015 o déficit voltou a aumentar (gráfico 3).

Gráfico 3 – Déficit habitacional brasileiro (2007-2015)

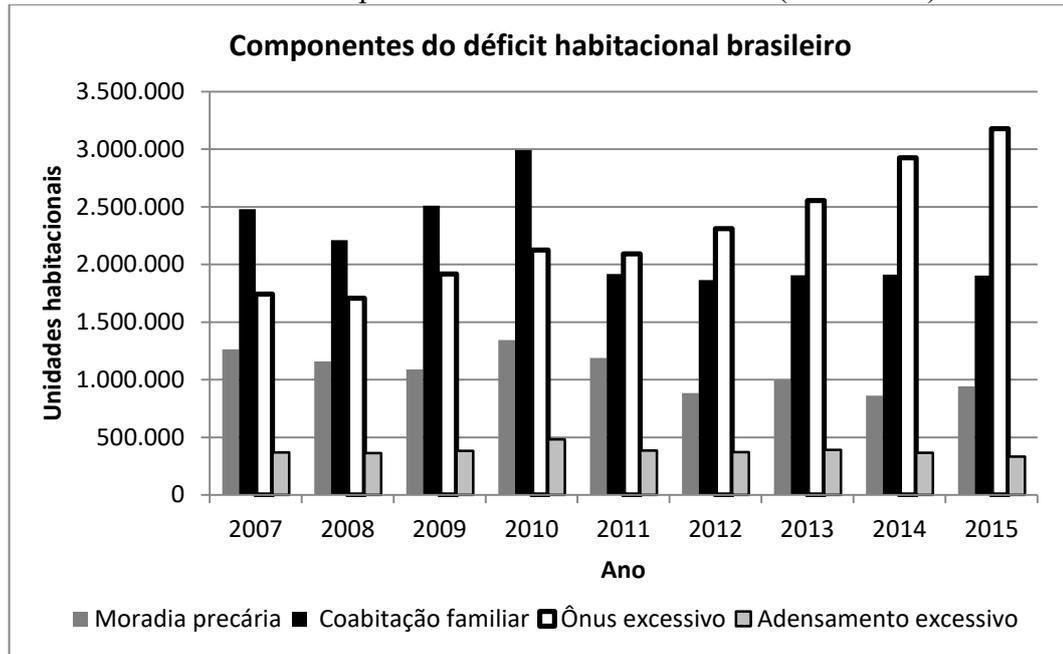


Fonte: FJP [2020]. Elaborado pelo autor (2020).

¹³ Embora o IBGE não tenha realizado PNAD em 2010, a FJP apresenta dados para este ano em sua série temporal 2007-2015.

Dentre as quatro situações que compõe o déficit, a que apresentou maior peso nos últimos anos do período em questão foi o ônus excessivo. Enquanto a coabitação familiar diminuiu e estabilizou a partir de 2011, o ônus excessivo manteve o crescimento de 2011 para 2015, tornando-se o principal fator de manutenção do déficit habitacional (gráfico 4).

Gráfico 4 – Componentes do déficit habitacional (2007-2015)

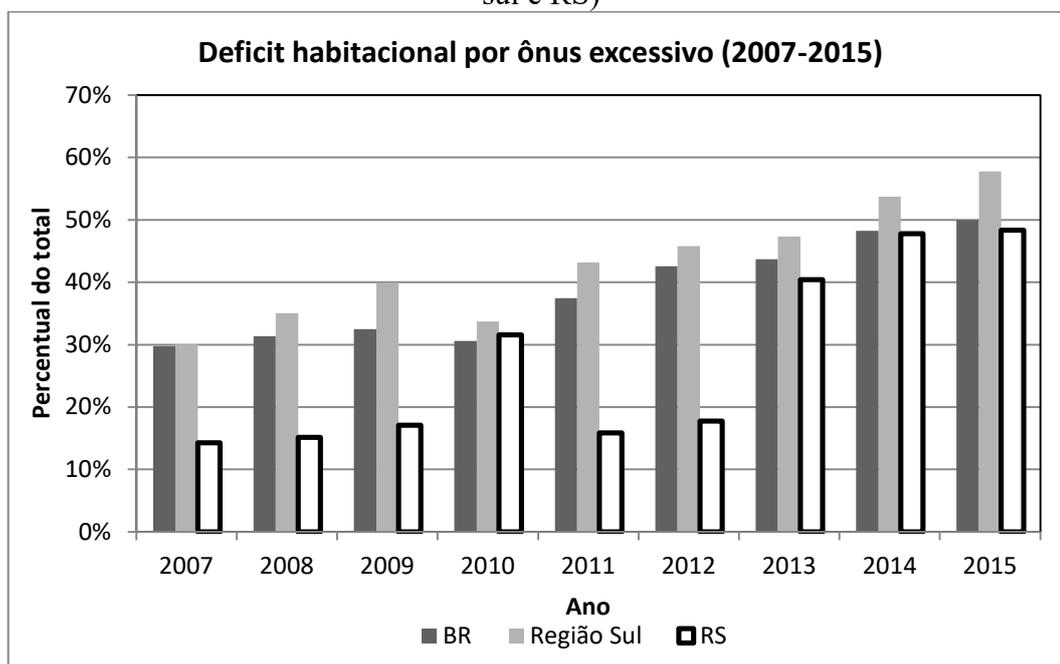


Fonte: FJP [2020]. Elaborado pelo autor (2020).

No que tange ao déficit habitacional, percebe-se que a manutenção tem ocorrido, principalmente, pelos valores dos aluguéis estarem altos para os padrões de renda da população, uma vez que o ônus excessivo corresponde aos casos em que as famílias possuem renda de até três salários mínimos e gastam 30%, ou mais, desta renda com aluguel. Em outras palavras, uma sincronização entre preços de aluguel e renda das famílias poderia reduzir o déficit habitacional pela metade.

Em termos de Brasil, os gastos excessivos com aluguel correspondiam a 30% em 2007, chegando a 50% em 2015, mantendo a tendência de crescimento durante o período, com exceção do ano de 2010 onde houve uma pequena queda. No Rio Grande do Sul (RS) a mudança foi de 14% em 2007, para 48% em 2015, tendo uma forte queda de 2010 para 2011 e um forte aumento de 2012 para 2013 (gráfico 5).

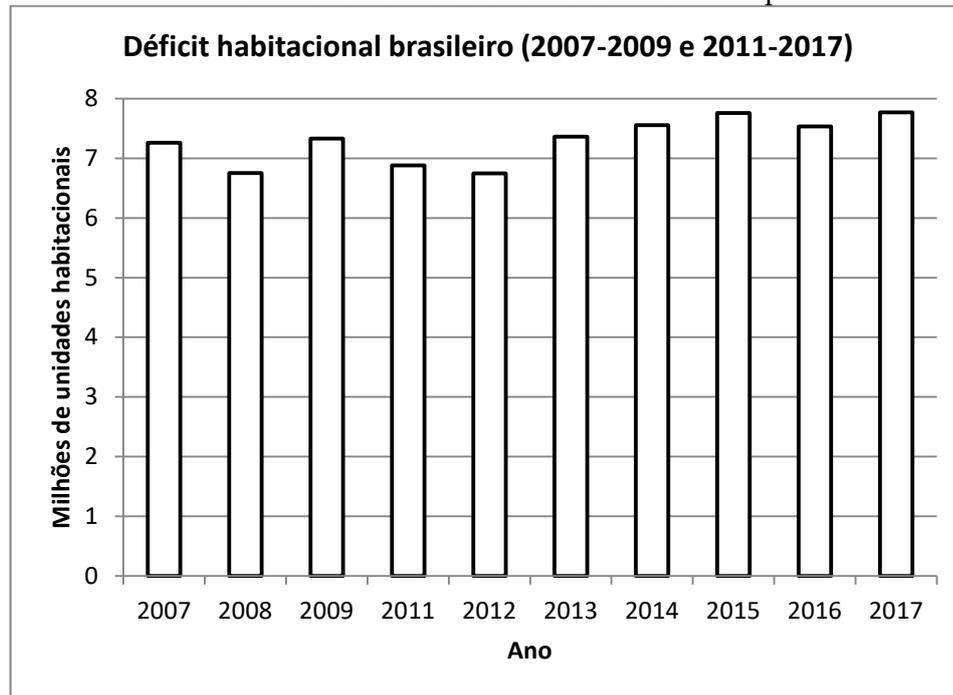
Gráfico 5 – Participação percentual do déficit habitacional por ônus excessivo (Brasil, região sul e RS)



Fonte: FJP [2020]. Elaborado pelo autor (2020).

A partir de 2016, o IBGE não divulgou mais a PNAD anual, substituindo-a pela PNAD contínua que não traz dados relativos às famílias conviventes e aos domicílios improvisados. De acordo com a ABRAINC (2018), isso inviabilizou a metodologia da FJP, fazendo com que a Fundação Getúlio Vargas (FGV) desenvolvesse nova metodologia. Pela metodologia FGV, o déficit habitacional fica, de modo geral, um pouco mais elevado quando comparado ao apresentado pela FJP, considerando os anos que se pode comparar. O déficit calculado pela FGV está apresentado no gráfico 6.

Gráfico 6 – Déficit habitacional brasileiro calculado pela FGV



Fonte: ABRAINC (2018). Elaborado pelo autor (2020).

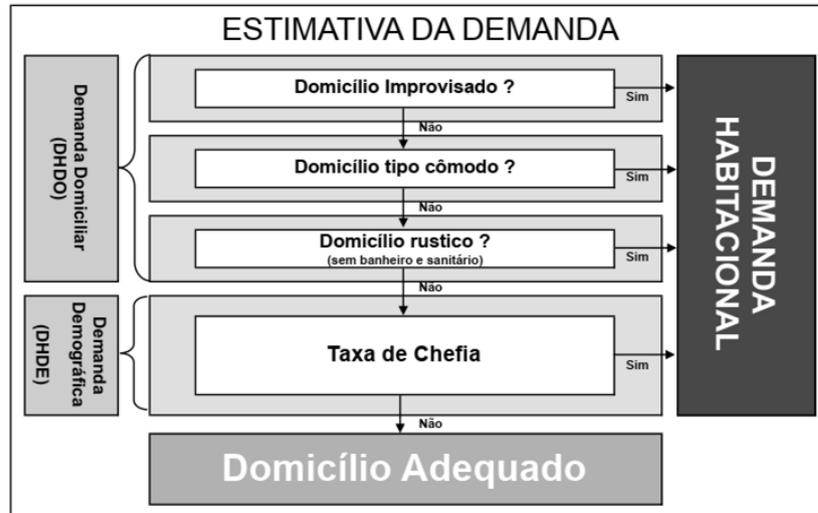
A metodologia desenvolvida pela FGV tem 3 conceitos de déficit habitacional, sendo que apenas pelo conceito 2 e pelo conceito 3 se pode estimar o déficit de domicílios a partir da PNAD contínua. O conceito 3 inclui ônus excessivo com aluguel e, portanto, traz números mais expressivos que o conceito 2, que não considera ônus excessivo com aluguel. O cálculo acima utiliza o conceito 3.

3.3.3 A demanda habitacional

A demanda habitacional pode ser caracterizada como potencial ou como efetiva. A demanda efetiva considera apenas os indivíduos que possuem condição econômica de adquirir moradia, enquanto a demanda potencial considera também os indivíduos que necessitam de moradia, mas não conseguem acessá-la com seus recursos financeiros. (CAIXA, 2012).

A demanda potencial ainda pode ser dividida em demográfica e domiciliar. A primeira considera os novos arranjos familiares decorrentes do crescimento demográfico (novos chefes de família) e a segunda se baseia na necessidade de substituição dos domicílios que são inadequados. Assim, a demanda habitacional potencial pode ser estimada de acordo com fluxograma 3.

Fluxograma 3 – Componentes da demanda habitacional potencial



Fonte: Caixa Econômica Federal (2012, p. 29).

De acordo com Givisiez e Oliveira (2018), o Brasil possui uma demanda habitacional potencial de 1,57 milhão de moradias por ano no período de 2016 a 2020, sendo 204.662 para a região sul e 50.518 para o RS. O estudo aponta que o valor da produção anual deste período será de, aproximadamente, 218 bilhões, 27 bilhões e 7,3 bilhões, respectivamente, para Brasil, região sul e RS. Nos quinquênios subsequentes, até 2040, haverá uma diminuição gradativa da demanda habitacional, sendo necessários 167 bilhões anuais, para 433.810 moradias anuais, no último período.

O mesmo estudo prevê, para o período de 2016 a 2040, uma produção dependente de crédito imobiliário, subsídios e poupança prévia nas proporções de 67,3%, 14,8% e 17,9%, respectivamente. Para a classe de menor renda domiciliar, até R\$ 1800,00, serão necessários 7,5 bilhões anuais, sendo 41,6% subsídio, 15,6 % poupança prévia e 42,8% crédito imobiliário. A classe de maior renda, acima de R\$ 7000,00, necessitará de 44,7 bilhões, sendo 77,5% em crédito imobiliário e 22,5% poupança prévia.

Quanto à satisfação da demanda habitacional e ao aquecimento da indústria da construção, tem-se uma significativa dependência de políticas de crédito imobiliário, sobretudo na classe de renda mais alta. Já na classe de menor renda, também se percebe significativa necessidade de subsídios.

3.3.4 A habitação de interesse social

As iniciativas de produção de moradia mais expressivas em nível de Brasil destacam-se a partir de 1964 com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). O BNH foi extinto

em 1986 e, durante o período de recessão econômica, a satisfação da demanda habitacional ficou a cargo das construtoras e/ou incorporadoras. Estas empresas destacaram-se por edificar através de um sistema de crédito cooperativo, também chamado de autofinanciamento. (ROLNIK, 2019).

No governo Fernando Henrique Cardoso, a promoção habitacional ocorre, inicialmente, pelo sistema de carta de crédito individual e logo em seguida com dois programas sociais denominados de: Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Programa Social de Habitação (PSH). No PAR, a produção da moradia ficava sob responsabilidade de um empreendedor privado, cabendo ao município selecionar a demanda e ao governo federal disponibilizar o recurso financeiro por meio da Caixa Econômica Federal. No PSH, os bancos podiam adquirir subsídios leiloados pelo Estado e, com estes recursos, promover habitação em parceria com os municípios. (ROLNIK, 2019).

Nos governos petistas houve uma grande mobilização para a construção de moradias populares. Em 2005 foi criado o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), gerido pelo Ministério das Cidades e operado pela Caixa Econômica Federal. Já no ano de 2009, o governo Lula lança o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). De acordo com Rolnik (2019, p. 301), “[...] o programa deveria se transformar na mais importante ação no campo econômico-social, articulando a oferta de moradia, demanda histórica e ativo eleitoral tradicionalmente forte, com uma estratégia keynesiana de crescimento econômico e geração de empregos”.

O trabalho de Melchioris (2014) traz uma síntese de fatos relevantes relativos à política habitacional dos governos federais entre a criação do BNH e do PMCMV. A pesquisadora, diferentemente de Rolnik (2019), não faz menção ao governo de Fernando Henrique Cardoso, preocupando-se mais em buscar semelhanças entre o BNH e o PMCMV. Para Melchioris (2014, p. 50), as duas políticas tinham por objetivo “[...] alavancar a economia em períodos de crise econômica, através do aumento de incentivos à produção habitacional pelo setor da construção civil”.

O quadro 6 apresenta alguns aspectos que marcaram a política habitacional dos governos federais entre 1964 e 2020.

Quadro 6 – Fatos relevantes da política habitacional federal no período 1964-2020

Ano	Fato Relevante
1964	Criação do BNH e do SERFHAU (governo militar).
1986	Extinção do BNH.
1986-2003	Período de instabilidade da política habitacional brasileira.
1997	Criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) – Lei Federal 9.514/97.
2000	Lançado o Projeto Moradia – Instituto da Cidadania.
2003	Criação do Ministério das Cidades – gestão da política habitacional. Primeira Conferência Nacional das Cidades – aprovou os princípios gerais da política urbana do governo Lula e propôs a criação e composição do Conselho Nacional das Cidades ampliando a proposta original do Projeto Moradia para todas as políticas urbanas.
2004	Instalação do Conselho Nacional das Cidades. Criado o Programa de Crédito Solidário – recursos para construção pela autogestão. Aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH) pelo Conselho das Cidades – principal normativa de orientação das estratégias e ações a serem implementadas pelo Governo Federal em relação à temática habitacional.
2005	Criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), Lei Federal 11.124 de 16 de junho de 2005 – o SNHIS estabelecia um papel fundamental para os municípios na implementação da PNH (CARDOSO, 2013). Criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – sua criação marcou um momento inovador na política habitacional, manifestando um compromisso de Governo Federal em subsidiar a produção de moradias para as camadas de mais baixa renda, atendendo a uma demanda que se manifestava desde as críticas à atuação de BNH (CARDOSO, 2013).
2007	Lançado o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC).
2008	Crise econômica iniciada nos EUA.
2009	Lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).
2011	Lançado o PMCMV 2.
2016	Lançado o PMCMV 3.
2020	Lançado o Programa Casa Verde Amarela, substituto do PMCMV.

Fonte: Melchioris (2014, p. 49), Silva (2018), Medida Provisória nº 996/2020. Elaborado pelo autor (2020)

No que tange ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009, possuía, inicialmente, 3 faixas de renda (1, 2 e 3) com diferentes condições de pagamento (taxa de juros, prazo, subsídio), sendo que em sua terceira fase, lançada em 2016, acrescentou mais uma faixa de renda, conhecida por faixa 1,5. Os padrões de renda contemplados pelo programa, em suas três fases, podem ser observados no quadro abaixo (quadro 7). No ano de 2020, o PMCMV foi substituído pelo Programa Casa Verde Amarela (PCVA).

Quadro 7 – Faixas de renda do PMCMV

PMCMV	Fase 1 (2009-2011)	Fase 2 (2012-2015)	Fase 3 (2016-2020)
Faixa 1 (R\$)	≤ 1.395,00	≤ 1.600,00	≤ 1.800,00
Faixa 1.5 (R\$)	—	—	1.801,00 a 2.600,00
Faixa 2 (R\$)	1.396,00 a 2.790,00	1.601,00 a 3.600,00	2.601,00 a 4.000,00
Faixa 3 (R\$)	2791,00 a 4.650,00	3.601,00 a 6.500,00	4.001,00 a 9.000,00

Fonte: Adaptado de Calixto e Redón (2021, p. 21).

Déficit e demanda habitacional, juntamente com as políticas destinadas à construção de imóveis de interesse social são importantes elementos para orientar a produção imobiliária, uma vez que os promotores imobiliários precisam de alguma garantia de que vão poder comercializar os imóveis produzidos.

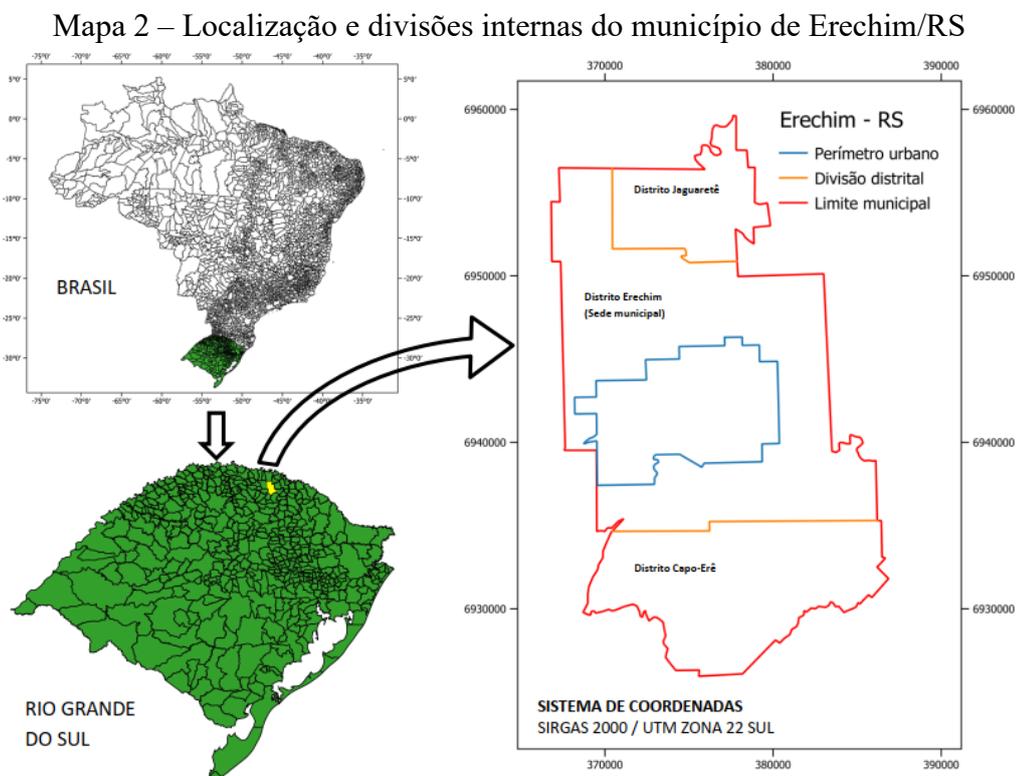
No capítulo seguinte são abordados os aspectos gerais relativos à posição e à importância de Erechim no cenário regional, resgatando sua formação histórico-territorial, desde a emancipação de Boa Vista até o Erechim atual, apresentando elementos de sua geografia e, por fim, descrevendo e discutindo a formação e a expansão territorial da cidade.

4 ASPECTOS HISTÓRICO-GEOGRÁFICOS E EXPANSÃO URBANA DE ERECHIM

O levantamento dos aspectos históricos e geográficos do município toma significativa relevância, pois permite reconhecer os elementos constitutivos que foram se transformando ao longo do tempo. Partindo desse entendimento, procura-se delinear a formação territorial geral e, mais especificamente, a formação e a expansão da área urbana de Erechim, evidenciando algumas relações inter e intraurbanas que levaram ao contexto socioespacial atual.

4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Como já foi observado no mapa 1, o município de Erechim localiza-se ao sul do Brasil e ao norte do Estado do Rio Grande do Sul. O mapa 2, apresentado abaixo, traz a localização geográfica, as divisões distritais e o perímetro urbano do distrito sede (distrito Erechim) que constitui a área de estudo da expansão urbana e do mercado fundiário.



Fonte: Base cartográfica IBGE. Elaborado pelo autor (2021).

Erechim está assentado sobre uma formação geológica basáltica e apresenta um clima mesotérmico, úmido com verão quente, definido pela classificação de Köppen como Cfa. Seu

relevo é mais suave a sudeste e mais acidentado a noroeste, o que impacta na atividade agrícola e, conseqüentemente, na valorização das terras da área rural que tiveram sua exploração econômica iniciada com a extração da madeira e da erva-mate, passando pela produção de trigo, milho e suinocultura, destacando-se, atualmente, a produção de soja, tendo também outras culturas como milho, trigo, citros, aves, bovinos de leite e diversos produtos de menor escala, às vezes apenas para subsistência. Terras onde o relevo dificulta a mecanização agrícola ainda mantém alguma produção de erva-mate, cultura presente na vida do erechinense desde o início da colonização.

Com a redução da área territorial devido às emancipações, ocorridas desde a década de 1930 até a década de 1990, a atividade agrícola reduziu sua participação na economia municipal enquanto acontecia o contrário com o setor de serviços. De acordo com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE, 2020), no ano de 2018, o município apresentou um PIB próximo de 5 bilhões de reais, valor correspondente a 1% do PIB do RS e a um PIB Per Capita de aproximadamente R\$ 47000,00, sendo que os valores adicionados pelos setores: agropecuária, indústria e serviços foram, respectivamente, 2%, 31% e 67%. O Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDESE) levantado pelo SEBRAE (2020), para o ano de 2018, foi 0,81, sendo 0,79 para a educação, 0,78 para a renda e 0,87 para a saúde.

No contexto da rede urbana brasileira, Erechim constitui um “Centro Sub-Regional A”, nivelando-se, no estado do RS, com Bagé, Santo Ângelo, Bento Gonçalves, Tramandaí-Osório, Cruz Alta, Carazinho, Ijuí, Santa Rosa, Rio Grande e Uruguaiana, posicionando-se entre duas “Capitais Regionais B”: Passo Fundo/RS e Chapecó/SC. Próximo de Erechim encontram-se: uma cidade classificada como “Centro de Zona A” e um conjunto de cidades classificadas como “Centro Local”. (IBGE, 2020).

De acordo com a última classificação hierárquica das cidades brasileiras feita pelo IBGE (2020), estudo chamado de “Regiões de Influência das Cidades 2018” ou simplesmente “REGIC 2018”, Erechim é uma cidade que ocupa o terceiro nível da hierarquia urbana¹⁴, caracterizando-se por atividades de gestão de baixa complexidade, comércio e serviços, formando um grupo que envolve 96 cidades brasileiras (quadro 8).

¹⁴ Representação gráfica no Anexo B.

Quadro 8 – Distribuição hierárquica das cidades brasileiras de acordo com REGIC 2018

Hierarquia Urbana	Característica definidora	Divisão	Nº de cidades
Metrópole	Exerce influência direta em todas as cidades brasileiras.	Grande metrópole nacional	1
		Metrópole nacional	2
		Metrópole	12
Capital Regional	Centro urbano caracterizado por concentrar atividades de gestão.	Capital regional A	9
		Capital regional B	24
		Capital regional C	64
Centro Sub-Regional	Caracteriza-se por concentrar atividades de gestão com menor complexidade em relação às capitais regionais.	Centro sub-regional A	96
		Centro sub-regional B	256
Centro de Zona	Exerce influência nas cidades vizinhas por concentrar atividades de comércio e serviços.	Centro de zona A	147
		Centro de zona B	251
Centro Local	Constitui o nível hierárquico mais baixo, correspondendo à maioria das cidades do Brasil.	Centro local	4037

Fonte: IBGE (2020). Elaborado pelo autor (2020).

O quadro 8 resume a classificação hierárquica das cidades brasileiras, mostrando que são 5 níveis: os dois primeiros com 3 divisões, o terceiro e o quarto nível com 2 divisões e o quinto nível sem divisões. O país possui assim 15 cidades de primeiro nível, 97 de segundo nível, 352 de terceiro, 398 de quarto e 4037 cidades de quinto nível.

Dentre as regiões geográficas do RS¹⁵ (IBGE, 2017), Erechim é uma região geográfica imediata, formada por 30 municípios, que está dentro da região geográfica intermediária de Passo Fundo e de acordo com a base tabular de REGIC 2018¹⁶ (IBGE, 2020) sua região de influência envolve 49 cidades de nível 5 e 2 cidades de nível 4 (Getúlio Vargas e São José do Ouro). Dentre as cidades de nível 5, são 48 cidades gaúchas e 1 do estado de Santa Catarina (Itá).

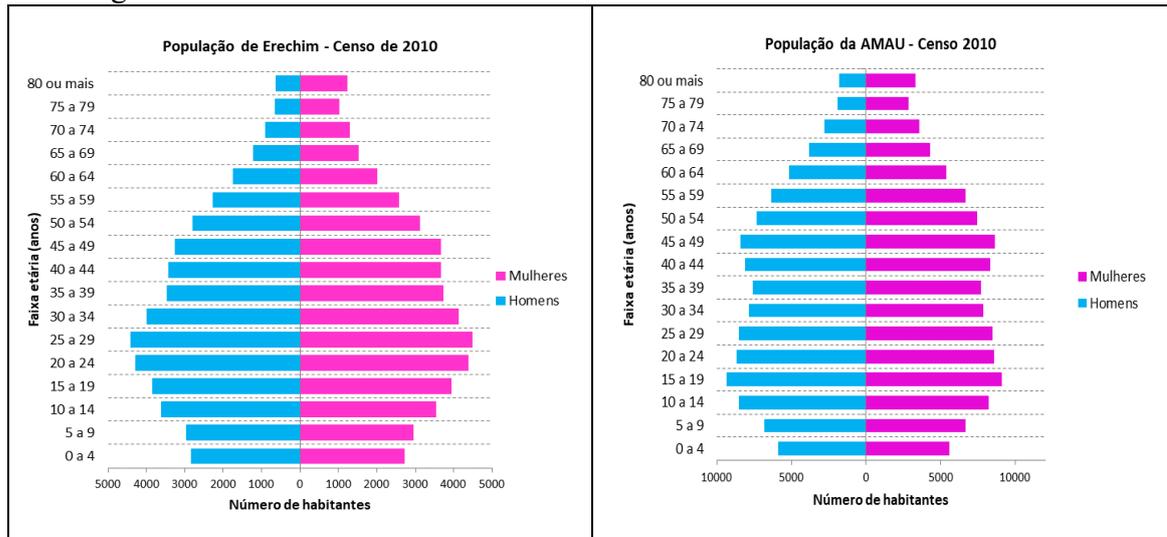
O município de Erechim destaca-se entre os municípios de seu entorno por apresentar população aproximada de 100 mil habitantes, enquanto os outros municípios apresentam contingente populacional abaixo de 10 mil pessoas (com exceção de Getúlio Vargas que está entre 15 e 20 mil habitantes), de acordo com o censo demográfico realizado pelo IBGE no ano de 2010. Os dados do último censo demográfico também mostram que a pirâmide etária de

¹⁵ Anexo D.

¹⁶ Anexo A.

Erechim é diferente da pirâmide etária formada pelos 32 municípios que compõem o território da AMAU. Em Erechim a pirâmide é mais larga na faixa de 25 a 29 anos, enquanto no somatório da população dos 32 municípios, a pirâmide está mais alargada na faixa de 15 a 19 anos (figura 3)¹⁷. Este cenário leva a pensar que Erechim estaria atraindo a população adulta jovem dos municípios vizinhos.

Figura 3 – Pirâmides etárias do território de Erechim e do território da AMAU



Fonte: IBGE. Elaborado pelo autor (2021).

O quadro 9 traz a evolução populacional de Erechim e municípios vizinhos, sendo apresentados os municípios de sua Região Geográfica Imediata, acrescidos de Sertão e Charrua, por tratar-se dos dois municípios, que somados aos 30, compõem a regionalização formada pela primeira área territorial (Boa Vista), que será discutida na sequência do texto.

¹⁷ As pirâmides podem ser visualizadas melhor nos apêndices E e F.

Quadro 9 – Evolução populacional de Erechim e municípios vizinhos

Município	Estimativa 2020	População 2010	População 2000
Aratiba	6189	6565	7116
Áurea	3535	3665	3889
Barão de Cotegipe	6620	6529	6927
Barra do Rio Azul	1655	2003	2414
Benjamin Constant do Sul	1958	2307	2727
Campinas do Sul	5438	5506	8258
Carlos Gomes	1351	1607	1912
Centenário	2877	2965	3127
Charrua	3252	3471	3783
Cruzaltense	1799	2141	*
Entre Rios do Sul	2758	3080	3491
Erebango	2982	2970	3023
Erechim (Boa Vista)	106633	96087	90332
Erval Grande	4819	5163	5647
Estação	5940	6011	6228
Faxinalzinho	2284	2567	2918
Floriano Peixoto	1737	2018	2361
Gaurama	5489	5862	6391
Getúlio Vargas	16184	16154	16509
Ipiranga do Sul	1880	1944	2057
Itatiba do Sul	3231	4171	5252
Jacutinga	3546	3633	4248
Marcelino Ramos	4319	5134	6108
Mariano Moro	2009	2210	2474
Paulo Bento	2299	2196	*
Ponte Preta	1524	1750	2153
Quatro Irmãos	1856	1775	*
São Valentim	3259	3632	4109
Sertão	5315	6294	7466
Severiano de Almeida	3631	3842	4153
Três Arroios	2643	2855	3144
Viadutos	4690	5311	6084
Total	223702	221418	224316

Fonte: IBGE – Censos demográficos e projeção para 2020. Elaborado pelo autor (2021).

* Em processo de emancipação.

Comparando os dados dos censos populacionais de 2000 e 2010 (quadro 9), percebe-se que Erechim possui uma população que ainda está aumentando, diferentemente dos municípios em sua vizinhança, onde a população diminuiu. Desta forma, o incremento populacional é um fator a mais a justificar a expansão e a valorização fundiária da área urbana da cidade, quando comparada com as cidades vizinhas. Internamente, os últimos três censos demográficos (1991, 2000 e 2010) demonstraram que a população rural vem diminuindo,

tanto em percentual do total como em números absolutos, ficando em torno de 5,8% no ano de 2010. Embora o município tenha três distritos, a população urbana vem se concentrando no distrito sede e no ano de 2010 foram encontradas apenas 400 pessoas vivendo em zona urbana fora do distrito sede (somados os habitantes urbanos dos distritos de Capoeirê e Jaguaretê).

Considerando o adiamento do censo demográfico de 2020, não é possível confirmar se os municípios do entorno de Erechim continuam a diminuir suas populações. De acordo com as estimativas do IBGE para 2020 (quadro 9), Getúlio Vargas teria um pequeno acréscimo populacional, ocorrendo algo parecido com Quatro Irmãos, Paulo Bento, Erebangó e Barão de Cotegipe. Como se trata de estimativas que distam 10 anos da última contagem populacional, uma vez que o último censo agropecuário não fez contagem de população, pode ser que as expectativas não se confirmem para todos os municípios no próximo censo demográfico.

Em linhas gerais, espera-se que a maioria das cidades elencadas no quadro acima continue reduzindo seu efetivo populacional. No caso de Barão de Cotegipe, o crescimento populacional pode ter alguma relação com sua proximidade de Erechim, uma vez que existem pessoas trabalhando nesta cidade e optando por morar naquele município por encontrar imóveis com preços similares aos da periferia de Erechim, mas com menos risco de violência urbana e outros transtornos característicos de uma cidade maior.

4.2 BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICO-GEOGRÁFICA

Historicamente, a área onde se localiza o município de Erechim já esteve sob jurisdição de diversos municípios do Estado do Rio Grande do Sul. No início do século XIX pertencia a Rio Pardo, passando para São Luís da Leal Bragança, São Borja, Cruz Alta e Soledade, até tornar-se área de Passo Fundo em 1857 (quadro 10).

Quadro 10 – Jurisdição do solo de Erechim/RS

Período	Município
1809 - 1817	Rio Pardo
1817 - 1833	São Luís da Leal Bragança
1833 - 1834	São Borja
1834 - 1846	Cruz Alta
1846 - 1857	Soledade
1857 - 1918	Passo Fundo

Fonte: PME (2011). Elaborado pelo autor (2020).

O município surgiu no local inicialmente denominado de Paiol Grande. De acordo com Chiaparini et al (2012), esta denominação teria ocorrido em 1904, a partir de anotações do engenheiro Marcelino Ramos.

O nome Paiol Grande surgiu no ano de 1904, a partir das anotações numa caderneta de campo pelo engenheiro Marcelino Ramos que andava por essas florestas, fazendo o traçado da estrada de ferro. Quando o engenheiro chegou no centro da mata, deparou-se com descendentes de bandeirantes, agrupados nas proximidades de um grande paiol destinado à coleta de erva-mate cancheada – triturada em mínimos pedaços. O nome ficou até a data da fundação do município. (CHIAPARINI et al, 2012, p. 46).

Segundo Ducatti Neto (1981), de 21 de outubro de 1902 a 06 de julho de 1905, o território onde se localiza Erechim fez parte do sétimo distrito de Passo Fundo sob a denominação de “Alto Uruguai”, com sede em Capoerê (Capoerê Velho). Em 1905 o sétimo distrito foi suprimido e as terras incluídas ao terceiro e ao sexto distritos de Passo Fundo.

Ainda de acordo com Ducatti Neto (1981), em 22 de dezembro de 1910 foi criado o oitavo distrito de Passo Fundo com sede na Colônia Erechim. Desta data até 30 de abril de 1918, o território em questão constituiu o oitavo distrito do município de Passo Fundo.

A criação da colônia Erechim data de 1908. Esta colônia localizava-se na atual cidade de Getúlio Vargas. Paiol Grande teve a instalação da Comissão de Terras¹⁸ em 1916 e tornou-se município em abril de 1918, sob a denominação de Boa Vista. (CHIAPARINI et al, 2012).

O município de Boa Vista foi criado pelo decreto nº 2.342, reproduzido no quadro abaixo (quadro 11), e no ano de 1926 estava dividido em 7 distritos, a saber: 1º Boa Vista, 2º Erechim, 3º Marcelino Ramos, 4º Erebangó, 5º Barro, 6º Treze de Maio e 7º Rio Novo. (Karnal, 1926). Tais distritos tornar-se-ão, respectivamente, os municípios de Erechim, Getúlio Vargas, Marcelino Ramos, Erebangó, Gaurama, Áurea e Aratiba.

¹⁸ A Comissão de Terras e Colonização foi responsável pela demarcação e pela venda dos lotes da maior parte das terras devolutas do norte do RS. A aquisição das terras por parte dos colonos foi feita, em sua maioria, por negociação com o governo do estado, através da Comissão de Terras. A colonização da região também teve a participação de duas companhias colonizadoras: a Jewish Colonization Association (93.850 ha) e a Luce, Rosa & Cia. Ltda (39.815 ha). Essas companhias adquiriram terras do governo do estado e, depois, venderam para os colonos. (DUCATTI NETO, 1981).

Quadro 11 – Decreto de criação do Município de Boa Vista (atual Erechim)

DECRETO Nº 2.342, de 30 de abril de 1918:

Eleva à categoria de ‘Município de Erechim’, tendo por sede a Vila de Boa Vista, outrora ‘Paiol Grande’, o território constituído pelo atual oitavo distrito de Passo Fundo.

O Presidente do Estado do Rio Grande do Sul, no uso da atribuição que lhe confere a Constituição do Estado, artigo 20 nº 15;

Considerado justa a aspiração dos moradores do atual 8º distrito de Passo Fundo;

Considerando que o Conselho Municipal de Passo Fundo pronuncia-se favoravelmente à elevação daquele distrito à categoria de município; e

Considerando que o Governo do Estado cabe prover sobre a administração do novo município,

DECRETA:

Art. 1º - Fica elevado à categoria de município o atual 8º distrito de Passo Fundo, com a denominação de ‘Erechim’, tendo por sede a Vila de Boa Vista, outrora povoado de ‘Paiol Grande’.

Art. 2º - Os limites do novo município serão os do atual oitavo distrito de Passo Fundo, a saber: ‘Partindo da barra do rio do Peixe, no Ligeiro, pelo rio do Peixe acima até a barra da sua principal vertente que fica entre os quilômetros 405 e 406 da linha férrea, daí em linha reta até a cabeceira do primeiro afluente do rio Teixeira abaixo do Facão, por este ao Passo Fundo, por este ao Uruguai, por este acima até a barra do Ligeiro e, por este acima até o ponto de partida’.

Art. 3º - O novo município regular-se-á pela Lei Orgânica de Passo Fundo, até que o Conselho Municipal em sua primeira reunião decrete a Lei Orgânica respectiva.

Art. 4º - Vigorará no novo município o atual orçamento de Passo Fundo, em tudo que lhe for aplicável e até que o Conselho Municipal, em sua primeira reunião, vote o orçamento definitivo.

Art. 5º - O Governo do Estado nomeará um intendente provisório, que procederá, no menor prazo possível, à eleição do intendente e conselheiros municipais.

Art. 6º - O território deste município constitui parte integrante da Comarca de Passo Fundo.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio do Governo, em Porto Alegre, 30 de abril de 1918.

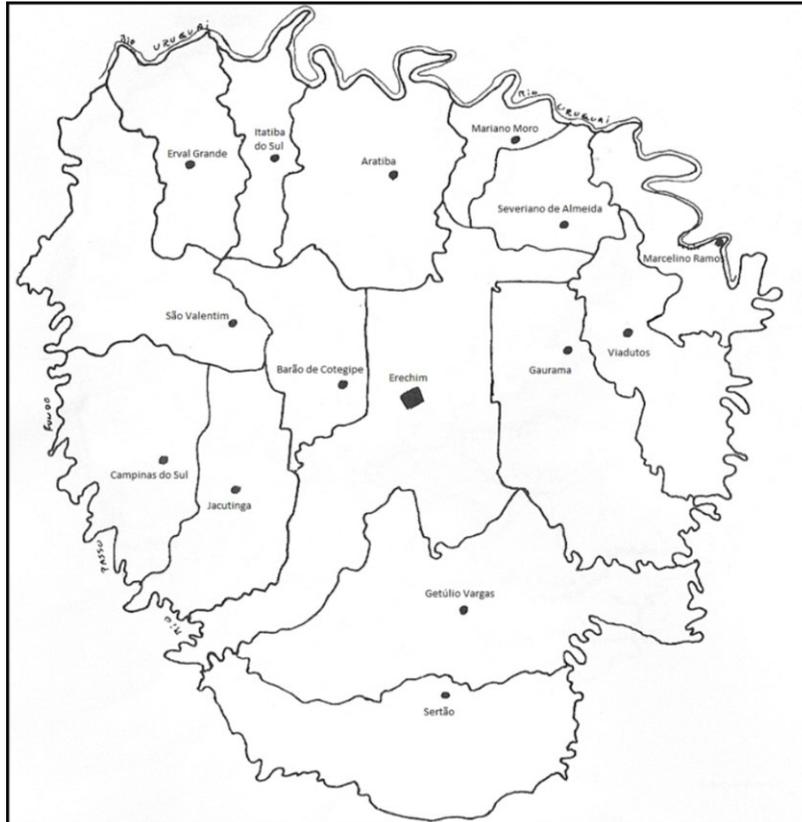
(aa) A. A. Borges de Medeiros
Protásio Alves

Fonte: Ducatti Neto (1981, p. 26-27).

Na figura 4, podem-se observar o traçado da estrada de ferro e os cursos d’água mais expressivos do território de Boa Vista. De acordo com o decreto de criação do município, art. 2º, os cursos d’água servem de referência na identificação dos limites do território municipal.

No início da década de 1980, Erechim possuía 6 distritos: Erechim, Três Arroios, Jaguaretê, Capoeirê, Quatro Irmãos e Paulo Bento, designados, respectivamente, de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º. (DUCATTI NETO, 1981). Nesta época o município já havia perdido parte de seu antigo território em função das emancipações, como pode ser observado na figura 5.

Figura 5 – Território de Erechim no ano de 1965



Fonte: Adaptado de Cassol (1979, p. 270).

O antigo território de Boa Vista, correspondia, aproximadamente, à área dos atuais 32 municípios da AMAU,¹⁹ criada em 1970, área que também corresponde aos 32 municípios do Conselho Regional de Desenvolvimento do Norte (CREDENOR), criado em 1991. O CREDENOR ou COREDE Norte ocupa uma área territorial de 6.360,29 km² (Aver, 2016) e está dentro da nona Região Funcional de Planejamento (RF 9) do estado do RS, região que envolve 6 COREDES²⁰ (Rio Grande do Sul, 2021). O território correspondente aos 32 municípios em questão está representado no mapa 3.

¹⁹ Mais informações em: <<https://www.amau.com.br/site/institucional/historia/>>. Acesso em: 6 mar. 2020.

²⁰ Anexo E.

Mapa 3 – Divisão atual do antigo território de Boa Vista



Fonte: Adaptado de Sponchiado (2017, p. 67).

De acordo com o “site” da AMAU, a associação começou com 15 municípios e na medida em que ocorriam novas emancipações, o número de integrantes foi aumentando até totalizar 32 municípios. O histórico das emancipações dos municípios da AMAU pode ser observado no quadro 13.

Quadro 13 – Ano de emancipação dos municípios da AMAU

Município	Ano	Município	Ano
Aratiba	1955 (04-10)	Floriano Peixoto	1995 (28-12)
Áurea	1987 (24-11)	Gaurama	1959 (18-02)
Barão de Cotegipe	1964 (01-06)	Getúlio Vargas	1934 (18-12)
Barra do Rio Azul	1992 (20-03)	Ipiranga do Sul	1988 (20-04)
Benjamin Constant do Sul	1995 (29-12)	Itatiba do Sul	1964 (19-12)
Campinas do Sul	1959 (31-01)	Jacutinga	1964 (01-06)
Carlos Gomes	1992 (20-03)	Marcelino Ramos	1944 (28-12)
Centenário	1992 (20-03)	Mariano Moro	1966 (22-05)
Charrua	1992 (20-03)	Paulo Bento	1996 (16-04)
Cruzaltense	1996 (16-04)	Ponte Preta	1992 (20-03)
Entre Rios do Sul	1988 (05-09)	Quatro Irmãos	1996 (16-04)
Erebango	1988 (11-04)	São Valentim	1959 (17-02)
Erechim (Boa Vista)	1918 (30-04)	Sertão	1963 (05-11)
Ercal Grande	1959 (07-06)	Severiano de Almeida	1963 (26-12)
Estação	1988 (21-04)	Três Arroios	1987 (30-11)
Faxinalzinho	1988 (12-05)	Viadutos	1959 (18-02)

Fonte: AMAU [2020]. Elaborado pelo autor (2020).

A emancipação do distrito de Erechim, antiga Colônia Erechim, ocorreu no ano de 1934. Tal distrito deu origem ao município de Getúlio Vargas. Passados, aproximadamente, dez anos, o município de José Bonifácio adotou a denominação de Erechim. Portanto, o distrito de Erechim que existiu de 1918 até 1934, não corresponde ao atual distrito de Erechim, que é o distrito sede do município de Erechim.

Do início ao fim do século XX, embora o município de Erechim tenha perdido território, manteve certa hegemonia sobre a área outrora sob sua jurisdição. Os municípios emancipados de Erechim²¹, hoje membros da AMAU, mantiveram algum grau de dependência dos serviços do município que lhes deu origem e as populações de seus territórios acreditam encontrar mais oportunidades de crescimento profissional em Erechim que em seus respectivos municípios. Obviamente, o incremento populacional pela busca de oportunidades e a expectativa de valorização dos imóveis tem favorecido os agentes imobiliários.

Os dados geológicos do município de Boa Vista destacam a presença de uma rede de vales em um relevo com pequenas elevações, solo seco, de cor vermelho-roxo, com textura argilosa, que pode ser observada nos pequenos pântanos, e profundidade aproximada de 12 metros. O subsolo é constituído por rochas efusivas mesocráticas. (KARNAL, 1926).

²¹ Diretamente ou indiretamente (de um município emancipado de Erechim).

No que tange ao aspecto hidrográfico, por tratar-se de um aspecto importante na definição de limites territoriais, optou-se por reproduzir a descrição feita por Oscar da Costa Karnal, em sua obra de 1926. O quadro 14 traz a nomenclatura dos cursos d'água naquele momento histórico e, também, relaciona a hidrografia do município com o traçado da estrada de ferro.

Quadro 14 – Descrição da hidrografia de Boa Vista

Continua

A linha ferrea – V. F. R. G. S. – desenvolve-se precisamente na linha divisória das aguas, que entra no município, de sul para norte, até a Villa de Bôa Vista e dahi para léste até a estação Barro, onde começa o extenso talude ao Uruguay, pelo qual se alcança a estação de Marcellino Ramos, descendo o valle do arroio Teixeira Soares, pela margem direita. É essa a arésta das vertentes que distribuem todas as aguas do município: no quadrante suéste fórma a bacia do rio do Peixe e seus affluentes na margem esquerda; no do sudoéste, a dos affluentes do Passo Fundo; no de norte, a dos rios Teixeira Soares, Suzanna, Dourado, Lambedor, Palomas, Douradinho, etc.

Todas as aguas do município vão para o Uruguay.

Seus rios principais são:

Rio do Peixe. – Denominado anteriormente José Domingues. Corre para N. O., em todo seu curso no município. Limita-se com Lagôa Vermelha da barra do Bonito em deante.

Seus affluentes mais notaveis em nosso territorio, são:

Arroio Bonito. – nossa divisa com Passo Fundo.

Formigas. – Rio dos Indios – Nasce junto ao povoado de Erebangó, passa pelo povoado de Erechim, com um curso de 40 kilometros, mais ou menos. Dentre os seus affluentes, destaca-se o lageado Castilho.

Capoerê. – Mais conhecido actualmente por Ligeirinho. Nasce nas proximidades da séde Bôa Vista. Tem o curso de 55 a 60 kilomet. Pela margem direita recebe o **Toldo**, com 20 kilometros de curso, nas nascentes do sul de Capoerê, de que talvez haja tirado a denominação, ao lado direito da linha ferrea V. F. R. G. S., proximo ao toldo Ventarra. Recebe pela margem direita, o lageado Marcellino, com 18 kilometros de curso, e pela margem esquerda o Caçador, com 12 kilometros.

LAGEADO TEIXEIRA SOARES. – 20 kilometros. Nasce próximo a Viaductos e vae ao Uruguay.

RIO SUZANNA. – 55 a 60 kilometros de curso. Nasce junto á séde Bôa Vista e faz barra no Uruguay, no lugar denominado “Estreito”.

RIO LAMBEDOR. – Nasce na secção Dourado, com o nome de lageado Napoleão, toma o de Lambedor, do povoado Nova Italia em deante, até o Uruguay, com um curso de 30 kilometros.

RIO DOURADO. – Com 60 kilometros approximadamente. Corre para o norte até o Uruguay. Nasce junto á Bôa Vista. Banha o povoado Dourado e recebe por ambas as margens diversos affluentes, como Rio Negro, Lageado Turvo, etc.

RIO NOVO. – Nasce na secção Azul e com o curso de 25 kilometros, para norte, vae ao Uruguay.

RIO PALOMAS. – Em algumas cartas chamado – Rio das Ariranhas – 40 kilometros de curso em direção ao norte, até o Uruguay. É seu affluente, pela margem direita, o rio Azul.

RIO DOURADINHO. – Afflue ao Uruguay, com 50 kilometros de curso. Recebe, pela margem esquerda, o lageado Tapyr, e, tambem pela mesma margem o

Lageado Grande. – A região em que elle corre, denominada Votouro, é pouco conhecida

porque o Estado ainda não fez ali a demarcação de lotes, em que, concomitantemente, se fez os levantamentos dos cursos d'água. Então determinadas as suas nascentes, no mapa do município de 1922, donde se pôde concluir que o curso do Lageado Grande é, aproximadamente, de 15 quilômetros.

RIO ERECHIM. – Com 80 a 90 quilômetros de curso. Nasce próximo ao toldo Ventarra e tem sua foz na margem direita do rio Passo Fundo. Recebe, pela margem esquerda, o arroio do Padre, com 25 quilômetros, vindo das proximidades do povoado Erebangó. Pela direita, o rio Cravo, com 25 a 30 quilômetros, que vem de Capoerê, banha os campos de Erechim e recebe pela direita o lageado dos Henriques – com 30 quilômetros – que nasce próximo à Boa Vista, atravessa o povoado Floresta; lageado Liso – com 25 quilômetros de curso e com um afluente: o lageado do Meio; lageados do Laço, Tombo, Caçador, Divisa, Guabiróba, etc., todos seus afluentes da margem direita.

O rio Erechim é a divisa norte e leste da grande fazenda de Quatro Irmãos, propriedade da poderosa empresa judaica Jewish Colonization Association.

RIO PASSO FUNDO. – Com 120 quilômetros de curso, aproximadamente, no nosso município, que delimita com o de Passo Fundo. Também demarca ao sul e a oeste a fazenda de Quatro Irmãos.

Seus afluentes principais no nosso território, são:

O arroio Facão. – Com 25 quilômetros de curso e as nascentes junto ao povoado de Erebangó;

O lageado Teixeira. – Com 20 quilômetros, nasce próximo ao povoado Sertão e limita nosso município com o de Passo Fundo.

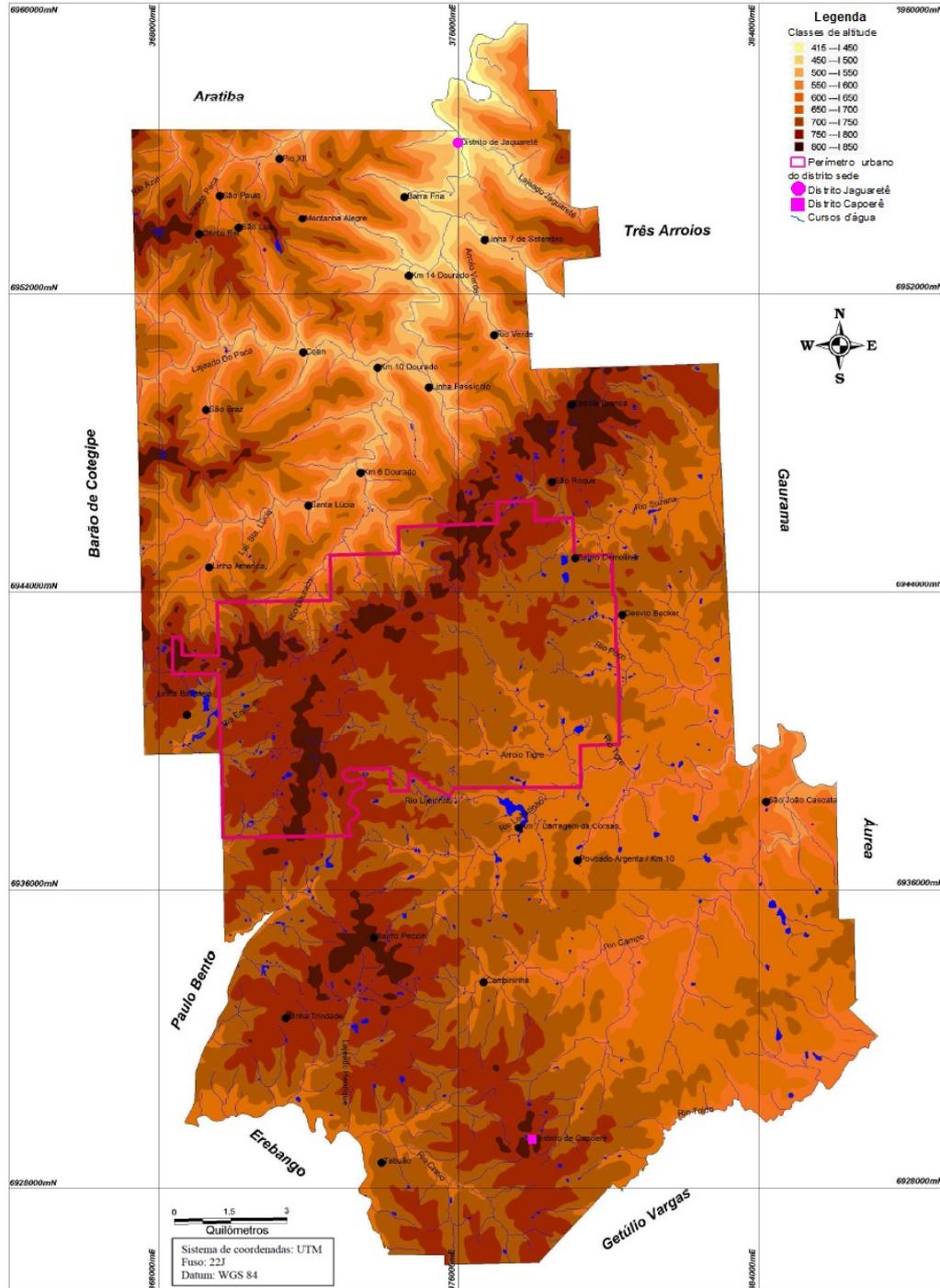
Fonte: Karnal (1926).

A obra de Karnal (1926) destaca a ocorrência de “clima saudável”, com estações do ano bem definidas, e altitudes de: 807 metros em Erebangó, 820 metros em Erechim e 850 metros em Capoerê. Tais altitudes também são mencionadas na obra de Antônio Ducatti Neto, publicada em 1981, que reproduz boa parte da descrição geográfica apresentada por Karnal.

O atual município de Erechim está dividido em 3 distritos (Erechim, Capoerê e Jaguaretê) e localiza-se entre as latitudes -27°28'53” e -27°47'03” e as longitudes -52°08'53” e -52°20'27”, possuindo uma altitude média de 768 metros na sede municipal. Possui uma área total de aproximadamente 427 km², sendo em torno de 70 km² de área urbana, compreendida entre as coordenadas 27°35'58” e 27°40'56” Sul e 52°12'50” e 52°20'1,5” Oeste, de acordo com a PME (2011).

O mapa 4 traz algumas características da área atual do município de Erechim, tais como: a conformação do relevo, os principais cursos d'água, a localização dos distritos de Jaguaretê (ao norte) e Capoerê (ao sul) e a delimitação do perímetro urbano do distrito sede (Erechim). O perímetro urbano corresponde à atualização feita em 2010.

Mapa 4 – Perímetro urbano e algumas características do território de Erechim



Fonte: Adaptado de PME (2011, p. 59).

Observando o mapa acima (mapa 4), em seus aspectos mais gerais, pode-se evidenciar que a rede de drenagem das águas superficiais está direcionada, predominantemente, para o vale do Rio Dourado, na porção norte (município de Aratiba) e para leste no sentido Erechim-Áurea e Erechim-Gaurama, sendo drenadas para Áurea e Gaurama boa parte das águas do

perímetro urbano. No município de Erechim, apenas uma pequena porção das terras tem inclinação para sudoeste, no sentido de Erechim para os municípios de Paulo Bento e Erebang. Observe-se também a hipsometria com altitudes variando de um mínimo de pouco mais de 400 metros no vale do Dourado até um máximo próximo de 850 metros na porção nordeste, limite municipal com Três Arroios, sendo que a área urbana do distrito sede também apresenta altitudes na faixa dos 800 metros nas porções norte e oeste.

4.3 AS MUDANÇAS MORFOLÓGICAS E A EXPANSÃO URBANA

A morfologia define-se como forma ou aparência externa de um objeto. No que tange ao estudo da morfologia de uma cidade, tomada como a área urbana de um município, trata-se do estudo do aspecto físico do espaço urbano e envolve uma visão multidisciplinar compartilhada por diversas ciências. Para Oliveira (2018):

Morfologia Urbana é a ciência que estuda a forma física das cidades, bem como os principais atores e processos de transformação urbana que moldam essa forma. Dada a complexidade do objeto de estudo, não será difícil perceber que a Morfologia Urbana tem uma clara natureza multidisciplinar, recebendo contributos de diferentes disciplinas como a arquitetura, a geografia, a história e o planejamento urbano. Esta diversidade de contributos disciplinares encontra paralelo numa forte diversidade geográfica, com interessantes desenvolvimentos da ciência da forma urbana a ocorrerem em todos os continentes. (OLIVEIRA, 2018, p. 9).

A morfologia urbana busca explicações para a forma em que se apresenta a cidade. Procura compreender a realidade citadina resultante da ação de agentes e processos, não sendo estudo restrito à Geografia, embora registre importantes contribuições dos geógrafos, como o alemão Conzen, responsável pela abordagem histórico-geográfica.

De acordo com Saraiva (2014), o geógrafo alemão desenvolveu seu trabalho no Reino Unido a partir da década de 1930, propondo analisar a morfologia de uma cidade através de uma tríade formada pelo plano da cidade, pelo tecido urbano e pelo uso do solo. Os três elementos constituem a organização geográfica das construções, as relações entre os edifícios e a unidade básica limitada por seu uso ou função, respectivamente.

Não é nossa intenção discutir a fundo a morfologia urbana da cidade de Erechim, uma vez que nosso objeto principal é o solo urbano. O aspecto morfológico é colocado neste trabalho no intuito de se entender a expansão urbana atrelada à valorização do solo e à consequente distribuição/segregação da sociedade em diferentes classes de renda.

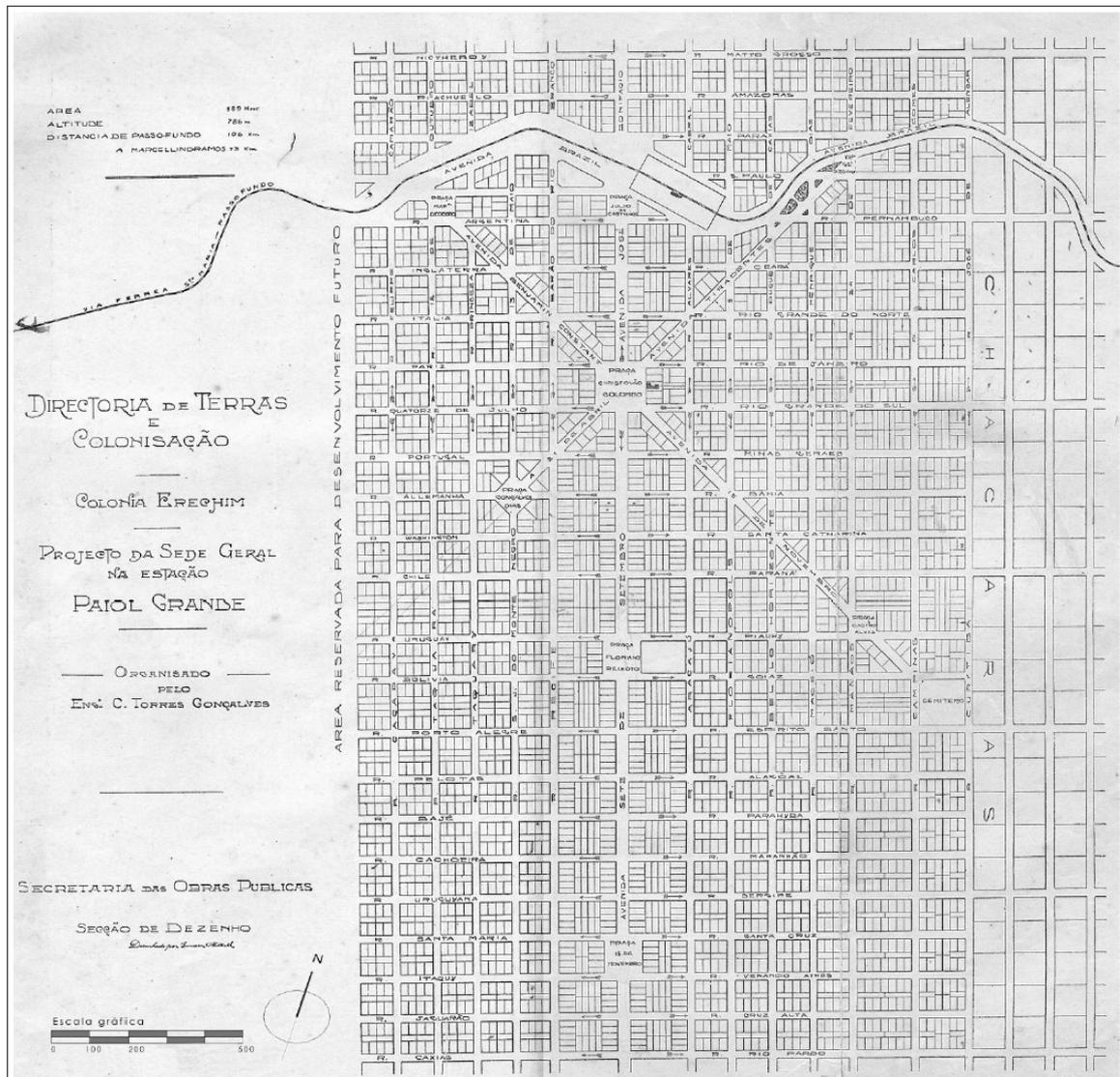
Como vimos acima, o território de Erechim já foi maior. Em pouco mais de um século de existência, o município perdeu muito de sua área original, mas ao mesmo tempo ganhou

em população urbana. Por um motivo ou por outro, sua área urbana expandiu. No começo a população aumentava porque a cidade atraía imigrantes estrangeiros, ou descendentes destes, vindos de outras terras e, também, pela tradição das famílias em ter muitos filhos. Mais recentemente, o que se percebe é que a cidade está drenando população dos municípios de seu entorno.

A estrutura fundiária do município de Boa Vista, hoje região do COREDE Norte, consistia de pequenas propriedades, algo em torno de 25 ou 30 hectares de terra. Na medida em que esses lotes eram facionados para distribuição entre os herdeiros das famílias ou surgiam novas demandas para a produção agrícola, os lotes mostravam-se insuficientes para a manutenção de toda a população rural. A escassez de terras agricultáveis, somada com questões culturais e com os atrativos da vida urbana tem levado a população rural, sobretudo jovem, a buscar alternativas de trabalho e renda no meio urbano.

A morfologia da cidade em estudo tem seu início com a atuação da Comissão de Terras e Colonização, através do projeto urbano do engenheiro Carlos Torres Gonçalves, no ano de 1914 (figura 6).

Figura 6 – Projeto da cidade de Erechim



Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Erechim.
 [Projeto feito em 1914]

O traçado proposto pelo engenheiro não obedece ao modelo de cidade portuguesa onde o desenho acompanha a conformação do relevo. Para Aver (2008), o traçado reticulado apresenta-se mais apropriado para a circulação das pessoas e dos novos meios de transporte, oferece melhores condições de salubridade, além de expressar a forte influência militar da época.

Pela sua origem como colônia de Portugal, o urbanismo brasileiro foi fortemente influenciado pela cultura lusa, sendo que muitas cidades foram geradas e cresceram seguindo um traçado viário orgânico. Entretanto, no século XVIII já observa-se uma maior regularidade no traçado consequência dos rigores da Engenharia Militar, encarregada de ampliar a rede de cidades no Brasil.

As estreitas e tortuosas ruas que existiam nas cidades até o final do século XIX, ainda comportavam os bondes de tração animal, mas já não ofereciam as mínimas condições de salubridade e dificultavam a movimentação dos pedestres. Com a instalação dos bondes elétricos no início do século XX, o surgimento dos automóveis e o grande crescimento populacional urbano, as cidades tiveram que sofrer adaptações. (AVER, 2008, p. 57).

O traçado remete às cidades espanholas da América, que tinham seu desenho baseado nas Leis das Índias, e segue as orientações do decreto nº 247/1899, relativo à criação das colônias do estado do Rio Grande do Sul (AVER, 2008). Entretanto, embora o desenho lembre as cidades de domínio espanhol, sobretudo se retiradas as 4 avenidas diagonais que partem da Praça da Bandeira, cabe lembrar que o estudo de Schurmann (1999) admite o traçado em quadricula como característico das cidades hispano-americanas, mas também aponta algumas cidades brasileiras com traçado parecido com o espanhol, sobretudo a partir da gestão do Marquês de Pombal²².

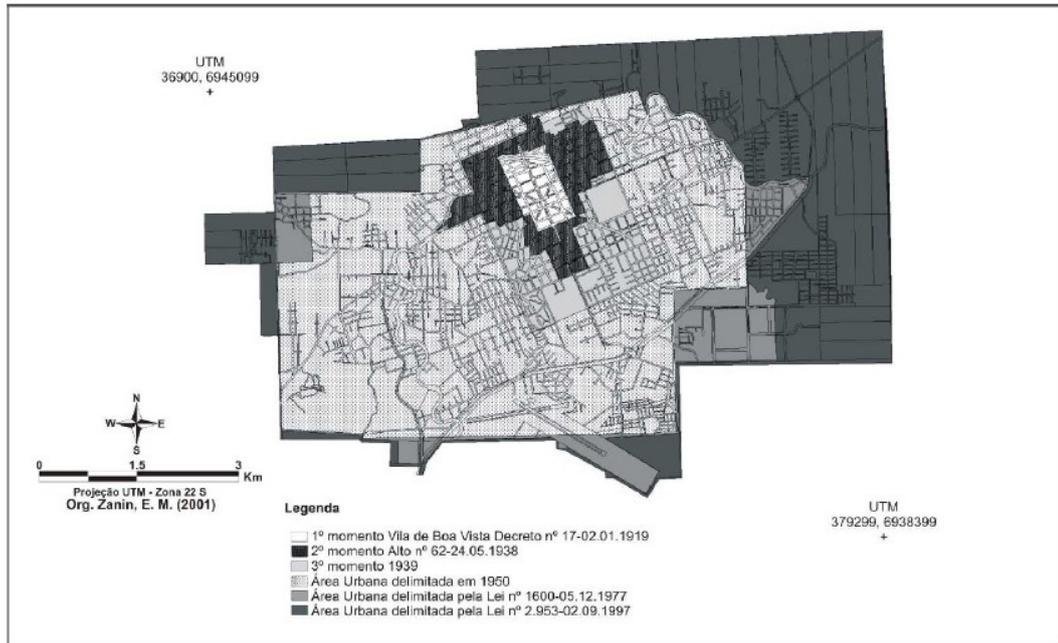
O traçado urbano pode ser visto em conjunto com a demarcação das terras da região. Em geral, ambos não obedecem aos limites naturais e isso pode ser relacionado com o tamanho dos lotes, a privatização da terra e a maior facilidade em se fazer as divisões. Ao observar os lotes rurais de Erechim²³ percebe-se a predominância da forma retangular, sendo este formato também muito comum na área urbana.

Zanin (2002) divide a expansão do perímetro urbano da cidade, período de 1919 a 1997, em 6 etapas, dentre as quais percebe-se aumentos mais significativos nas décadas de 1950 e 1990. Estas duas etapas apontam duas tendências: um crescimento tendendo para sudoeste e outro significativamente para nordeste, respectivamente (figura 7).

²² Sebastião José de Carvalho e Melo – o Marquês de Pombal. Foi secretário do Estado português entre os anos de 1750 e 1777, promovendo reformas nas terras de domínio português.

²³ Anexo F.

Figura 7 – Etapas da expansão urbana de Erechim (1919-1997)

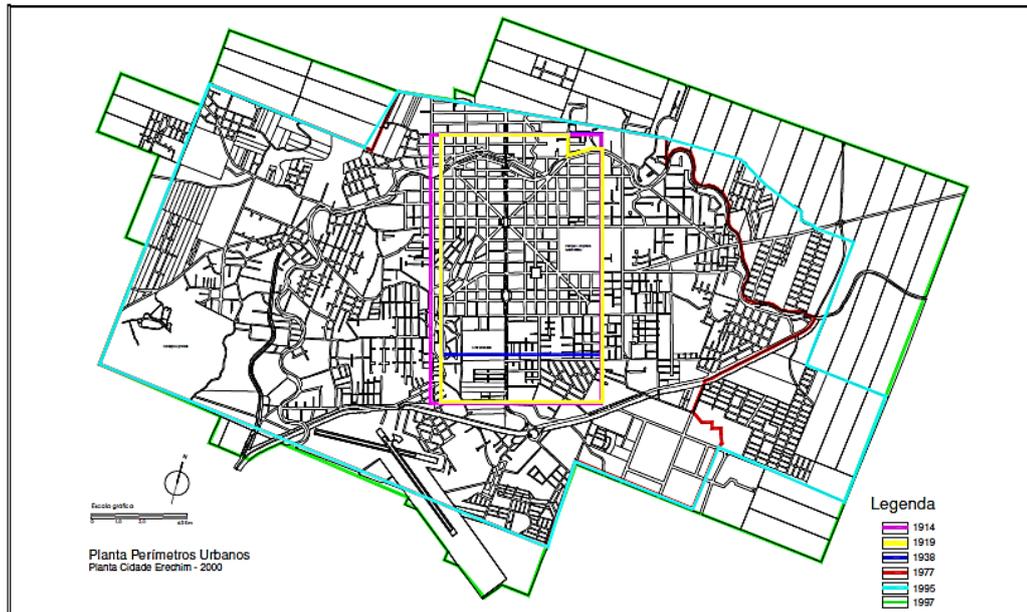


Fonte: Zanin (2002, p. 37).

As décadas de ampliação urbana mais pronunciada, também apontam as tendências da indústria: em meados do século passado, desenvolvendo-se no entorno da via férrea, a oeste, e logo em seguida, mais a sudoeste, próximo da rodovia federal; no final do século implantando-se a sudeste (Distrito Industrial, hoje Bairro Industrial) e, mais recentemente, já neste século, tomando posição também ao norte-nordeste, próximo da rodovia federal, em um novo bairro industrial, denominado Industrial Davide Zorzi (também conhecido por Industrial Norte).

Outra representação da expansão da cidade, através de alterações no perímetro urbano, pode ser encontrada no trabalho de Funfgelt (2004). A autora traz as mudanças ocorridas no período que vai de 1914 até 1997 (figura 8).

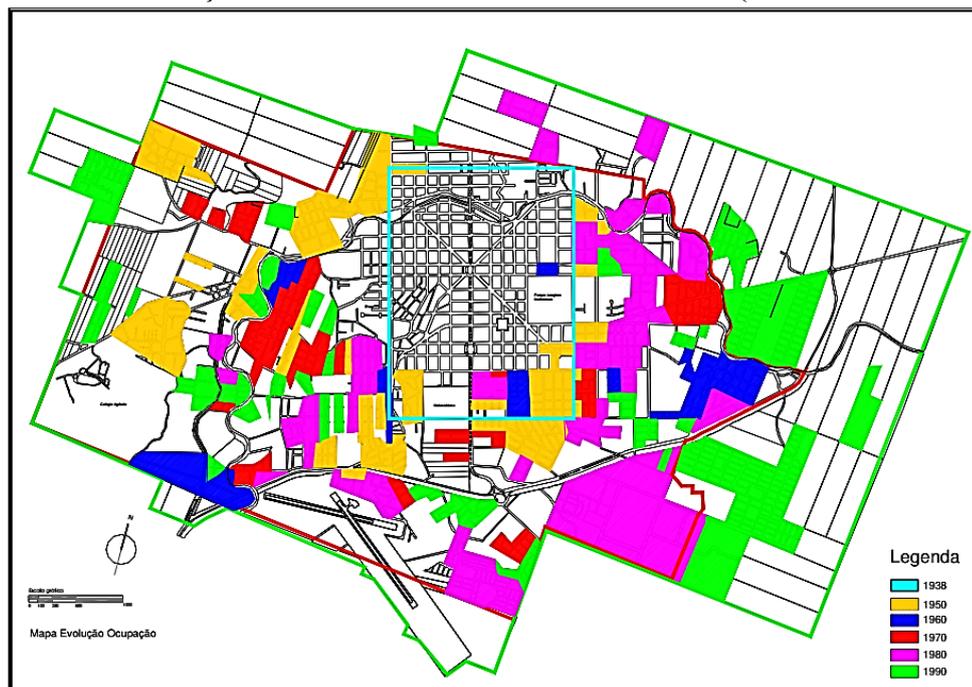
Figura 8 – Evolução do perímetro urbano de Erechim-RS (1914-1997)



Fonte: PME (apud FUNFGELT, 2004, p. 55).

Funfgelt (2004) apresenta várias representações do espaço urbano do município, sendo boa parte do material obtido com a PME. Além das ampliações do perímetro urbano, a autora traz uma representação dos loteamentos aprovados pela municipalidade, por década, na segunda metade do século XX (figura 9).

Figura 9 – Distribuição dos loteamentos urbanos de Erechim (décadas de 1950-1990)



Fonte: PME (apud FUNFGELT, 2004, p. 54).

A tese de Zanin (2002) e a dissertação de Funfgelt (2004) trazem representações da expansão do perímetro urbano durante o século XX e, embora os períodos e fases (ou etapas) não coincidam, ambas as autoras consideram 6 momentos marcantes na expansão horizontal da cidade, sendo que o último está delimitado pelo ano de 1997.

No ano de 1994 ocorre a aprovação da lei 2595/94. Esta lei cria o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)²⁴, estabelecendo a altura máxima de 45 metros para as edificações na área urbana de Erechim (Art. 115). No ano seguinte, a lei 2704/95 altera e define melhor o número máximo de pavimentos para as edificações. De 1995 a 2019, o número máximo de pavimentos permanece inalterado e varia de 1 a 15, dependendo do código urbanístico considerado. O código urbanístico varia de 1 a 8 (tabela 1).

Tabela 1 – Número máximo de pavimentos para as construções urbanas (1995-2019)

Código urbanístico	Número máximo de pavimentos
1	3
2	4
3	*
4	5
5	8
6	9
7	15
8	1

Fonte: Leis 2595/94 e 2704/95. Elaborado pelo autor (2021).

*A ser definido pela PME.

A lei complementar 10/19, aprovada em dezembro de 2019, traz uma mudança significativa para a expansão vertical da cidade²⁵, permitindo edificações de até 93 metros de altura com um número máximo de 30 pavimentos (Art. 110). O zoneamento é feito a partir de unidades de uso definidas como: Unidades Mistas (UM), Unidades Residenciais (UR), Unidades de Serviços (US), Unidades Lineares (UL), Unidades Industriais (UI), Áreas Especiais (AE)²⁶ e Áreas Industriais (AI). Com exceção das US, das UI e das AI; os valores máximos de: taxa de ocupação, altura de edificação e número de pavimentos são variáveis, dependendo do número de classificação de cada grupo. O quadro 15 traz um resumo do zoneamento urbano definido pela lei de 2019.

²⁴ Com a lei 3746/04, passa a chamar-se: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável (PDDUAS).

²⁵ Anexo C e Apêndice C

²⁶ Divididas em: Interesse público, interesse urbanístico, interesse ambiental e paisagístico, interesse cultural, interesse econômico.

Quadro 15 – Resumo do zoneamento urbano vigente em Erechim a partir de 2019

Zoneamento (grupo)	Número de classificações	Taxa de ocupação (% subsolo)	Altura da edificação (m)	Número pavimentos
Unidades Mistas (UM)	8	80 a 100	15 a 93	4 a 30
Unidades Residenciais (UR)	9	30 a 80	7 a 33	1* a 10
Unidades de Serviços (US)	1	80	15	4
Áreas Especiais (AE)	1	Dependem de proposta do Executivo Municipal		
Unidades Lineares (UL)	19 eixos e 7 corredores	70 a 100 ou conf. zoneamento	15 a 78 ou conf. zoneamento	4 a 25 ou conf. zoneamento
Unidades Industriais (UI)	2	70	15	4
Áreas Industriais (AI)	2	70	15	4

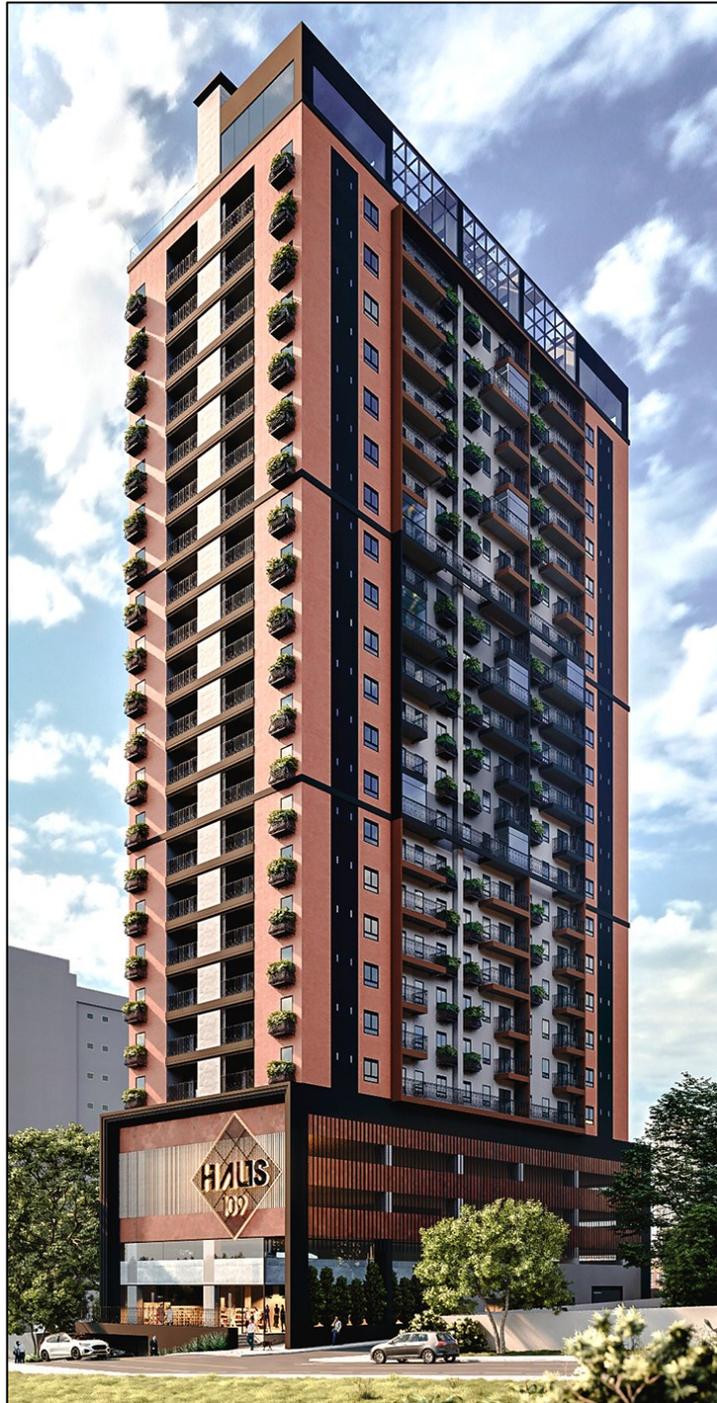
Fonte: Lei Complementar 10/19. Elaborado pelo autor (2021).

*UR3 ARO.

Com a permissão de construir prédios mais altos, espera-se que sejam aprovados projetos de edifícios mais parecidos com os dos grandes centros urbanos, sobretudo no que tange as tendências arquitetônicas. Projetos como o Haus 109, da construtora Fiebig. De acordo com o “site” do empreendimento²⁷, o Haus 109 será um edifício residencial com 25 pavimentos e 185 apartamentos divididos em três classes: Studio (33,54 a 35,26 m²), Smart (44,68 a 45,98 m²) e Living (61,81 a 65,72 m²). As inovações deste projeto incluem: academia, coworking, pet care, lavanderia, bicicletário e estação para recarga de baterias dos veículos elétricos (figura 10).

²⁷ <<https://haus109.com.br/>>

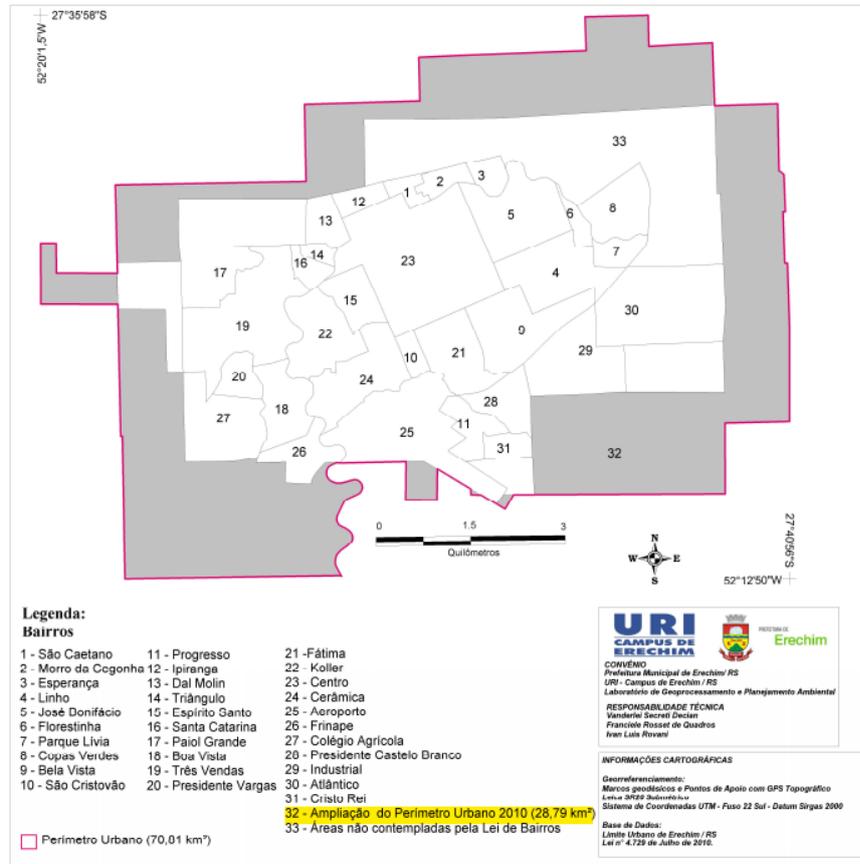
Figura 10 – Projeto do edifício Haus 109



Fonte: “Site” do empreendimento (2021).

No que tange à expansão horizontal da cidade, depois das mudanças no perímetro urbano ocorridas na década de 1990, foi entre os anos de 2009 e 2011 que ocorreram novas alterações. A discussão iniciada em 2009 levou à aprovação da lei nº 4.729/10. Esta lei trouxe mudanças significativas, ampliando a área (zona) urbana em aproximadamente 28 km², conforme consta no PAM de 2011 (figura 11).

Figura 11 – Ampliação do perímetro urbano de Erechim/RS (2010)



Fonte: PME (2011, p. 42).

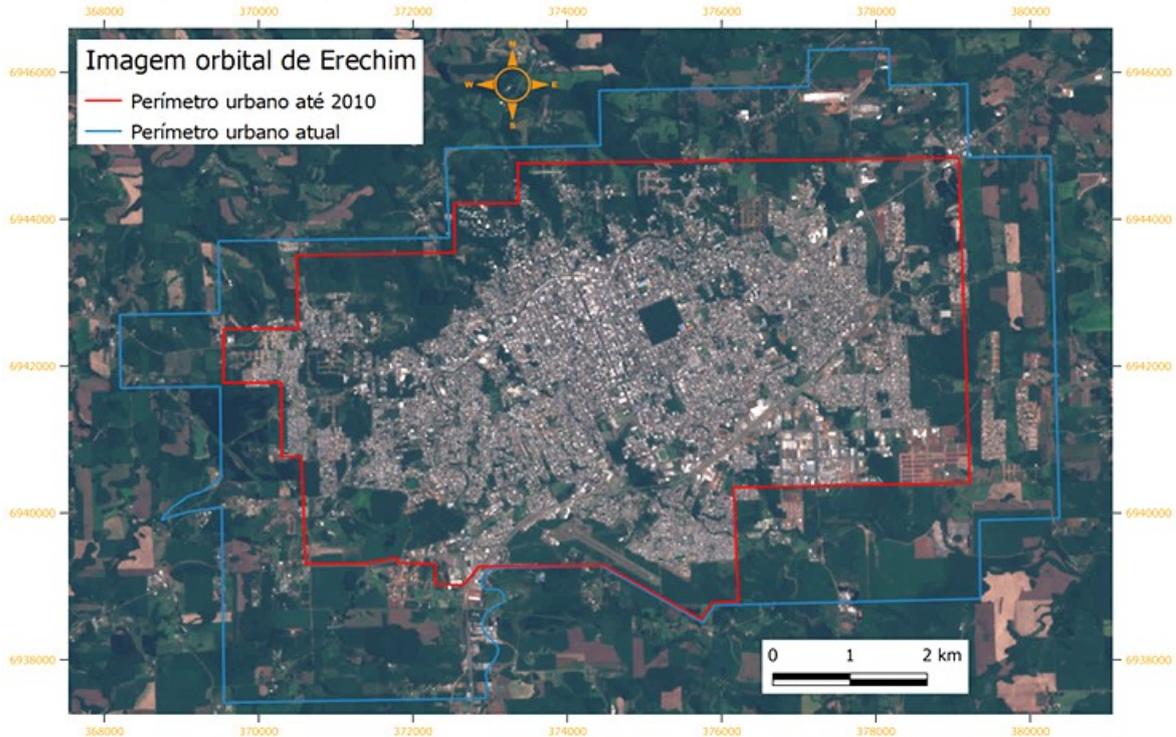
Observe-se que a delimitação dos 31 bairros não corresponde a todo o perímetro urbano anterior a 2010, ou seja, a área de bairros e a área (ou zona) urbana são diferentes. Tais áreas passam a coincidir a partir de 2015, quando o número de bairros é aumentado.

Depois da lei nº 4.729/10 houve dois ajustes, um em 2011 e outro em 2019, mas as alterações foram muito pouco se comparadas à ocorrida pela lei de 2010. De acordo com os mapas produzidos pela PME, de 2012 até 2020, o perímetro urbano da cidade contava com 69,46 km². Comparando os perímetros de 2010 (lei 4.729/10) e 2020 (atual), representados nas figuras 11 e 12, respectivamente, percebem-se pequenas alterações nas porções sul e oeste.

Embora o perímetro urbano tenha sido alterado em 2010, a área dos bairros continuou, praticamente, a mesma até 2015. A imagem orbital mostra que a área urbanizada ainda está fortemente delimitada pelo perímetro urbano anterior à mudança ocorrida em 2010. A cidade foi crescendo para fora da delimitação de bairros que existiu até 2015, mas avançou muito

pouco em relação ao perímetro urbano pós 2010. O perímetro anterior à lei de 2010 e o perímetro atual estão representados sobre a imagem orbital abaixo (figura 12).

Figura 12 – Expansão do perímetro urbano de Erechim/RS (2000-2020)



Fonte: IBGE; PME (2020a); Sentinel 2²⁸. Elaborado pelo autor (2021).

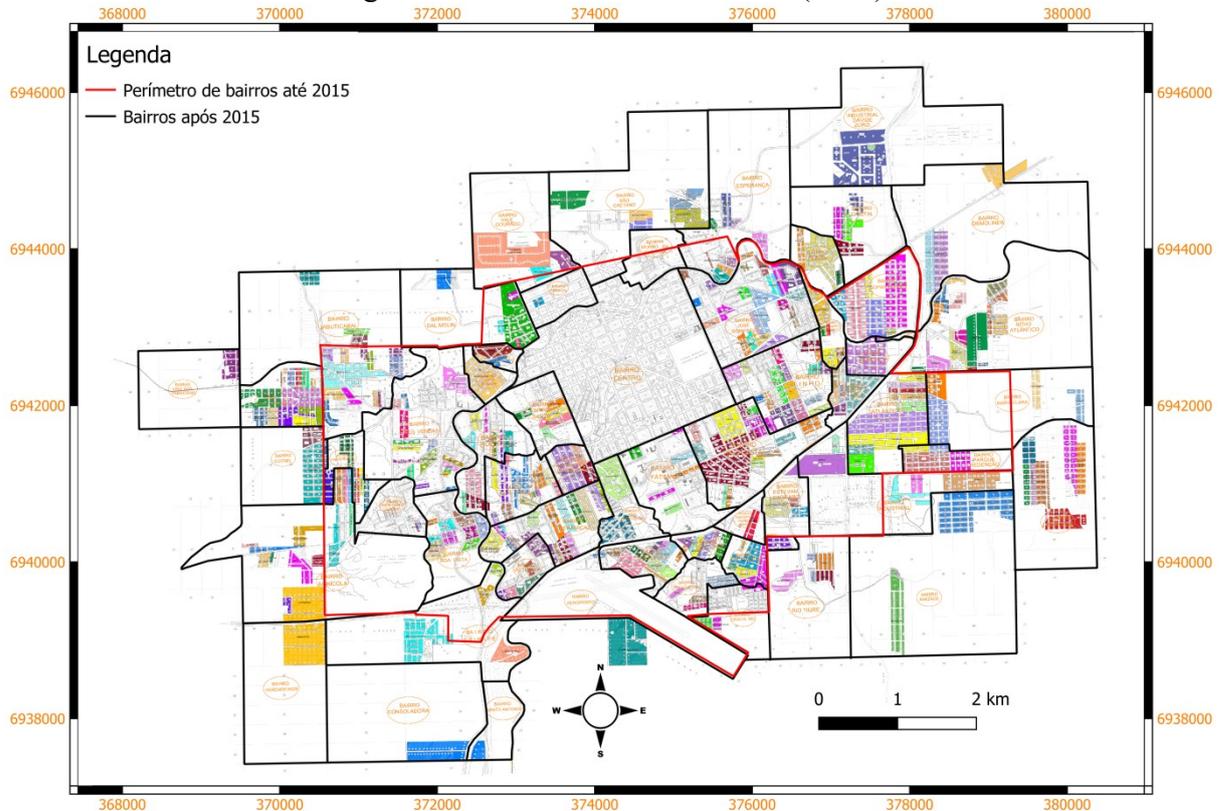
[Origem das coordenadas métricas: Equador e meridiano 51° Oeste, acrescidas as constantes 10.000.000 e 500.000, respectivamente.]

No ano de 2015, o número de bairros foi alterado de 31 bairros para 58 bairros²⁹ (Lei 6.037/2015). Este aumento se deu pela ampliação da área total ocupada pelos bairros (perímetro de bairros), pelo fracionamento de alguns bairros que tiveram seus loteamentos transformados em bairros, pela ampliação da área de alguns bairros e pela criação de novos bairros para além do perímetro urbano que existiu até 2010. A nova divisão de bairros está representada na figura 13.

²⁸ Data da imagem: 21 fev. 2021. Disponível em: <<https://earthexplorer.usgs.gov>>. Acesso em: 09 abr. 2021.

²⁹ Apêndice A e Apêndice B.

Figura 13 – Bairros de Erechim/RS (2020)



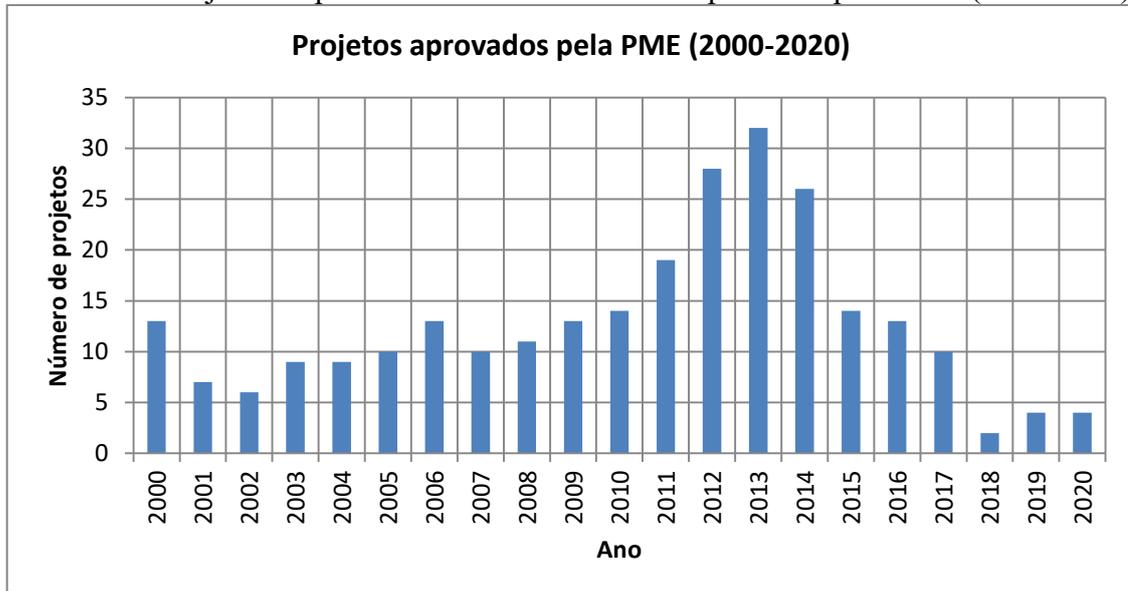
Fonte: PME (2012a) e PME (2020b). Elaborado pelo autor (2021).

[Origem das coordenadas métricas: Equador e meridiano 51° Oeste, acrescidas as constantes 10.000.000 e 500.000, respectivamente.]

Um exemplo de fracionamento é o bairro Aeroporto que originou mais dois bairros a partir dos loteamentos Vitória I e Vitória II (hoje, bairros Victoria I e Victoria II). Como exemplo de ampliação, pode ser citado o bairro Colégio Agrícola (hoje, bairro Agrícola) que teve área ampliada na porção oeste.

O aumento no número de bairros justifica-se, em parte, pela maior atividade da indústria da construção, tanto em nível de Brasil como no município objeto de estudo. De acordo com os registros da Secretaria de Obras, o número de projetos de parcelamento de solo urbano aprovados pela PME, em cada ano, teve um aumento expressivo no período 2011-2014 (gráfico 7).

Gráfico 7 – Projetos de parcelamento de solo urbano aprovados pela PME (2000-2020)



Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2021).

Considerando as primeiras duas décadas deste século, percebe-se que o período mais expressivo na aprovação de projetos de parcelamento de solo para produção de lotes urbanos, na cidade de Erechim, coincide com o auge da indústria da construção em nível de Brasil, dentro das mesmas duas décadas, conforme foi apresentado acima se utilizando das pesquisas do IBGE - PAIC.

Após 2015, o número de aprovações anuais de parcelamento de solo reduziu e a área incorporada ao perímetro urbano a partir de 2010 ainda apresenta apenas empreendimentos esparsos. Tal fato leva a pensar, como uma primeira exploração analítica, no surgimento de uma cidade espreada cujo principal modelo de crescimento territorial é o da difusão urbana (JAPIASSÚ, 2015). Tem-se uma cidade que apresenta crescimento extensivo pela formação de aglomerados residenciais urbanos que, como o passar do tempo, vão adquirindo algumas outras funções. Alguns moradores passam a utilizar o espaço de moradia, também, como sede de uma atividade econômica, negociando produtos e serviços que, até então, só eram encontrados nas zonas mais próximas do centro da cidade. Estas atividades não chegam a descaracterizar o aspecto de aglomerado residencial.

Embora o trabalho de Japiassú (2015) deixe bem claro que o modelo de crescimento territorial urbano difuso se caracteriza pela predominância de empreendimentos residenciais e o modelo de crescimento territorial urbano disperso se define pela ocorrência de empreendimentos com diversas finalidades, pode haver alguma dificuldade na interpretação

destes modelos e a caracterização de uma cidade como sendo difusa ou dispersa. O modelo de crescimento identificado como representativo dos anos 2000 a 2020 poderia ser levado em consideração como um dos indicadores para definir um modelo de cidade, mas, por si só, não é suficiente para esta caracterização.

O capítulo seguinte trata do mercado fundiário urbano de Erechim, apresentando os valores do solo, a produção habitacional de interesse social, os principais agentes deste mercado e, por fim, apresentando e discutindo o cenário da valorização fundiária do período 2000-2020.

5 O MERCADO FUNDIÁRIO URBANO DE ERECHIM (2000-2020)

No capítulo anterior destacamos a formação socioespacial em seu contexto histórico e geográfico, constatando a expansão da cidade. Partindo da compreensão do passado e evidenciando como ocorreram os processos, o presente capítulo trata da apresentação, da discussão e da compreensão dos aspectos relativos aos preços e valores do solo urbano, à habitação de interesse social e aos agentes imobiliários envolvidos. Neste sentido, procura-se construir um perfil do mercado fundiário urbano de Erechim, durante o período que vai do ano 2000 até o ano 2020, buscando alguns elementos que possam justificar o comportamento dos preços deste mercado imobiliário.

5.1 ANÚNCIOS DE JORNAL E OS PREÇOS DO SOLO URBANO

Os anúncios de jornal representam uma pequena fração do mercado fundiário, apontando uma expectativa de venda que pode não caracterizar fielmente a negociação final do imóvel. (ABREU e AMORIM, 2014). Desta forma, estas referências trazem apenas uma aproximação dos valores praticados por este mercado, sobretudo em cidades como Erechim, onde os registros através deste meio de comunicação são poucos.

Atualmente, percebe-se que os vendedores tem preferido usar os meios digitais para promover seus produtos imobiliários, dando menor importância para os jornais impressos. Ao que tudo indica, esta migração para o meio digital vem ocorrendo em vários ramos de negócios e o ramo imobiliário se identifica perfeitamente com este novo modelo, mais ágil, mais abrangente e, possivelmente, mais econômico para o anunciante.

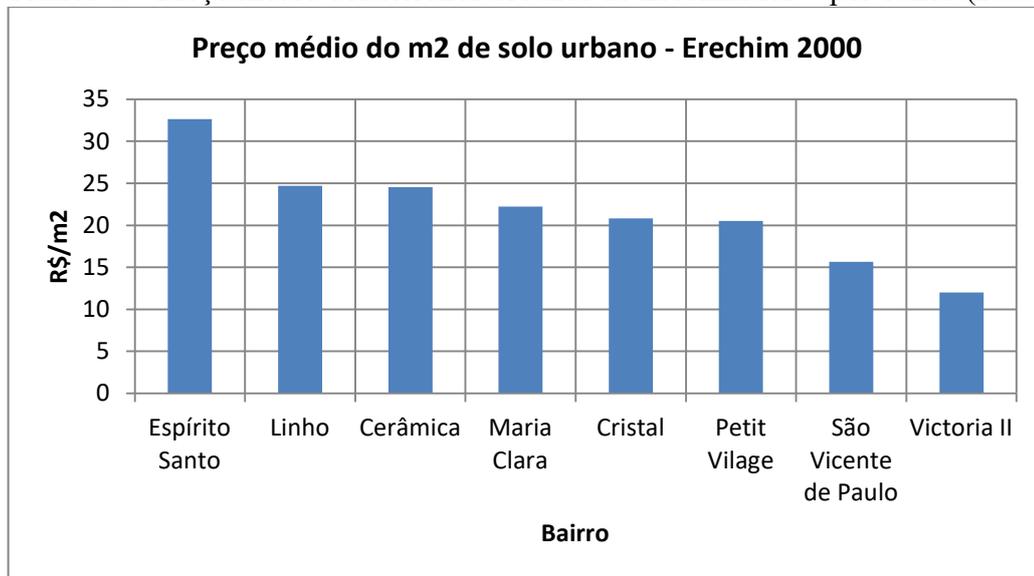
A proposta inicial deste trabalho era estudar o mercado fundiário urbano através de anúncios de venda encontrados nos jornais da cidade, até porque se desejava levantar informações do passado (últimos 20 anos) e estes registros são difíceis de obter em meio eletrônico. De início, o AHM parecia suprir a expectativa que se tinha em relação aos anúncios de jornal. Porém, no decorrer da investigação se percebeu a necessidade de migrar para o meio eletrônico, uma vez que os jornais impressos já não atraem os anunciantes. Isso pode ser evidenciado nas páginas abaixo, sobretudo no que tange ao momento mais atual (2020).

a) Anos 2000 e 2005

Do ano 2000 foram encontrados dois jornais, A Voz da Serra e Diário da Manhã, sendo que apenas o segundo apresentava anúncios de venda de imóveis. Considerando as 6 imobiliárias anunciantes, foram pouco mais de 500 anúncios mensais distribuídos entre terrenos, casas, apartamentos e outros. Houve pequena variação entre o número total de anúncios de outubro e o número total de anúncios de dezembro e a maioria dos imóveis foram anunciados nos dois meses.

As imobiliárias com maior número de anúncios de terrenos foram Simão, Pierozan e Gaúcha, mas apenas a Gaúcha e a Delta apresentaram anúncios com localização, área e preço, ou seja, anúncios que puderam ser usados para identificar valores do metro quadrado do solo urbano. A distribuição dos preços por bairro está representada no gráfico 8.

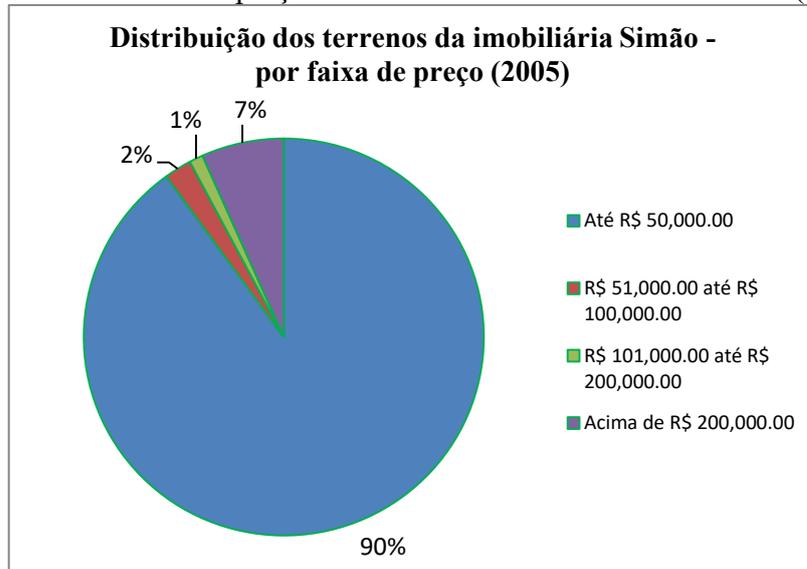
Gráfico 8 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2000)



Fonte: Jornal Diário da Manhã. Elaborado pelo autor (2021).

A partir de 2005, a grande maioria dos anúncios disponíveis é do jornal Bom Dia. Neste ano, o total de anúncios mensais foi entorno de 300 e não existem anúncios com preço específico para cada imóvel anunciado. Das três imobiliárias anunciantes no jornal Bom Dia, único jornal com anúncios de terrenos à venda que foi encontrado no AHM e referente a 2005, só a imobiliária Simão traz informação de preços. Nos anúncios da empresa Simão, os imóveis são anunciados por faixa de preço: até R\$ 50.000,00; de R\$ 51.000,00 até R\$ 100.000,00; de R\$ 101.000,00 até R\$ 200.000,00; acima de R\$ 200.000,00. A grande maioria dos terrenos está na faixa de preço até R\$ 50.000,00, sendo apenas 10% destes imóveis com preços acima (gráfico 9).

Gráfico 9 – Faixas de preço dos terrenos urbanos de Erechim/RS (2005)

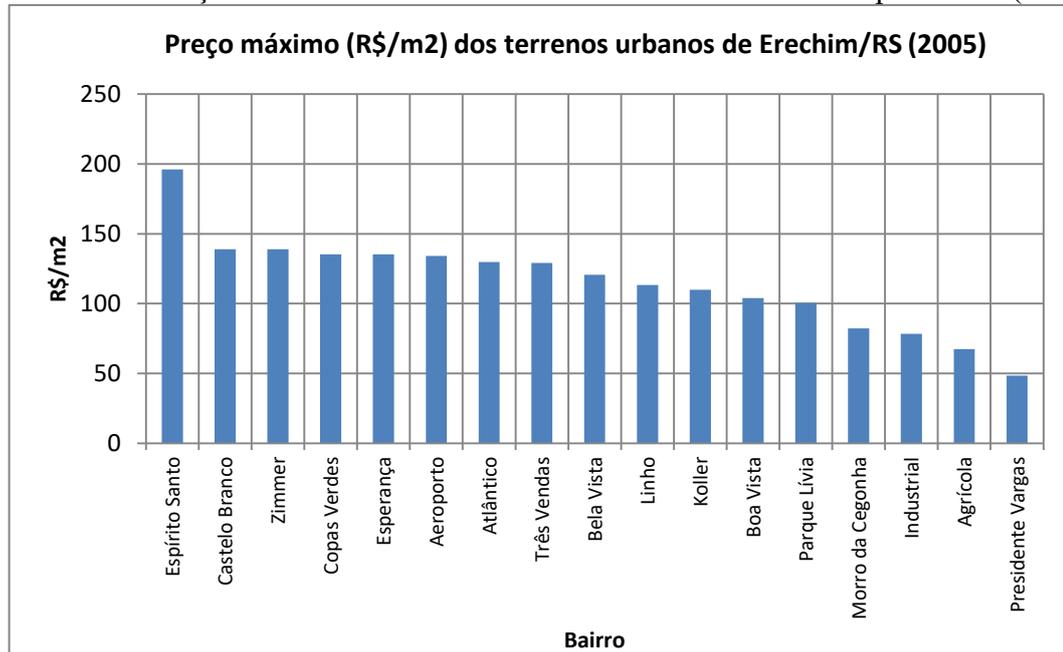


Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

Dentre os 20 bairros encontrados nos anúncios de terrenos da imobiliária Simão, apenas 3 bairros possuem preços fora da faixa até R\$ 50.000,00: o bairro Fátima só apresenta preços acima de R\$ 200.000,00; o bairro José Bonifácio tem terrenos na faixa até R\$ 50.000,00 e na faixa de R\$ 51.000,00 até R\$ 100.000,00; o bairro Centro só não está representado na faixa de R\$ 51.000,00 até R\$ 100.000,00. O gráfico 10 traz os preços máximos³⁰ do m² de solo urbano, supondo que os lotes tenham preço de R\$ 50.000,00, nos 17 bairros que só possuíam terrenos na faixa de menor preço.

³⁰ Valor obtido ao dividir R\$ 50.000,00 pela área (m²) do menor terreno encontrado no bairro.

Gráfico 10 – Preços máximos dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2005)



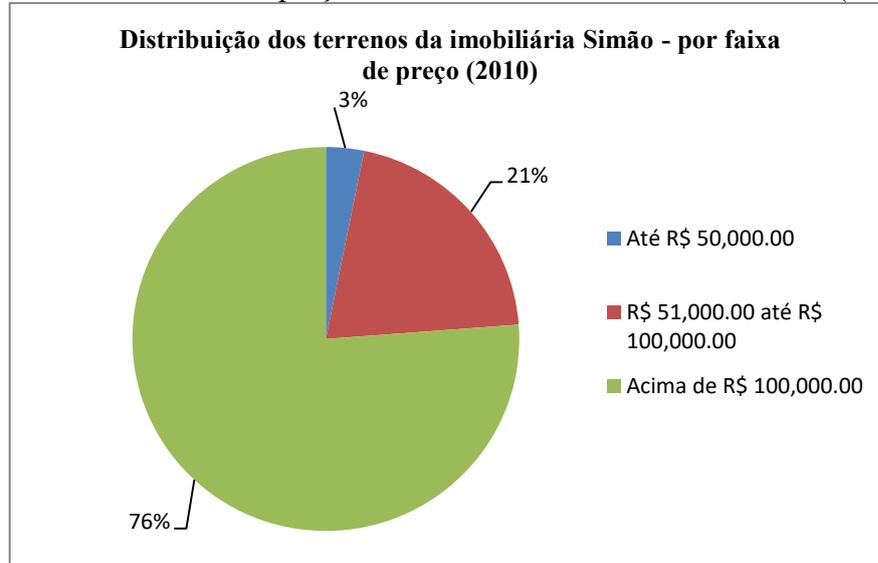
Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

Observe-se que o bairro Espírito Santo está representado no ano 2000 e no ano 2005 como sendo o bairro com os preços mais altos, dentre os bairros em que foi possível estimar valores. Tradicionalmente, os terrenos das avenidas Sete de Setembro (bairros Fátima e Centro) e Maurício Cardoso (bairro Centro) são os mais caros, mas o bairro representado acima faz limite com o bairro Centro, em sua porção oeste, e também possui solo bem valorizado. Possivelmente, Fátima e Centro apresentariam valores mais altos, mas estes valores não puderam ser estimados.

b) Anos 2010 e 2015

Para 2010 foram encontrados anúncios nos jornais Bom Dia e Voz Regional. No primeiro jornal aparece a imobiliária Simão com seus anúncios de preço por faixa até R\$ 50.000,00, R\$ 51.000,00 a R\$ 100.000,00 e acima de R\$ 100.000,00, conforme o gráfico 11.

Gráfico 11 – Faixas de preço dos terrenos urbanos de Erechim/RS (2010)

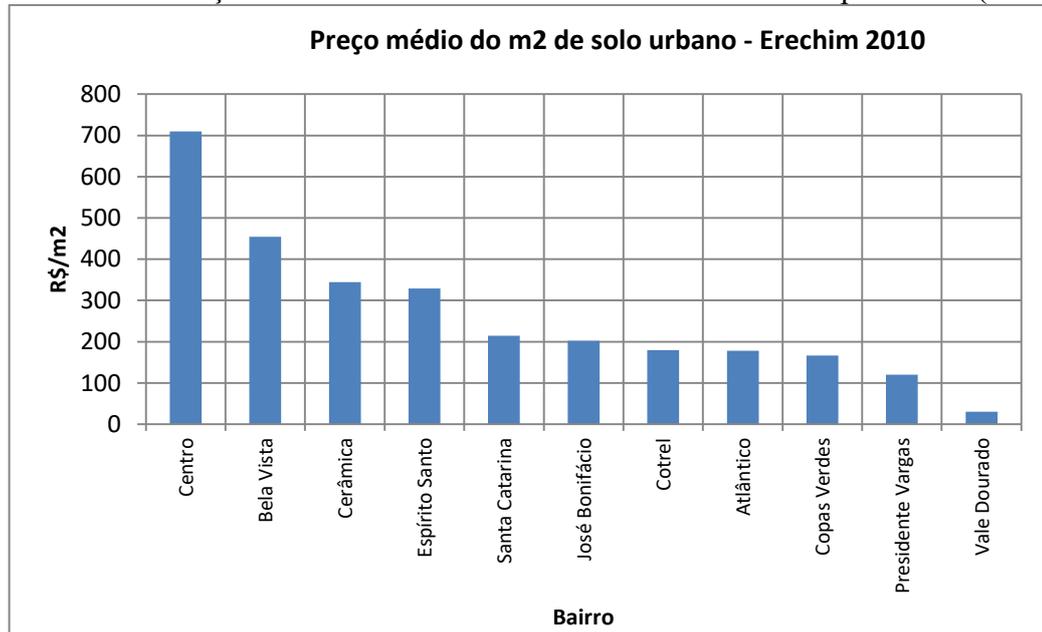


Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

Nos anúncios da imobiliária Simão percebem-se algumas mudanças ocorridas entre 2005 e 2010: a faixa que contemplava 90% dos terrenos passou a contemplar apenas 3%, agora são apenas 3 faixas de preço e a maioria dos terrenos encontra-se na faixa acima de R\$ 100.000,00.

Anúncios com localização, área e preço foram poucos, mas ao juntarmos os dois jornais foi possível ter uma noção da precificação (gráfico 12). No jornal Bom Dia, encontramos alguns anúncios das imobiliárias Azevedo e Rigon, sendo a maioria dos imóveis da imobiliária Gaúcha, anunciante do jornal Voz Regional.

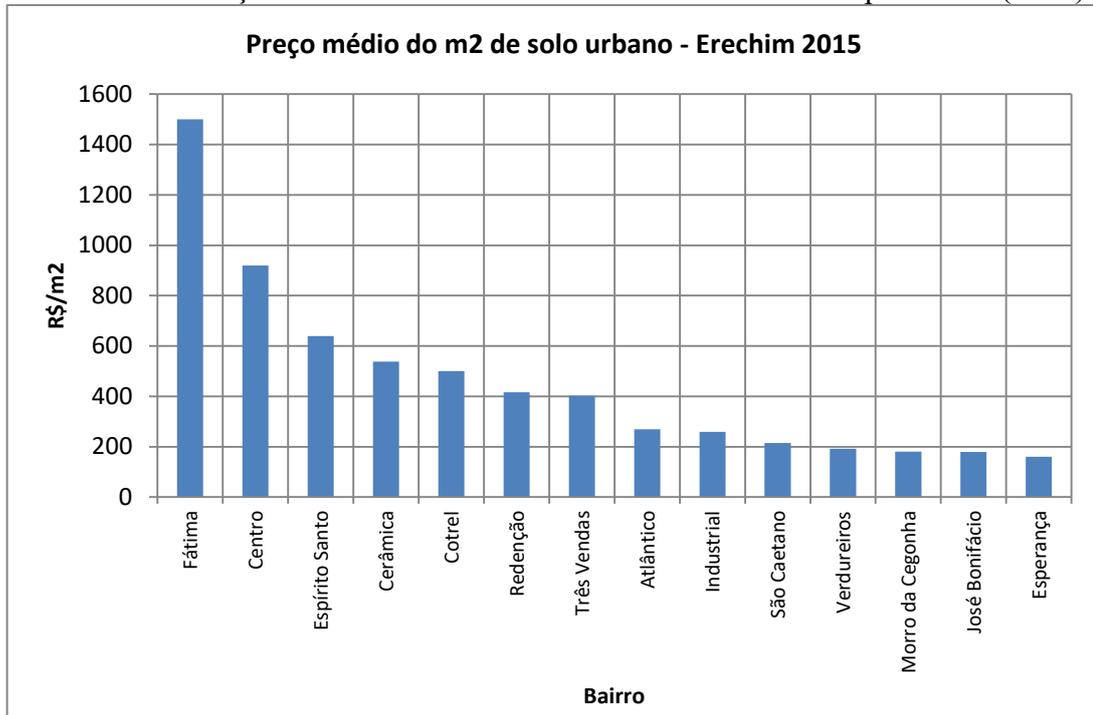
Gráfico 12 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2010)



Fonte: Jornal Bom Dia e Jornal Voz Regional. Elaborado pelo autor (2021).

Observe-se a presença do bairro Centro com o maior valor fundiário, seguido pelos bairros: Bela Vista, Cerâmica e Espírito Santo. O bairro Bela Vista limita-se com o bairro Centro e localiza-se a sul-sudeste deste, sendo conhecido, atualmente, pela presença da loja Havan (em seu limite com a BRS 153). Já no ano de 2015 os anúncios permitem comparar o bairro Centro com o bairro Fátima, sendo este último o que apresenta maiores preços (gráfico 13).

Gráfico 13 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2015)



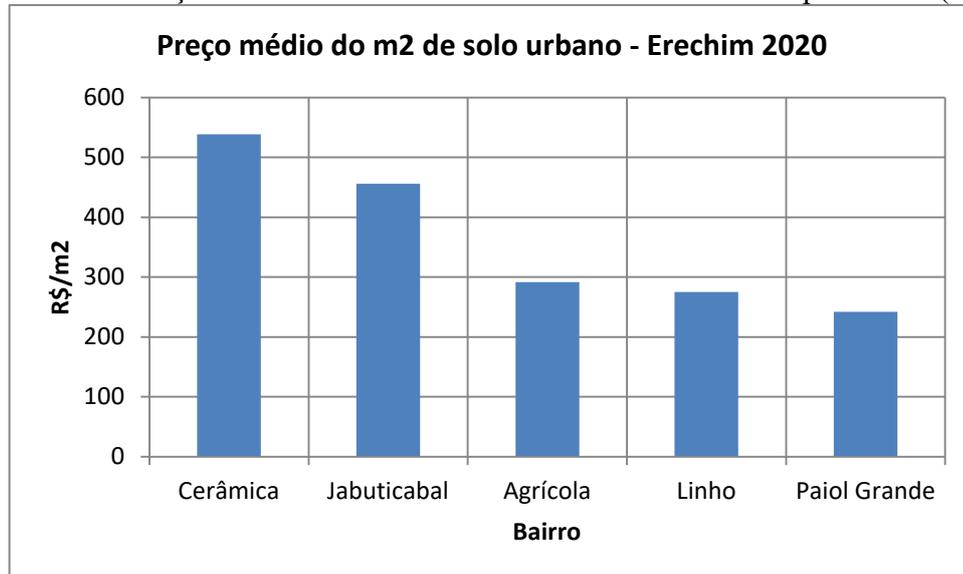
Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

O bairro Fátima possui menor extensão territorial em relação ao bairro Centro e constitui a principal porta de entrada e saída da cidade. Em sua principal avenida encontram-se alguns pontos de referência da cidade como o Estádio Colosso da Lagoa, o *Campus* da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões (URI) – *Campus I*, o Seminário Nossa Senhora de Fátima e o Master Sonda Shopping (primeiro Shopping de Erechim).

c) Ano 2020

Neste ano os anúncios de venda de imóveis do jornal Bom Dia foram muito reduzidos, ficando em torno de 50, no total (apartamentos, casas, terrenos e outros) do mês de dezembro. Foram apenas duas imobiliárias em dezembro e uma em outubro. Enquanto nos anos anteriores o total de anúncios de venda ficou, aproximadamente, entre 300 (2005 e 2010) e 500 (2000 e 2015), o que já não é muito, o ano de 2020 realmente decepcionou. O que deu para tirar do jornal está representado no gráfico 14.

Gráfico 14 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2020)



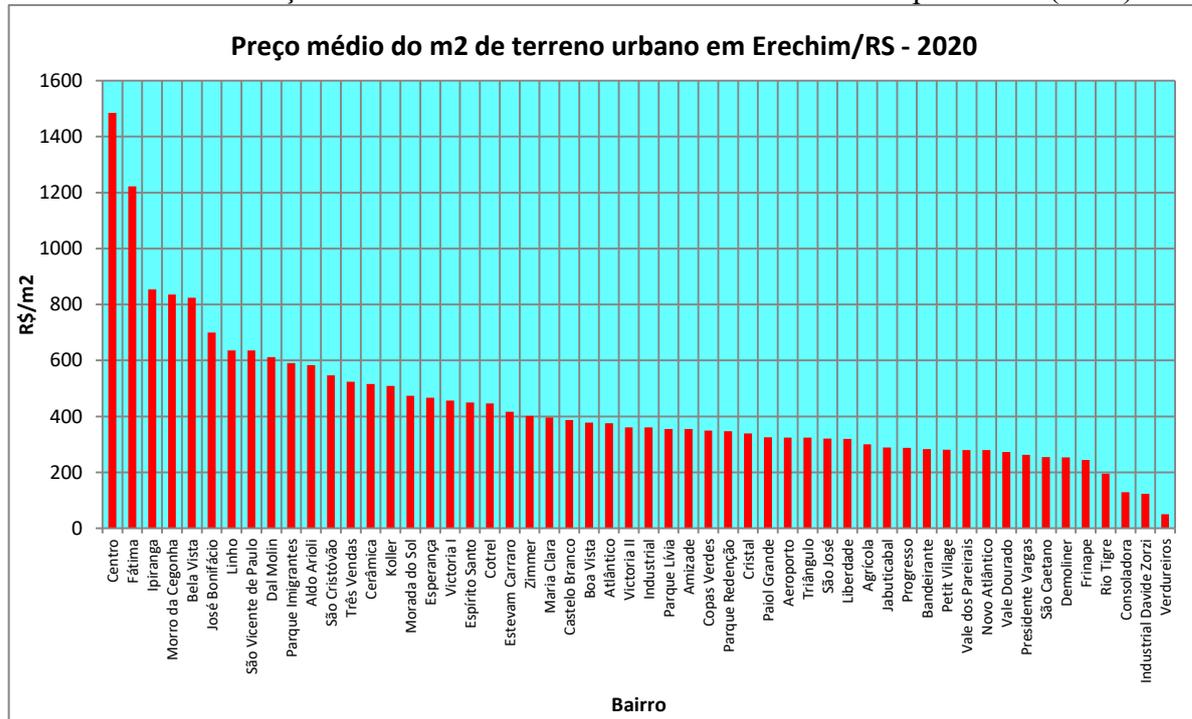
Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

O que permitiu uma visão mais ampla dos preços praticados no mercado fundiário urbano de Erechim foi a pesquisa nos “sites” das imobiliárias e dos corretores. Foram coletados em torno de 1400 anúncios mensais de terrenos à venda, nos meses de outubro e dezembro, dentro de um total de anúncios mensais girando em torno de 6450, envolvendo pouco mais de 30 agentes imobiliários³¹. Os preços médios do m2 de solo urbano para o ano de 2020, calculados a partir dos anúncios disponíveis em meio eletrônico, estão representados no gráfico 15³².

³¹ A & E Azevedo, Abenur, Baroni, Bem Morar, Beto, Brisotto, Busetto, Casa Dez, Colméia, Cottage, Erechim Imóveis, Gaúcha, LCD, Leonardo, Lia, Mariga, Menegatti, Metta, MI imóveis, Palmas, Piazza, Piccoli, Pierozan, Prigol, Rigon, Ronei, Rossi, Santin, Santo Antônio, Serrana, Silvana, Simão, Solar.

³² Maior detalhamento no Apêndice D.

Gráfico 15 – Preço médio dos terrenos urbanos de Erechim/RS – por bairro (2020)



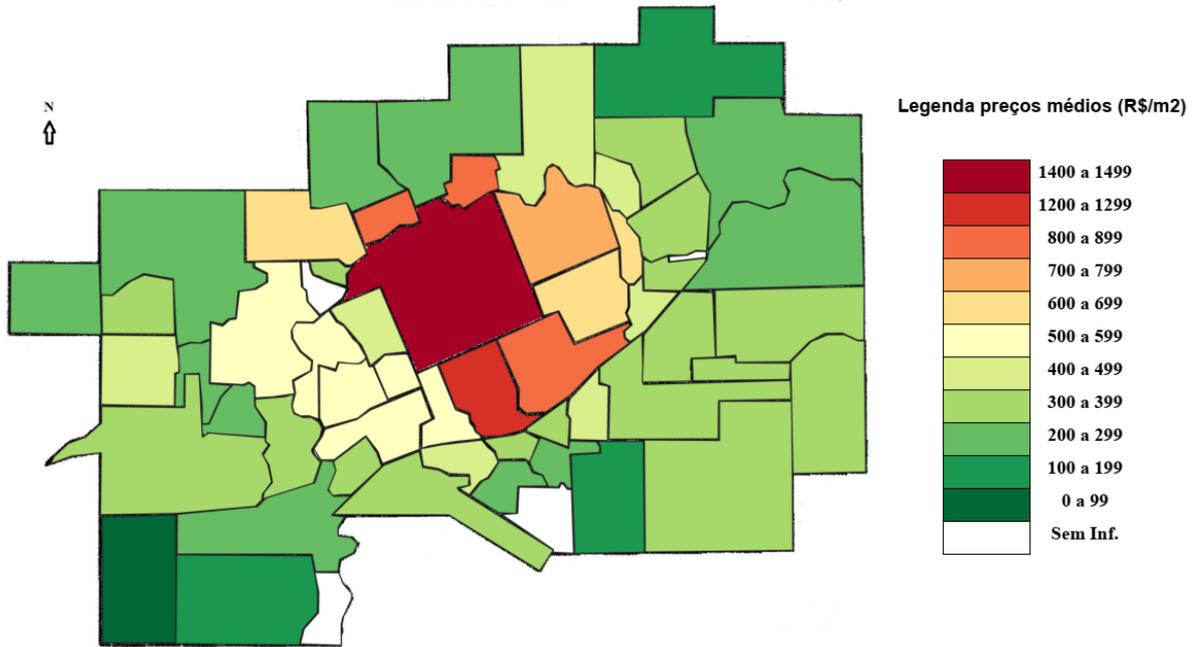
Fonte: “Sites” de agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2021).

O gráfico acima contempla 54 dos 58 bairros existentes na cidade, sendo que para o bairro Amizade só houve anúncio de venda de terreno no mês de outubro. Para os bairros União, Cristo Rei, Santo Antônio e Santa Catarina não foram encontrados anúncios de terrenos à venda. Observe-se que os bairros Centro e Fátima apresentam os maiores preços e, na sequência, aparecem os bairros Ipiranga, Morro da Cegonha e Bela Vista, com médias similares, sendo esses os 5 bairros com solo mais caro.

Ao distribuir as médias de cada bairro em faixas de preço com intervalo de R\$ 100,00 obtém-se a figura 14³³, mostrando a distribuição dos preços dentro do perímetro urbano, sendo que os bairros Centro e Fátima encontram-se nos intervalos de R\$ 1400,00 a 1499,00 e R\$ 1200,00 a 1299,00, respectivamente. O intervalo R\$ 0,00 a 99,00 contempla apenas o bairro Verdureiros.

³³ Sequência de cores produzida com base no site: <www.ColorBrewer.org>.

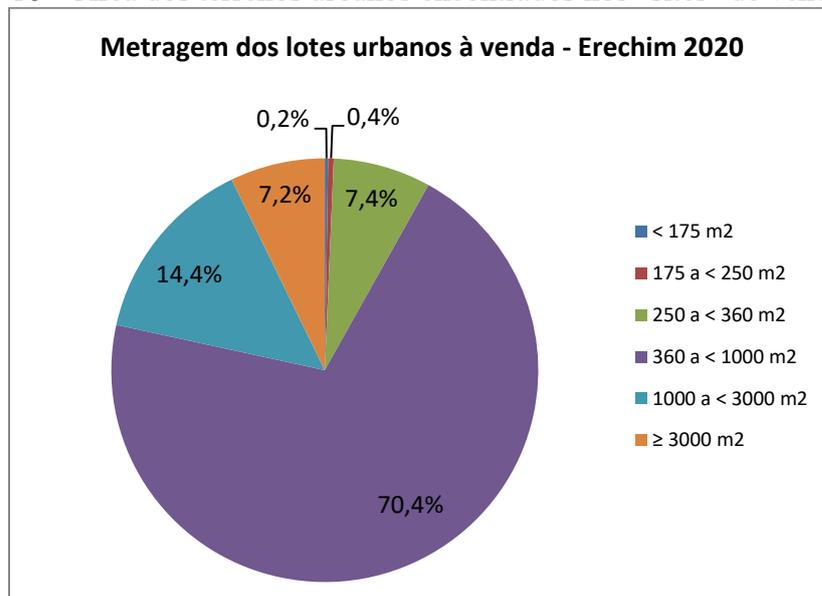
Figura 14 – Faixas de preço médio do solo urbano de Erechim/RS – por bairro (2020)



Fonte: “Sites” de agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2021).

Quanto à metragem dos terrenos encontrados nos anúncios de venda dos “sites” dos agentes imobiliários e utilizados para construir as médias do ano de 2020: a maioria dos terrenos possuía área compreendida no intervalo de 360 m² até menos de 1000 m². Os lotes com menos de 250 m² corresponderam à, aproximadamente, 0,6% e os lotes com 3000 m² ou mais, ficaram em torno de 7,2% do total (gráfico 16).

Gráfico 16 – Área dos terrenos urbanos encontrados nos “sites” de venda (2020)



Fonte: “Sites” de agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2021).

De acordo com a lei complementar 11, de 2 de dezembro de 2019, o parcelamento do solo urbano de Erechim deve obedecer padrões mínimos de 175, 250, 360, 1000 ou 3000 metros quadrados. A padronização é caracterizada por L1, L2, L3, L4 e L5, respectivamente. No que tange às metragens exatas em relação ao valor mínimo de cada padrão, foram pouco mais de 26% dos anúncios, sendo que nenhum dos lotes possuía 175 m² (L1) e apenas dois anúncios eram de terreno com 3000 m² (L5). Com valores mínimos para enquadramento nos padrões L2, L3 e L4, foram, respectivamente, 54, 593 e 98 anúncios.

5.2 MERCADO IMOBILIÁRIO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Na cidade de Erechim, embora se tenha registro de projeto de habitação de interesse social no final da década de 1930 (AVER, 2008), e a literatura aponte projetos nas décadas de 1950, 1960 e 1980, é a partir dos anos de 1990 que as ações do poder público e da iniciativa privada intensificam-se no intuito de disponibilizar moradia aos indivíduos de baixa renda.

No ano de 1989 foi criado o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) e o Fundo Rotativo da Casa Popular (FURCAP), através dos quais a Prefeitura Municipal financiava a construção de casas populares. De acordo com Hiller e Chiarelli (2017):

A seleção para adquirir essas moradias através do fundo era por meio de inscrição e análise da própria DEMHAB, ou seja, deveria residir no mínimo três anos no município, não podia possuir outra titularidade de imóvel, comprovar número de dependentes e renda mensal. A preferência no financiamento era pra quem tinha dependentes com deficiência, maior número de dependentes, menor renda per capita e maior idade. (HILLER e CHIARELLI, 2017, [p. 7]).

Cabe lembrar que o desenvolvimento da atividade industrial a partir do final do século passado atraiu trabalhadores para a cidade, principalmente do meio rural regional, e ocasionou um aumento expressivo na população urbana, agravando os problemas de falta de moradias e forçando o poder público e a iniciativa privada a dar mais atenção para a questão habitacional.

Para Psidonik (2019), na década de 1960 foram implantados, através da Companhia de Habitação (COHAB), os loteamentos: Cohab Mantovani, com 64 lotes de 195 m²; Cohab Aldo Arioli, com 150 lotes de 250 m²; e Cohab JK, com 103 lotes de 330 m², sendo o primeiro em 1960 e os dois últimos em 1968. Já na década de 1980, o autor destaca a implantação dos loteamentos: Cohab Estevam Carraro, com 150 lotes de 215 m², e Vila Progresso (bairro Cristo Rei), com 593 lotes de 160 m²; os dois loteamentos datam de 1980 e 1982, respectivamente. Psidonik (2019) identifica 7 loteamentos sociais até o ano de 1982,

somando aos 5 citados acima, o Vila Operária de 1956 (bairro São Cristovão) e um loteamento de 52 lotes com 225 m², próximo ao Cemitério Municipal (final da Av. 15 de novembro). O mesmo autor destaca que após 1982 foram criados 37 loteamentos sociais com recursos locais, período 1983-2008, e 26 loteamentos sociais com a participação do governo federal, período 2008-2017, sendo o período mais recente caracterizado principalmente pelo PMCMV.

O quadro 16 relaciona os projetos de habitação popular identificados por Funfgelt (2004), Aver (2008), Hiller e Chiarelli (2017). As autoras fazem um apanhado geral do período que vai do ano de 1939 até o ano de 2014.

Quadro 16 – Projetos de habitação popular desenvolvidos na cidade de Erechim

Ano ou período	Projeto de habitação social
1939	Chácara para Indigentes
1951	Vila Operária
1956	Loteamento Progresso
196?	COHAB
1990-1992	Loteamentos sociais 1 a 9
1993	Loteamento Social 10
Final da década de 1990	COOPERHABIC e outros três loteamentos sociais
2003	Programa de Subsídio e Habitação
2005	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
2007	Programa Habitacional Imóvel na Planta
2009	Programa Minha Casa Minha Vida
2011	Programa Habitacional Morada da Colina
2014	Loteamento Nova Morada

Fonte: Funfgelt (2004); Aver (2008); Hiller e Chiarelli (2017). Elaborado pelo autor (2020).

O PMCMV, regulamentado pela lei 11.977/2009, foi um marco na produção de habitação social a nível nacional e no município de Erechim a situação não foi diferente. Este programa incentivou a criação das Zonas Especiais de Interesse Social, a partir das quais foram criados diversos loteamentos sociais, sobretudo, nas áreas urbanas mais afastadas do centro da cidade. O quadro 17 traz as principais Leis Ordinárias Municipais identificadas e relacionadas com a habitação social do PMCMV.

Quadro 17 – Leis Ordinárias Municipais relacionadas com o PMCMV – Erechim/RS

Lei/Ano	Objetivo	Empreendimento/Empreendedor
4.810/2010	Loteamento de Interesse Social	Bem Morar Erechim
4.855/2010	Loteamento de Interesse Social	Residencial Rio Tigre
4.963/2011	Condomínio de Interesse Social	Condomínio Sindialimentação
4.955/2011	Zona Especial de Interesse Social	Vale do Tigre
5.011/2011	Zona Especial de Interesse Social	Poltronieri
5.042/2011	Zona Especial de Interesse Social	Morada da Colina
5.209/2012	Zona Especial de Interesse Social	Condomínio 1º de Maio
5.225/2012	Zona Especial de Interesse Social	Dilson Poltronieri
5.241/2012	Zona Especial de Interesse Social	Vitor Carlos Poltronieri
5.257/2012	Zona Especial de Interesse Social	Felippio
5.535/2013	Zona Especial de Interesse Social	Morada das Estrelas
5.649/2014	Loteamento Social	Nova Morada
5.789/2015	Zona Especial de Interesse Social	Letícia Fiebig
5.790/2015	Zona Especial de Interesse Social	Gilmar Fiebig Filho
5.976/2015	Zona Especial de Interesse Social	Condomínio Údine
6.087/2015	Zona Especial de Interesse Social	Fiebig IX
6.088/2015	Zona Especial de Interesse Social	Solani Cesar Rigo
6.095/2015	Zona Especial de Interesse Social	Verdi
6.148/2016	Zona Especial de Interesse Social	Fiebig IV
6.149/2016	Zona Especial de Interesse Social	Fiebig I

Fonte: Câmara Municipal de Erechim [2021]. Elaborado pelo autor (2021).

Em geral, a Lei Ordinária Municipal passou a criar a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e, a partir de então, determinado loteador criava o loteamento onde parte dos lotes seria destinada ao PMCMV por um preço mais baixo que o preço de mercado. Em contrapartida, o loteador recebia incentivos do poder público municipal para efetivar o empreendimento. A lei 4.642/2010 permitia isenção dos tributos: ISSQN, ITBI e IPTU, mas com a aprovação da lei 5.989/2015, a PME também passou a contribuir com escavações e demarcações nos canteiros de obra e isenção de taxas de análise e aprovação de projeto.

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), o PMCMV destinou a maior parte dos recursos aos beneficiários da faixa 2. Para a faixa 1 foram apenas três projetos em área urbana, sendo um de 2009 e dois do ano de 2010, alocados nos atuais bairros Paiol Grande, Presidente Vargas e Agrícola, totalizado 224 unidades habitacionais. De 2011 em diante, o PMCMV – faixa 1 – beneficiou apenas 36 famílias da área rural: 12 no ano de 2011, 6 em 2012, 14 em 2013 e 4 em 2015 (tabela 2).

Tabela 2 – Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV – Erechim/RS

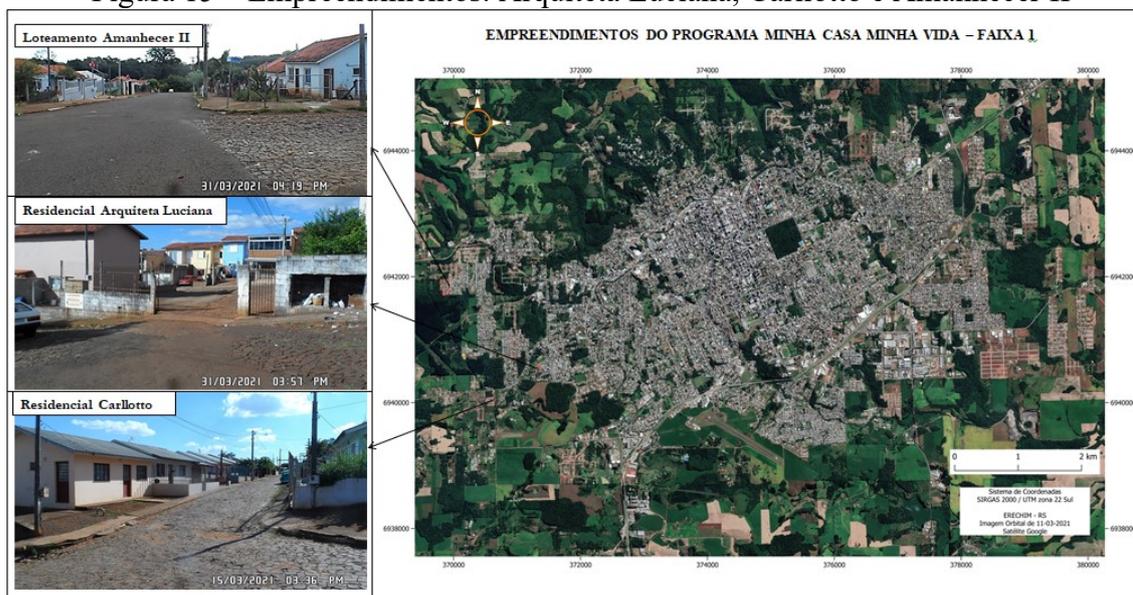
Ano	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Estoque*	Total
2009	92	290	3	0	385
2010	132	289	9	0	430
2011	12	296	3	0	311
2012	6	228	6	0	240
2013	14	414	22	0	450
2014	0	419	19	0	438
2015	4	353	21	0	378
2016	0	298	32	5	335
2017	0	497	28	21	546
2018	0	418	35	65	518
2019	0	296	29	47	372
Total	260	3798	207	138	4403

Fonte: MDR. Elaborado pelo autor (2021).

* Moradias produzidas e não comercializadas pelo PMCMV.

O condomínio Residencial Carllotto – Bairro Agrícola – teve 92 unidades habitacionais e o condomínio Residencial Arquiteta Luciana – Bairro Presidente Vargas – teve 30 moradias. O loteamento Amanhecer II, também conhecido por loteamento Minha Casa Minha Vida, teve 102 lotes e foi alocado no Bairro Paiol Grande. O Residencial Carllotto é de 2009 e os outros dois de 2010. A figura 15 mostra a localização dos projetos dentro da cidade, juntamente com uma fotografia de cada um dos empreendimentos em início de 2021.

Figura 15 – Empreendimentos: Arquiteta Luciana, Carllotto e Amanhecer II



Fonte: Imagem Google (2021); fotografias registradas pelo autor (2021). Elaborado pelo autor (2021).

Ao acessar o “site” do MDR, em final de janeiro de 2021, observou-se que o “download” da planilha de Excel não estava mais disponível e os dados de Erechim haviam sido atualizados em relação à planilha da qual foram retirados os dados acima. O “site” não trazia detalhes, mas trazia dados de 2020 e algumas alterações para as faixas 2 e 3, além de uma significativa mudança na coluna de estoque, sobretudo, para o ano de 2018 (tabela 3).

Tabela 3 – Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV – Erechim/RS

Ano	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Estoque	Total
2009	92	290	3	61	446
2010	132	289	9	0	430
2011	12	296	3	0	311
2012	6	228	6	0	240
2013	14	414	22	0	450
2014	0	419	19	0	438
2015	4	353	21	0	378
2016	0	299	32	4	335
2017	0	498	28	20	546
2018	0	434	36	1560	2030
2019	0	316	31	25	372
2020	0	146	14	24	184
Total	260	3982	224	1694	6160

Fonte: MDR [2021]. Elaborado pelo autor (2021).

As duas tabelas acima se referem às posições de abril e de setembro/outubro de 2020. Comparando-as, o que mais chama a atenção é a mudança nos dados de estoque relativos ao ano de 2018, o que faz pensar na ocorrência de algum engano ou dificuldades na atualização dos dados, entretanto, os números do PMCMV, faixa 1, não mudaram e a distribuição percentual de unidades habitacionais entre as três faixas também permaneceu em torno de 6%, 89% e 5%, respectivamente, faixas 1, 2 e 3.

A dissertação de Hiller (2019) traz um estudo detalhado sobre a qualidade das moradias produzidas pelo PMCMV – faixa 1 – na cidade de Erechim. A autora estudou os empreendimentos residenciais Carllotto, Arquiteta Luciana e Amanhecer II, evidenciando que a produção imobiliária de baixo custo resulta em moradias muito pequenas para satisfazer as necessidades das famílias. Essas habitações logo têm suas características alteradas por ampliações da área construída no intuito de adicionar mais um cômodo, um móvel, um eletroeletrônico, dentre outros. Ao entrevistar os proprietários das moradias, a pesquisadora

identificou ampliações na maioria das residências, principalmente para comportar uma lavanderia.

O tipo de acréscimo mais encontrado, foi a ampliação do espaço destinado a lavanderia, uma vez que os projetos são desprovidos desse ambiente, existindo apenas o tanque ou espaço para a máquina de lavar roupa na área externa da residência, protegidos por um pequeno beiral. A disposição dos equipamentos da lavanderia do lado externo da moradia é um grande obstáculo para o conforto dessas famílias, visto que as condições climáticas da região sul são extremas - frio no inverno e sol no verão. (HILLER, 2019, p. 99).

Considerando as constatações de Hiller (2019) e os dados do MDR, pode-se inferir que além de não satisfazer as demandas de boa parte das famílias contempladas, os imóveis enquadrados na faixa de menor renda também não trazem vantagens para os produtores do espaço urbano, uma vez que o programa não teve continuidade para essa faixa de renda.

O “site” do MDR apontava um déficit habitacional de 2889 moradias para Erechim, sendo 2753 unidades habitacionais no meio urbano, entretanto, os dados são do último censo demográfico, ou seja, de 2010. Os mesmos dados do censo de 2010 foram usados pela municipalidade ao construir o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

A demanda habitacional do município foi diagnosticada pela PME no ano de 2011 e, a partir dela, se projetou uma demanda mínima de 5000 unidades habitacionais para o período de 2013 a 2020.

Considerando o crescimento populacional de Erechim por ser Pólo Regional (Econômico, Social, Saúde, Cultural e Educacional...), as inscrições já existentes contemplando projetos voltados para áreas de ocupação irregular (APPs) e ocupações ilegais em terras públicas e privadas e a demanda diagnosticada nos bairros pesquisados, projeta-se a construção, no período de 2013 a 2020 de um mínimo aproximado de 5000 moradias, o que em média significa 625 moradias/ano. (PME, [2012b, p. 15]).

Pelos dados mais recentes do MDR, apresentados acima, percebe-se que foram contratadas 3100 unidades habitacionais entre os anos de 2013 e 2020, ou seja, faltariam 1900 moradias para suprir a demanda diagnosticada pela PME no ano de 2011. Tem-se também pouco mais de 1600 moradias no somatório de estoque do mesmo período, porém não se encontrou pesquisa recente sobre a demanda habitacional de Erechim na atualidade.

No final de 2015 foi aprovada a lei 6095/15 criando uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para loteamento do PMCMV. Tratava-se de uma parceria público privada entre a PME e a empresa Verdi Sistemas Construtivos S/A com o intuito de disponibilizar 600 lotes para famílias com renda de até seis salários mínimos. A notícia vinculada no jornal Bom Dia

em 2 de fevereiro de 2016³⁴ afirmava que a PME receberia: 30% dos lotes, 10 terrenos para serem sorteados pela Secretaria da Habitação e 8000 m² de área para implantação de equipamentos sociais. O cronograma inicial previa que as primeiras famílias seriam contempladas em 2017, mas o projeto atrasou. A fotografia 1 mostra o andamento das obras, no loteamento em questão, em início de abril de 2021.

Fotografia 1 – Loteamento Verdi/Arvoredo



Fonte: Fotografia registrada pelo autor (2021).

O prefeito municipal que havia assinado o contrato de parceria com a empresa Verdi concluiu o mandato em 2016, mas retornou para uma nova gestão em 2021. Em início de fevereiro de 2021 foi lançado um edital³⁵ para disponibilização de lotes sociais, contemplando famílias com renda entre R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00. A notícia do “site” da PME³⁶, 12 de fevereiro de 2021, afirmava que seriam 334 lotes distribuídos entre os loteamentos Verdi (agora chamado de Arvoredo) e Bem Morar Erechim (fotografia 2).

³⁴ Disponível em: <<https://www.jornalbomdia.com.br/noticia/1497/parceria-municipal-para-aconstrucao-do-loteamento-verdi->>. Acesso em: 23 abr. 2021.

³⁵ Estabeleceu os valores do m² de solo dos lotes sociais em R\$ 180,77 para o loteamento Arvoredo e R\$ 197,88 para o loteamento Bem Morar. As metragens dos lotes sociais variam de 250m² a 262,50m² para o Bem Morar e 175,41m² a 319,79m² para o Arvoredo.

³⁶ Disponível em: <<https://www.pmerechim.rs.gov.br/noticia/14921/18-02-2021/habitacao-encaminha-inscricoes-para-mais-de-300-lotes-sociais->>. Acesso em: 14 abr. 2021.

Fotografia 2 – Loteamento Bem Morar Erechim



Fonte: Fotografia registrada pelo autor (2021).

O loteamento Bem Morar Erechim começou a ser pensado em 2009, mas também atrasou. Foi reconhecido como de interesse social através da lei 4810/10, em 19 de outubro de 2010, entretanto era necessário que houvesse entendimento com a Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM) e com a Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN) para dar andamento ao projeto. Assim, em abril de 2021 o loteamento ainda estava com a maior parte dos lotes vazios.

Os preços dos lotes sociais do loteamento Bem Morar foram reajustados por três vezes: a lei 4810/2010, em seu artigo 3º, definiu o valor máximo de R\$ 70,00 por metro quadrado para os lotes sorteados pela PME e R\$ 90,00 para os demais lotes vendidos pela Cooperhaf; já no ano de 2015, através da lei 6074/2015, artigo 3º, os valores máximos passaram para R\$ 155,00 e R\$ 200,00, respectivamente; No edital de 2021, o preço do metro quadrado para os lotes sorteados pela PME foi definido em R\$ 197,88.

Os 334 lotes dos loteamentos Arvoredo e Bem Morar Erechim foram sorteados em maio de 2021. De acordo com o jornal Bom Dia³⁷, notícia de 21 de maio de 2021, o total de inscritos para o sorteio foi 916, ou seja, os lotes contemplaram aproximadamente 36% da demanda. O texto do jornal informava que os sorteados deveriam encaminhar o financiamento

³⁷ Disponível em: <<https://www.jornalbomdia.com.br/noticia/46234/erechim-confirma-a-lista-de-sorteados-dos-lotes-sociais-da-faixa-ii>>. Acesso em: 7 jul. 2021.

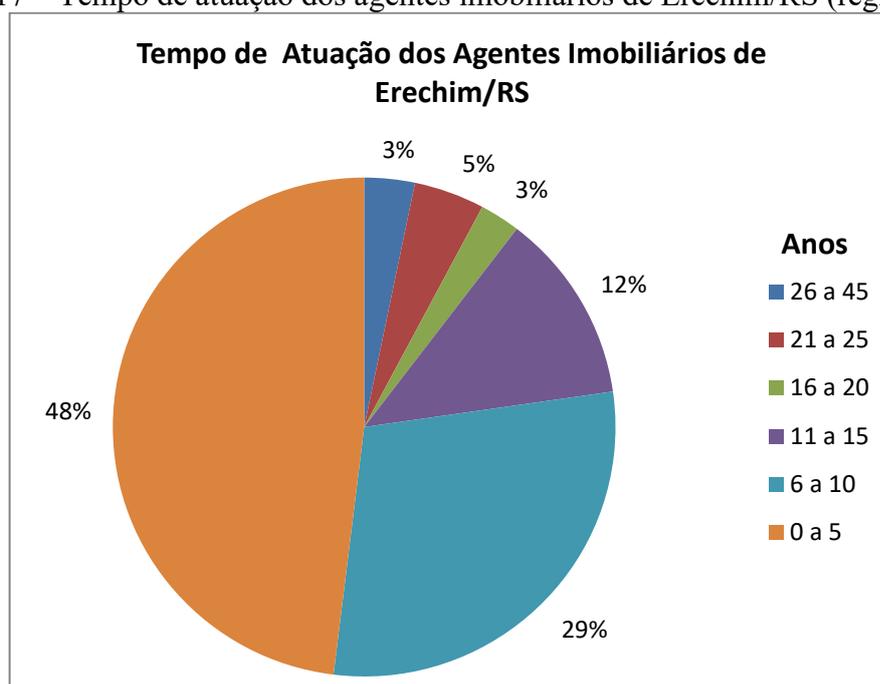
na Caixa Econômica Federal no prazo máximo de 30 dias, podendo financiar até 80% do valor total do imóvel (terreno + construção), sendo que o teto máximo do financiamento é de R\$ 170.000,00.

Os dois exemplos acima demonstram como a produção de lotes sociais pode demorar e embora ainda exista demanda por moradias entre famílias na faixa II ou acima. É preciso pensar nos que possuem renda abaixo da faixa II ou, no caso do sorteio recente, renda abaixo de R\$ 2.000,00, somando-se, também, os que não conseguem comprovar renda. Assim, parece que o problema mais difícil para o gestor público é dar moradia a quem não consegue pagar ou possui uma condição financeira muito instável para assumir um compromisso de longo prazo.

5.3 AGENTES PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Inicialmente, se buscou um relatório de agentes que estariam com registro ativo junto à PME. Com este relatório se identificou o tempo de atuação destes agentes, entretanto, depois se percebeu que parte deles já estava atuando há mais tempo, ou seja, os agentes haviam trocado o registro. Isso evidenciou uma prática que ocorre entre os agentes promotores imobiliários, onde se encerra as atividades de uma empresa e se abre outra empresa. Assim, o gráfico 17 mostra o tempo em que os agentes estão atuando no mercado imobiliário de Erechim com seu último registro ativo. Os dados são do final de 2020 e demonstram que a maior parte dos registros tem de 0 a 10 anos.

Gráfico 17 – Tempo de atuação dos agentes imobiliários de Erechim/RS (registro atual)



Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2020).

Quanto às empresas de construção civil, dados do SEBRAE (2018, 2020), relativos aos anos de 2016 e de 2019, apontam que a grande maioria das empresas construtoras sediadas em Erechim é de porte micro³⁸. Pelos números do quadro 18, as microempresas corresponderam a mais de 97% do total das empresas de construção civil, tanto em 2016 quanto em 2019, sendo que o número total de empresas deste setor sofreu redução do ano de 2016 para o ano de 2019, ocorrendo o contrário com o número de empresas do setor de serviços.

Quadro 18 – Número de empresas de Erechim/RS (2016 e 2019)

Setor/Porte	Microempresa		Pequena Empresa		Média e Grande Empresa	
	Ano 2016	Ano 2019	Ano 2016	Ano 2019	Ano 2016	Ano 2019
Indústria de transformação	956	823	49	52	22	19
Construção civil	632	526	11	8	5	4
Comércio	3203	2780	168	139	17	15
Serviços	3424	3622	167	184	26	30
Agropecuária*	128	108	-	-	-	-

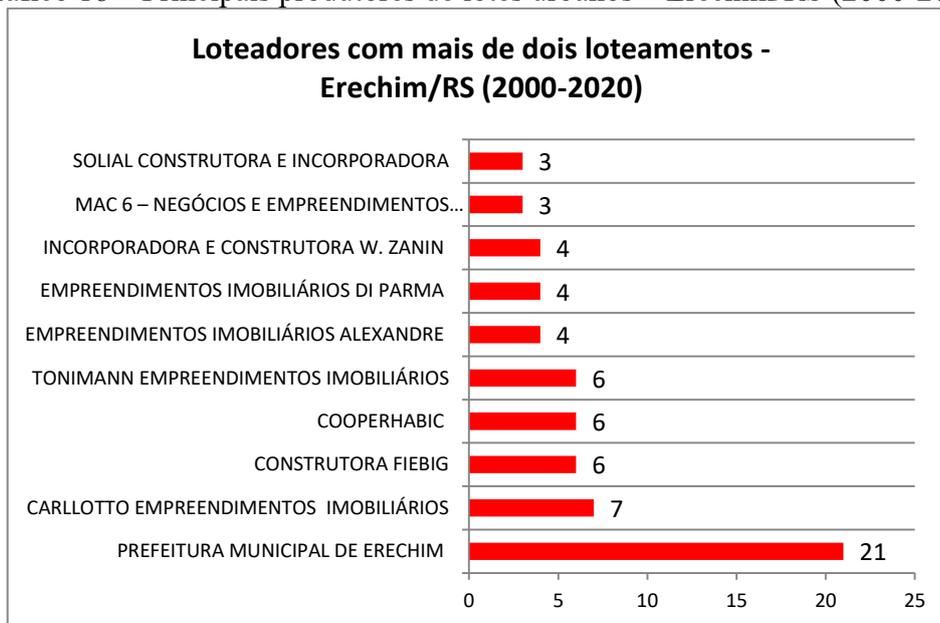
Fonte: Adaptado de SEBRAE (2018, 2020).

* Todas contabilizadas como microempresa.

³⁸ Porte definido pelo número de funcionários (exceto setor agropecuário).

De acordo com os registros da PME, o número de loteadores é relativamente grande, mas o número de loteamentos por loteador é pequeno. Na figura abaixo se pode observar que são apenas 10 produtores de loteamentos com mais de dois desses empreendimentos registrados durante o período 2000-2020³⁹ (gráfico 18).

Gráfico 18 – Principais produtores de lotes urbanos – Erechim/RS (2000-2020)



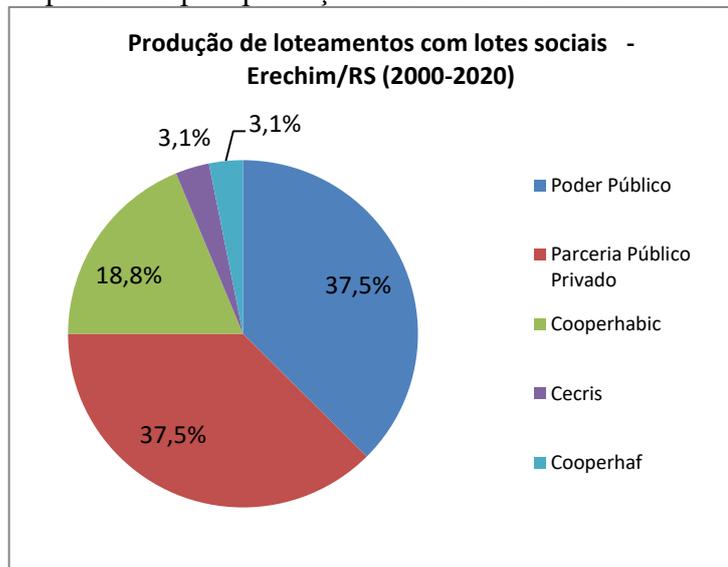
Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2021).

Cooperativa Habitacional da Indústria e Comércio – (Cooperhabic)⁴⁰, Fiebig e PME também foram identificados como principais produtores de loteamentos sociais no período 2000-2020. Na primeira década dos anos 2000, a produção dos lotes sociais efetivou-se através de cooperativas, dentre as quais se destacou a Cooperhabic, e do poder público, representado pela PME. Já a produção em regime de parceria público privado é da segunda década deste século e tem sido feita por construtoras interessadas na parceria, dentre as quais esteve a Fiebig. No período estudado, a moradia social foi disponibilizada através de 3 modelos: poder público, cooperativa habitacional e parceria público privado (gráfico 19).

³⁹ Nos registros obtidos com a PME existem loteamentos onde não consta o responsável pelo empreendimento, portanto, o número de loteadores com mais de dois loteamentos pode ser maior.

⁴⁰ A figura representa apenas os loteamentos efetivados. Com a falência da cooperativa (PSIDONIK, 2019), vários empreendimentos imobiliários foram cancelados, trazendo transtornos aos cooperados (que pagaram por imóveis não entregues).

Gráfico 19 – Responsáveis pela produção de lotes sociais – Erechim/RS (2000-2020)



Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2021).

A Cooperhabic iniciou vários projetos habitacionais, mas teve problemas de gestão e não conseguiu efetivar boa parte deles. Houve projetos cancelados e pelo menos em dois casos a intervenção do Ministério Público⁴¹ foi a alternativa encontrada para dar prosseguimento às obras. No ano de 2014 foi assinado um termo de compromisso de ajustamento de conduta entre o Ministério Público Estadual, a PME, a Cooperhabic e a Associação Vila Francisca para dar continuidade ao Loteamento Vila Francisca. No ano de 2015, outro termo foi assinado entre o Ministério Público Estadual, a PME e a Associação de Moradores Portal do Sol para dar andamento ao Loteamento Portal do Sol.

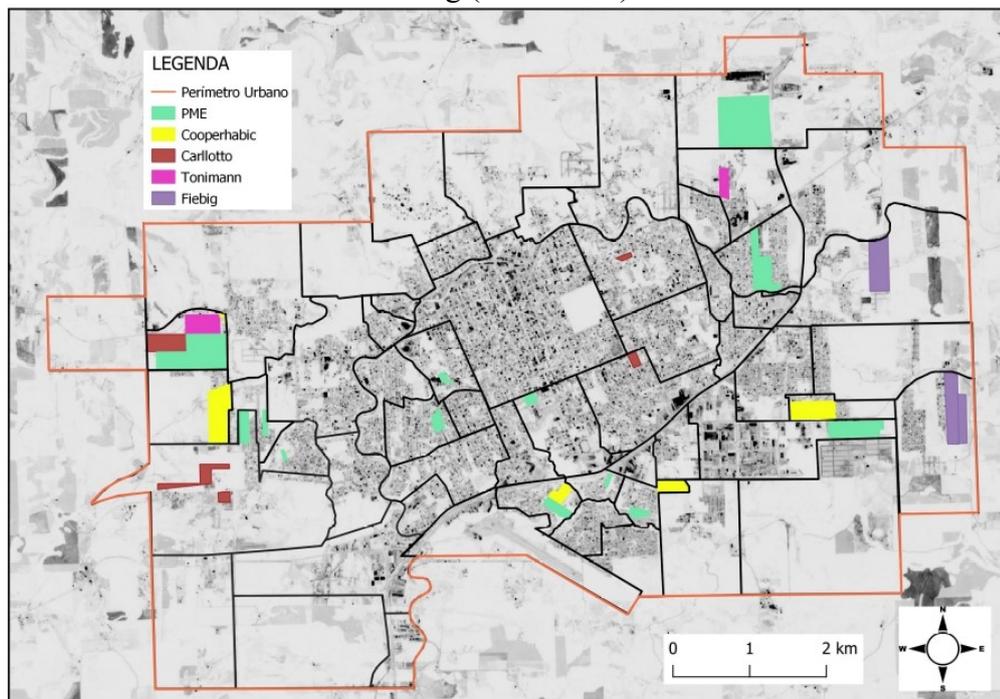
A construtora Fiebig esteve atuando na porção leste da cidade, nos bairros Novo Atlântico e Liberdade, onde produziu loteamentos em parceria com o poder público municipal, em áreas definidas como ZEIS através das leis ordinárias municipais: 5789/2015, 5790/2015, 6087/2015, 6088/2015, 6148/2016 e 6149/2016. Nestes regimes de parceria era definido que determinado número de lotes por loteamento seria vendido por preço inferior ao preço de mercado, os compradores seriam selecionados através de um cadastro da PME, encaminhados à Caixa Econômica Federal para análise de projeto e, caso os projetos fossem aprovados, o financiamento se daria pelo PMCMV.

Os pontos de atuação dos loteadores identificados com seis ou mais empreendimentos no período 2000-2020 estão representados na figura 16. Observe-se que as áreas com mais

⁴¹ Inquéritos civis: nº 00762.00001/2012 e nº 00762.00002/2012.

intervenções estão localizadas nas porções leste e oeste; na porção norte nada foi feito e na área mais central houve apenas pequenas intervenções da construtora Carllotto e da PME.

Figura 16 – Locais de atuação dos loteadores: PME, Cooperhabic, Carllotto, Tonimann e Fiebig (2000-2020)



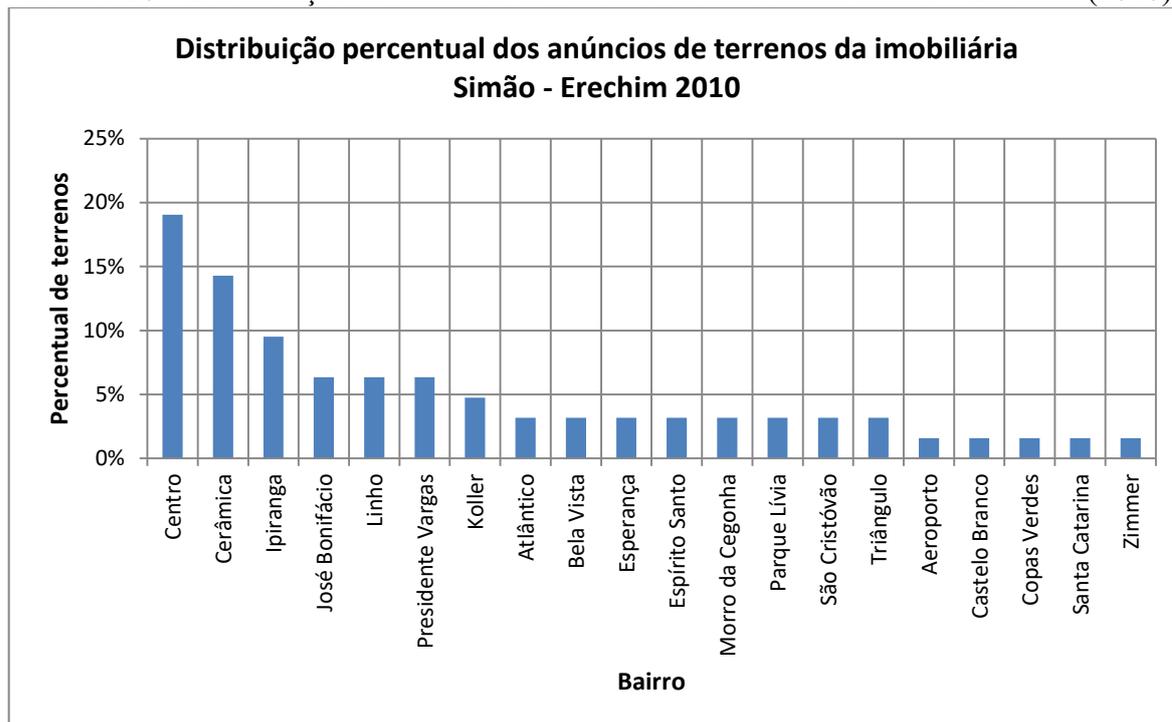
Fonte: PME (2020b) e Sentinel 2. Elaborado pelo autor (2021).

Pelo que foi levantado, pode-se inferir que a produção de loteamentos urbanos, de modo geral, tem ocupado terrenos vazios e áreas novas próximas às bordas do perímetro urbano. Os empreendimentos vêm sendo efetuados, principalmente, para suprir demandas de famílias residentes em imóveis alugados e de compradores de menor poder aquisitivo. Já a produção para compradores de maior poder econômico envolve, em linhas gerais, lotes e edifícios de apartamentos na porção norte da cidade e, principalmente, edifícios de apartamentos na área central de Erechim.

Tanto a produção de lotes como a produção de moradia envolve grande número de agentes e isso não muda muito quando se trata do comércio de imóveis. Ao pesquisar anúncios de venda em jornal se encontrou poucos anúncios, mas se observou propagandas de vendedores. Somando os vendedores anunciantes de imóveis com as propagandas dos vendedores que apenas informavam ter imóvel para vender, o número destes agentes foi significativo e, no ano de 2020, quando se pesquisou por “sites” de imobiliárias e corretores de imóveis também se encontrou número expressivo.

Dentre todos os agentes que atuam com compras, vendas e aluguéis de imóveis, duas imobiliárias se destacaram: a imobiliária Simão e a Imobiliária Bem Morar. A Simão foi a que apresentou maior número de anúncios de terrenos em jornal no ano de 2010⁴², abrangendo 20 dos 31 bairros da cidade. Os bairros com maior número de anúncios desses imóveis foram: Centro, Cerâmica e Ipiranga (gráfico 20).

Gráfico 20 – Distribuição de anúncios de terrenos da imobiliária Simão – Erechim (2010)

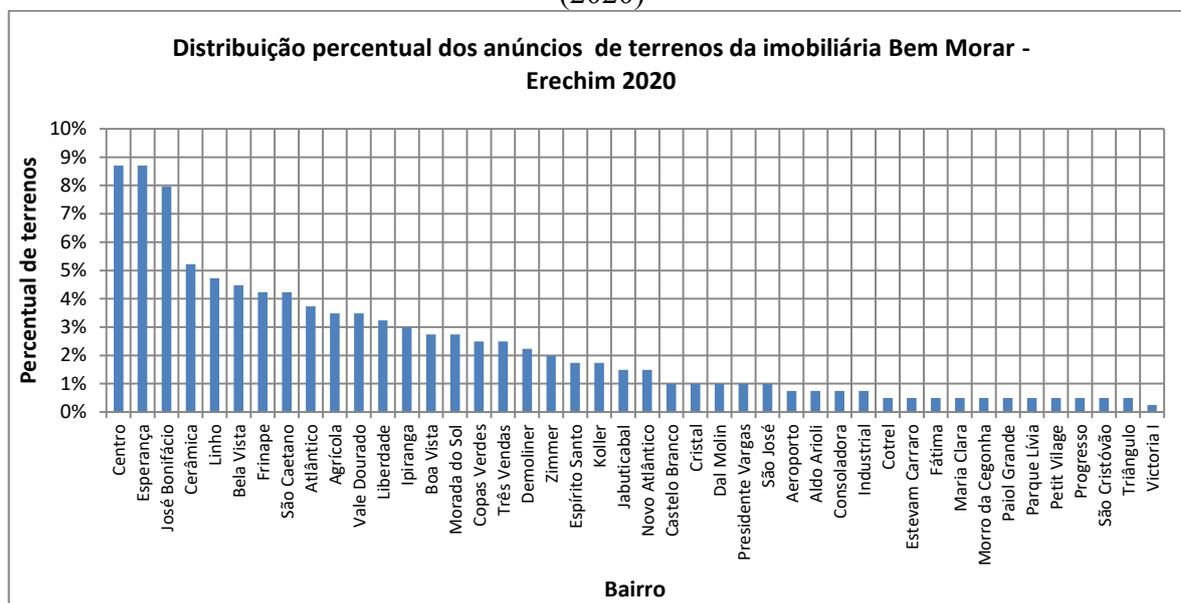


Fonte: Jornal Bom Dia. Elaborado pelo autor (2021).

Dentre as imobiliárias e corretores pesquisados no ano 2020, foi a imobiliária Bem Morar que apresentou o maior número de anúncios de terrenos em meio eletrônico. Os anúncios desta imobiliária envolveram 44 bairros dentre os 58 bairros da cidade, totalizando aproximadamente 400 terrenos, somados os meses de outubro e dezembro de 2020. Os bairros com maior número de anúncios foram: Centro, Esperança e José Bonifácio (gráfico 21).

⁴² Os anunciantes considerados foram: Azevedo, Borba, Colméia, Piazza, Pierozan, Rigon, Seta, Simão, Solar, Soluções Empreendimentos e Tonatto Hillesheim.

Gráfico 21 – Distribuição de anúncios de terrenos da imobiliária Bem Morar – Erechim (2020)

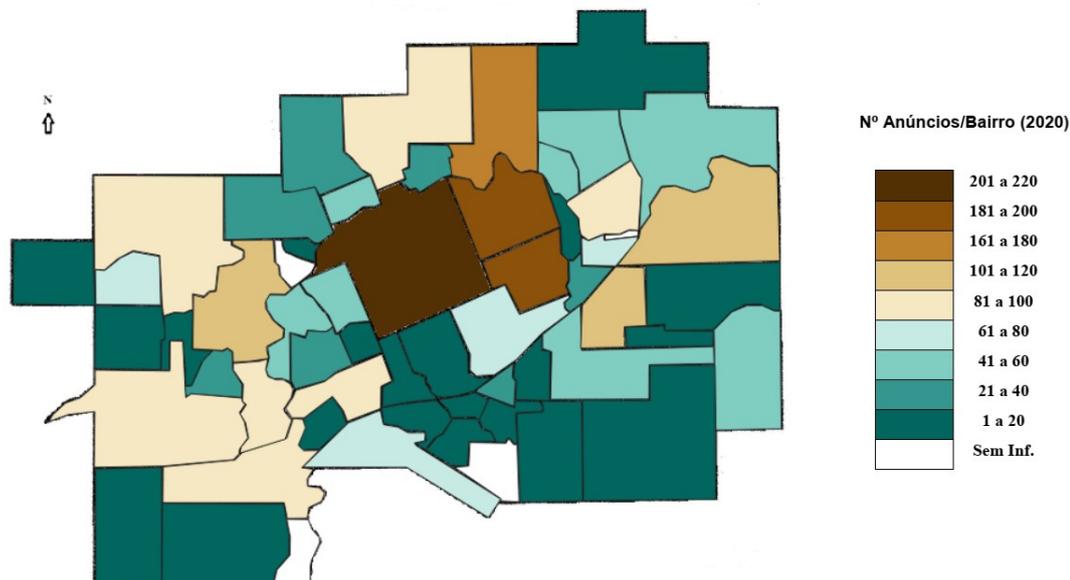


Fonte: “Site” da imobiliária Bem Morar. Elaborado pelo autor (2021).

Os três bairros que mais aparecem nos anúncios da imobiliária Bem Morar estão entre os que totalizaram maior quantidade de terrenos à venda na soma de todos os lotes (com informação de localização, área e preço) encontrados no ano de 2020. Neste somatório geral, são quatro bairros com mais de 160 anúncios e três bairros com 101 a 120 registros de terrenos à venda (figura 17⁴³).

⁴³ Sequência de cores produzida com base no site: <www.ColorBrewer.org>.

Figura 17 – Distribuição geral dos anúncios terrenos à venda em Erechim (2020) – por bairro



Fonte: “Sites” de agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2021).

Pela distribuição dos anúncios do mercado fundiário, pode-se inferir uma tendência de crescimento urbano para leste e norte, tanto no que tange ao aproveitamento de lotes vazios da área mais ao centro, no bairro Linho e no bairro José Bonifácio, como na promoção de novos loteamentos nas áreas mais externas onde se encontram os bairros: Esperança e Novo Atlântico. O bairro Esperança também possui um novo loteamento sendo construído pela empresa Nelson Padovani & Cia (fotografia 3).

Fotografia 3 – Loteamento da empresa Nelson Padovani & Cia



Fonte: Fotografia registrada pelo autor (2021).

A fotografia 3 mostra o andamento das obras em final de julho de 2021. A via pública que aparece na porção central da imagem é a Avenida Tiradentes, vista de norte para sul. Observe-se que, neste ponto, a Avenida Tiradentes é uma via estreita e ainda não pavimentada. De acordo com o encarregado da obra, o empreendimento chamar-se-á “Florais Itália”.

Em conversas com agentes imobiliários, procuramos esclarecer algumas questões relativas aos programas habitacionais, aos compradores de terrenos e à expansão da cidade. No que tange aos programas habitacionais, os agentes apontam o teto a ser financiado como principal limitante. De acordo com eles, o preço do m² de solo está muito alto, deixando pouco recurso para produzir a moradia, quando não se pode extrapolar o teto. Para contornar esse problema: ou se aumenta o teto máximo do financiamento ou se encontra solo mais barato.

Ao perguntarmos sobre o perfil dos compradores de terrenos, fomos informados de que profissionais liberais e investidores do meio urbano têm preferido comprar em áreas mais próximas do centro da cidade, enquanto trabalhadores do comércio, da indústria e do meio

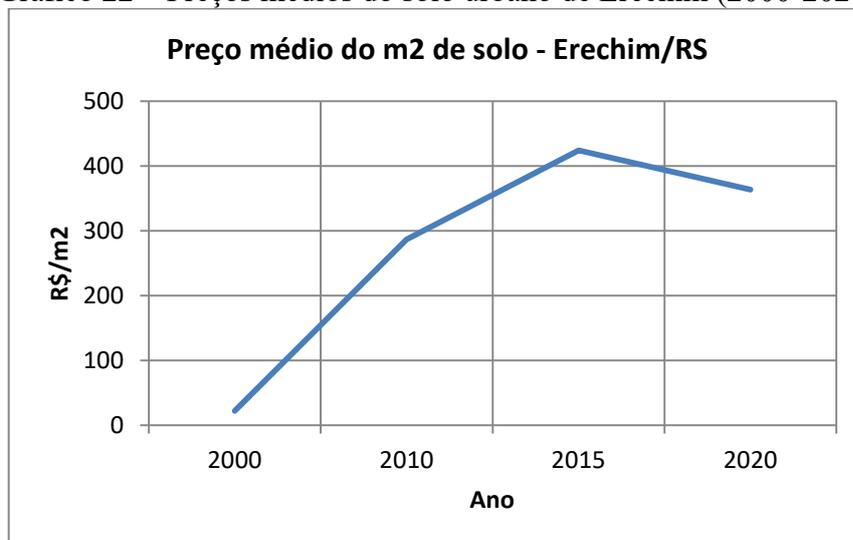
rural têm comprado em áreas mais afastadas. O comprador que adquire muitos imóveis para viver com a renda obtida deles também não está tão evidente e a população, sobretudo, mais jovem tem preferido usar os recursos para viajar, estudar e viver a vida, ao invés de investir na compra de imóveis.

Sobre a expansão da cidade, o discurso dos agentes aponta o modelo de cidade compacta como mais apropriado, principalmente, pela redução dos gastos públicos. Segundo eles, o poder público deveria incentivar a ocupação dos espaços vazios que ocorrem nas áreas mais próximas do centro, uma vez que a infraestrutura, os equipamentos e os serviços que cabem ao poder público já estão postos.

5.4 A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PERÍODO 2000-2020

Com os anúncios encontrados nos jornais da cidade é possível identificar uma mudança no comportamento dos preços dos terrenos à venda após 2015 (gráfico 22).

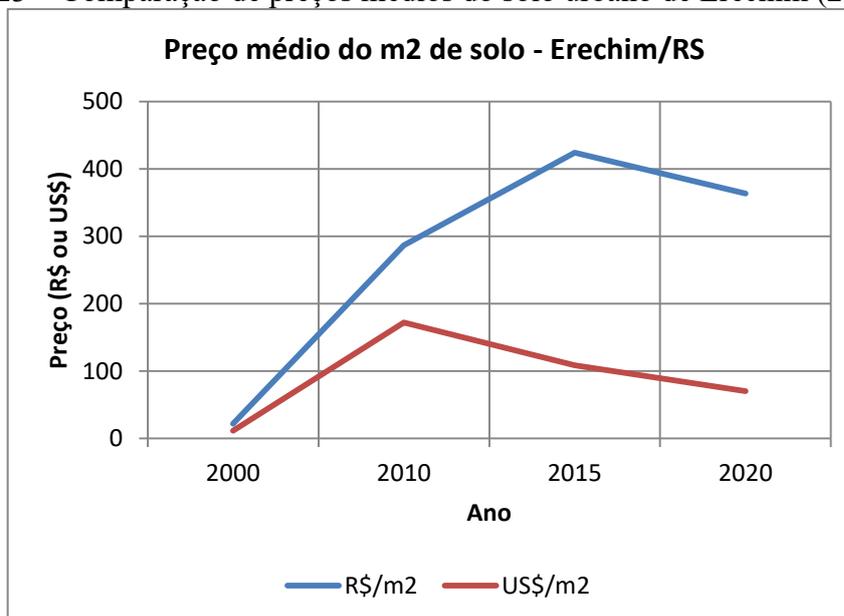
Gráfico 22 – Preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020)



Fonte: Anúncios de jornal (Diário da Manhã, Bom Dia, Voz Regional). Elaborado pelo autor (2021).

Esta mudança indica uma menor precificação dos terrenos. Entretanto, quando transformamos os preços de real (R\$) para dólar americano (US\$), percebemos que a mudança no comportamento da curva se dá em 2010 (gráfico 23).

Gráfico 23 – Comparação de preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020)

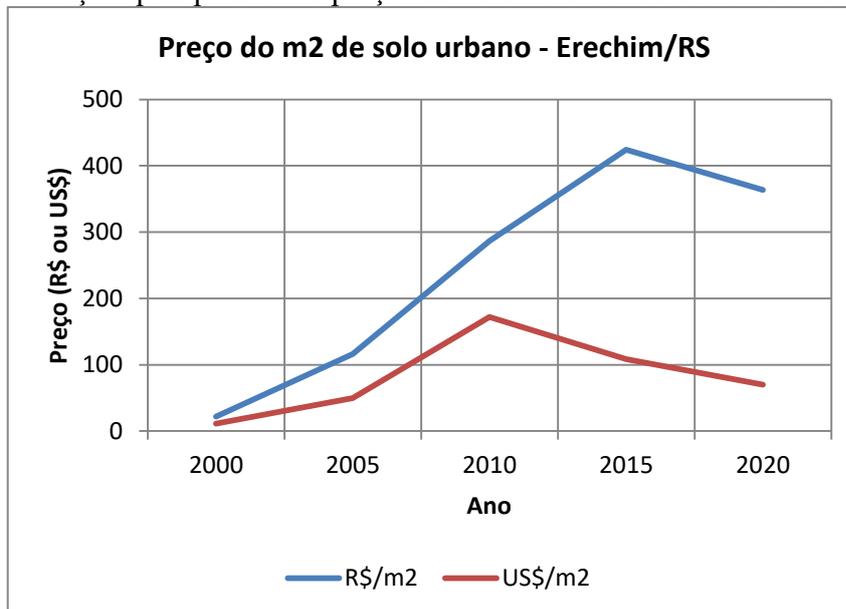


Fonte: Anúncios de jornal (Diário da Manhã, Bom Dia, Voz Regional) e Ipeadata. Elaborado pelo autor (2021).

Como já colocado acima, no ano de 2005 não foi possível encontrar preços específicos para cada terreno anunciado. Diante desta situação, só pudemos estimar o preço máximo, atribuindo R\$ 50.000,00 para cada terreno e dividindo tal preço pela área que constava no anúncio, chegando a uma estimativa do preço do m2 a partir do preço máximo do terreno. Neste caso, o valor utilizado para representar o ano de 2005 é a média de todos os valores encontrados ao dividir R\$ 50.000,00 pela área de cada terreno com preço dentro desta faixa, ou seja, todos os terrenos dos 17 bairros⁴⁴ que só estavam representados nesta faixa mais os terrenos dos bairros José Bonifácio e Centro que estavam na faixa de até R\$ 50.000,00 (gráfico 24).

⁴⁴ Ver item 4.2.1

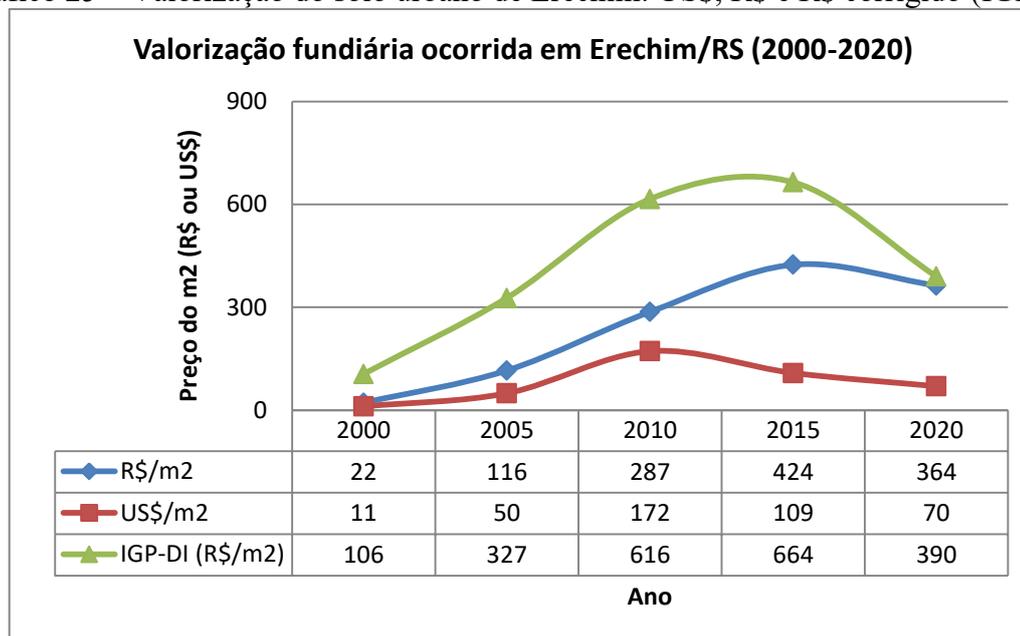
Gráfico 24 – Evolução quinquenal dos preços médios do solo urbano de Erechim (2000-2020)



Fonte: Anúncios de jornal (Diário da Manhã, Bom Dia, Voz Regional) e Ipeadata. Elaborado pelo autor (2021).

Mesmo que os preços de 2005 tenham menor confiabilidade, em linhas gerais, pouco alteram a curva, mantendo a indicação de que a maior valorização fundiária se deu na primeira década deste século. Ao corrigir os preços para 2020, através do índice inflacionário IGP-DI, percebem-se dois extremos: a correção de 2000 para 2020 fica muito abaixo dos preços praticados em 2020 e a correção de 2015 para 2020 fica visivelmente acima da realidade de 2020 (gráfico 25).

Gráfico 25 – Valorização do solo urbano de Erechim: US\$, R\$ e R\$ corrigido (IGP-DI)



Fonte: Anúncios de jornal (Diário da Manhã, Bom Dia, Voz Regional), Ipeadata e IGP-DI (FGV). Elaborado pelo autor (2021).

Observe-se que o índice de correção IGP-DI para o período de 2000-2020 fica em torno de 4,8, enquanto o índice do mercado fundiário urbano de Erechim (IE) é superior a 16, colocando de outra forma, tem-se 384% e 1560% de acréscimo, respectivamente. No período 2010-2020 as diferenças entre a correção inflacionária e a correção dos preços da terra urbana do município em estudo são bem menores, 115% para o IGP-DI e 27% para o mercado fundiário urbano de Erechim (tabela 4). A tabela 4 também traz índice de correção para valores em dólar americano, neste caso, representado por $IE_{US\$}$.

Tabela 4 – IGP-DI e índices do mercado fundiário urbano de Erechim (2000-2020)

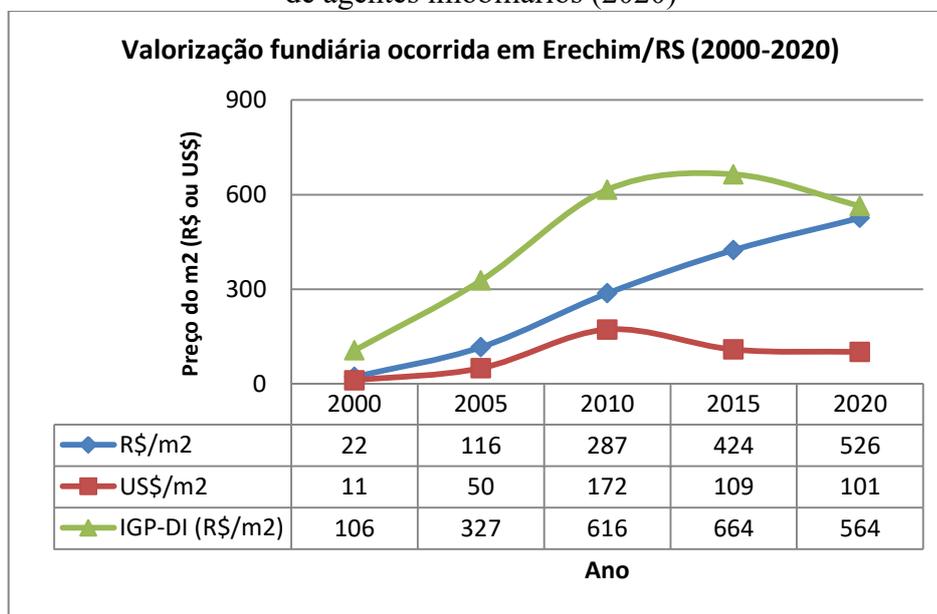
Período	Índices			Percentual de correção		
	$IE_{US\$}$	$IE_{R\$}$	$IGP-DI_{R\$}$	$IE_{US\$}$	$IE_{R\$}$	$IGP-DI_{R\$}$
2000-2020	6,24	16,60	4,84	524%	1560%	384%
2005-2020	1,41	3,13	2,82	41%	213%	182%
2010-2020	0,41	1,27	2,15	-59%	27%	115%
2015-2020	0,64	0,86	1,57	-36%	-14%	57%

Fonte: Anúncios de jornal, IGP-DI (FGV) e Ipeadata. Elaborado pelo autor (2021).

Os valores de 2020 são maiores quando se utiliza os anúncios dos “sites” dos agentes imobiliários. Tais valores podem ser mais confiáveis que os obtidos através dos anúncios de jornal, uma vez que os anúncios de jornal são muito poucos (já comentado acima). Ao

utilizarmos os dados obtidos nos “sites” para construir a média de 2020, têm-se os valores abaixo (gráfico 26).

Gráfico 26 – Valorização fundiária urbana a partir de anúncios de jornal (2000-2015) e “sites” de agentes imobiliários (2020)

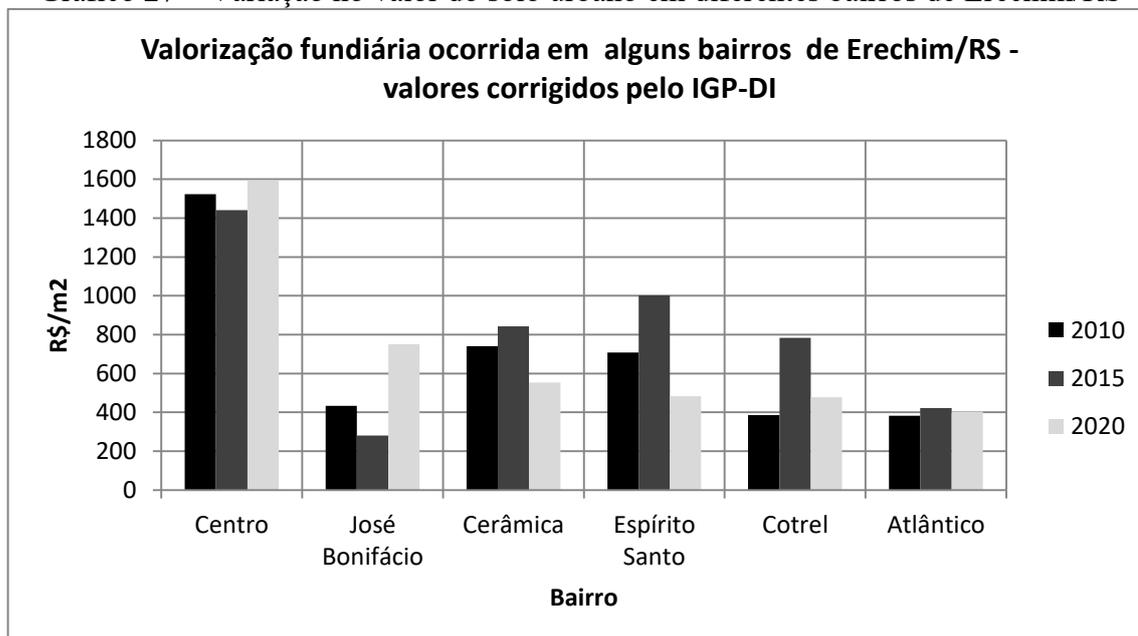


Fonte: Anúncios de jornal (2000-2015), “sites” de agentes imobiliários (2020), Ipeadata e IGP-DI (FGV).
Elaborado pelo autor (2021).

Apesar das médias gerais demonstrarem redução na valorização do solo na última década, isso não ocorreu em todos os bairros, enquanto alguns bairros tiveram redução dos valores, outros bairros tiveram aumento. Pelo menos no bairro Centro os preços e valores continuaram a subir e a expectativa é de que subam um pouco mais com a permissão de maior crescimento vertical dado pela lei complementar 10/2019.

O gráfico 27 mostra os preços da terra urbana em 6 diferentes bairros de Erechim, após aplicada a correção inflacionária (correção para 2020). No intervalo 2015-2020, dois bairros mantiveram os aumentos e quatro bairros tiveram queda nos preços, já ao considerar um período maior (2010-2020), são dois bairros com redução e quatro bairros com aumento. Estes bairros são anteriores à lei de bairros de 2015 e dão uma ideia do comportamento dos preços deflacionados pelo índice IGP-DI, na segunda década deste século.

Gráfico 27 – Variação no valor do solo urbano em diferentes bairros de Erechim/RS



Fonte: Anúncios de jornal (2010 e 2015) e “sites” de agentes imobiliários (2020). Elaborado pelo autor (2021).

Em linhas gerais, ao analisar o mercado de solo em Erechim, pode-se dizer que a valorização fundiária da primeira década deste século foi mais expressiva que a da segunda década e nos últimos 5 anos (2015-2020) os preços subiram muito pouco, não compensando a inflação. Além disso, se considerarmos os preços em dólar americano, na segunda década houve redução nos preços do solo urbano.

No começo da primeira década deste século havia uma **forte alta no mercado de imóveis global** e isso pode ter influenciado os aumentos na cidade em estudo. A partir do trabalho de Spinelli (2015), pode-se fazer um comparativo entre as cidades de Erechim e de Passo Fundo, evidenciando que no ano 2000 Erechim estava com valores de solo urbano mais baixos, em relação à Passo Fundo, que no ano de 2010. No ano 2000, o valor médio do metro quadrado de solo de Erechim correspondia à, aproximadamente, 58% do valor médio do metro quadrado do solo de Passo Fundo. Já no ano de 2010 o solo de Erechim estava em 77% do valor do solo de Passo Fundo (quadro 19).

Quadro 19 – Valores do solo urbano de Erechim e de Passo Fundo

Cidade	Ano 2000	Ano 2010
Erechim (R\$/m ²)	50,85	295,43
Passo Fundo (R\$/m ²)	88,00	382,00
Erechim/Passo Fundo (%)	58%	77%

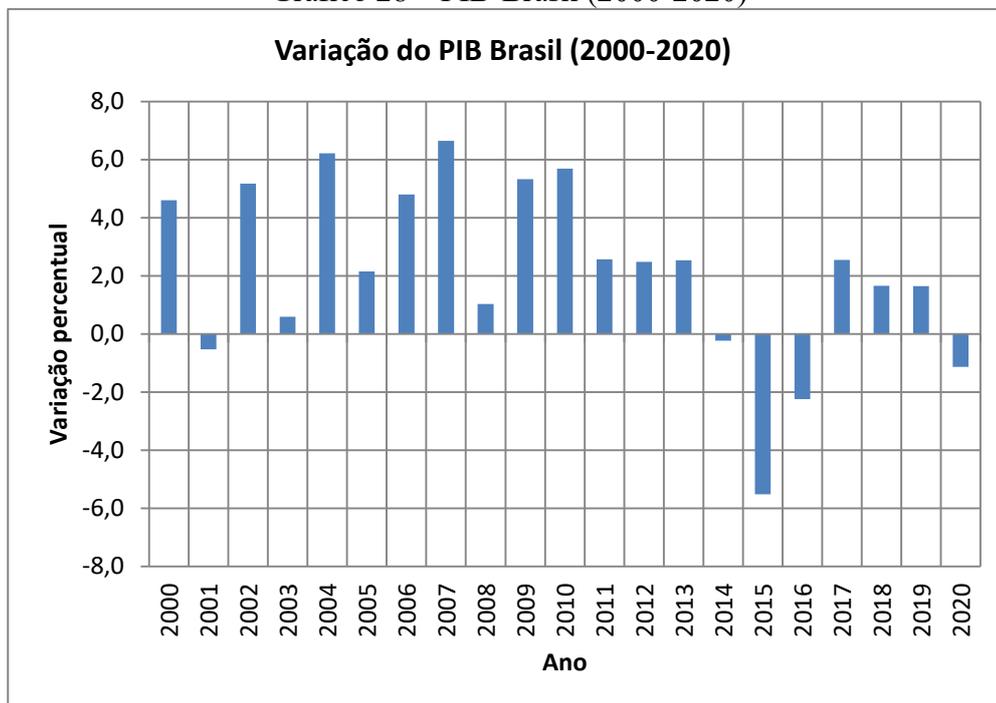
Fonte: Spinelli (2015) e anúncios de jornal. Elaborado pelo autor (2021).
[Preços ajustados pelo índice IGP-DI, ano de 2010]

Outro fator que pode ter provocado alta nos preços de imóveis foi a especulação dada pela expectativa de incremento nos negócios imobiliários em função da instalação de **instituições públicas de educação**. A primeira instituição de ensino superior público a instalar Campus na cidade foi a Universidade Estadual do Rio Grande do Sul (UERGS), cujo processo de implantação ocorreu ainda no início da década de 2000, com início das aulas em março de 2003. A partir de 2005, também havia uma expectativa de crescimento da cidade por causa da implantação dos Campi do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul (IFRS) e da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS). As duas instituições iniciaram suas atividades em final de 2009 e início de 2010, fazendo de Erechim uma cidade referência em educação para as cidades de sua região de influência imediata.

Quanto aos valores do solo urbano de Erechim após 2010, dois aspectos se sobressaem: o **comportamento da economia** do país e a **expansão horizontal da cidade** em estudo. Os dados do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro demonstram o baixo desempenho da economia na segunda década deste século, sobretudo, no período 2014-2020. O gráfico 28 traz os números do PIB-Brasil, para o quarto trimestre de cada ano do período 2000-2020, divulgados pelo Ipeadata⁴⁵.

⁴⁵ Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br/exibeserie.aspx?serid=38414>>. Acesso em: 30 mar. 2021.

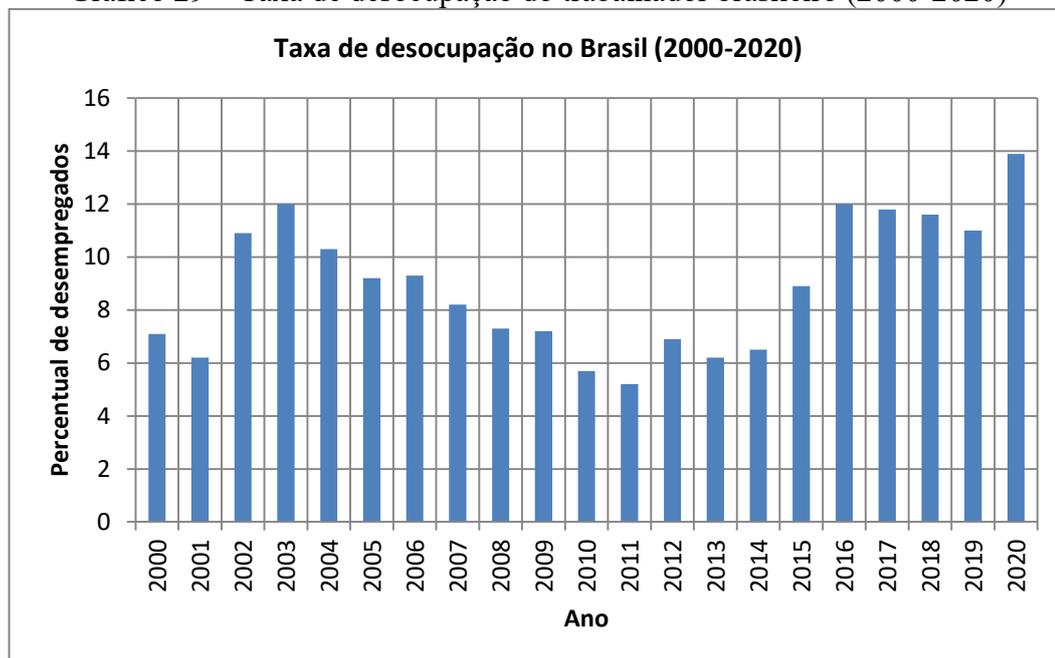
Gráfico 28 – PIB-Brasil (2000-2020)



Fonte: Ipeadata. Elaborado pelo autor (2021).

De 2014 a 2016 foram três anos de PIB negativo (gráfico 28). A taxa de desocupação do trabalhador brasileiro subiu de 6,5% em 2014 para 12% em 2016 e nos anos seguintes, embora os números do PIB tenham melhorado, não teve baixa significativa, voltando a subir em 2020, tornando-se a maior dos últimos 20 anos (gráfico 29).

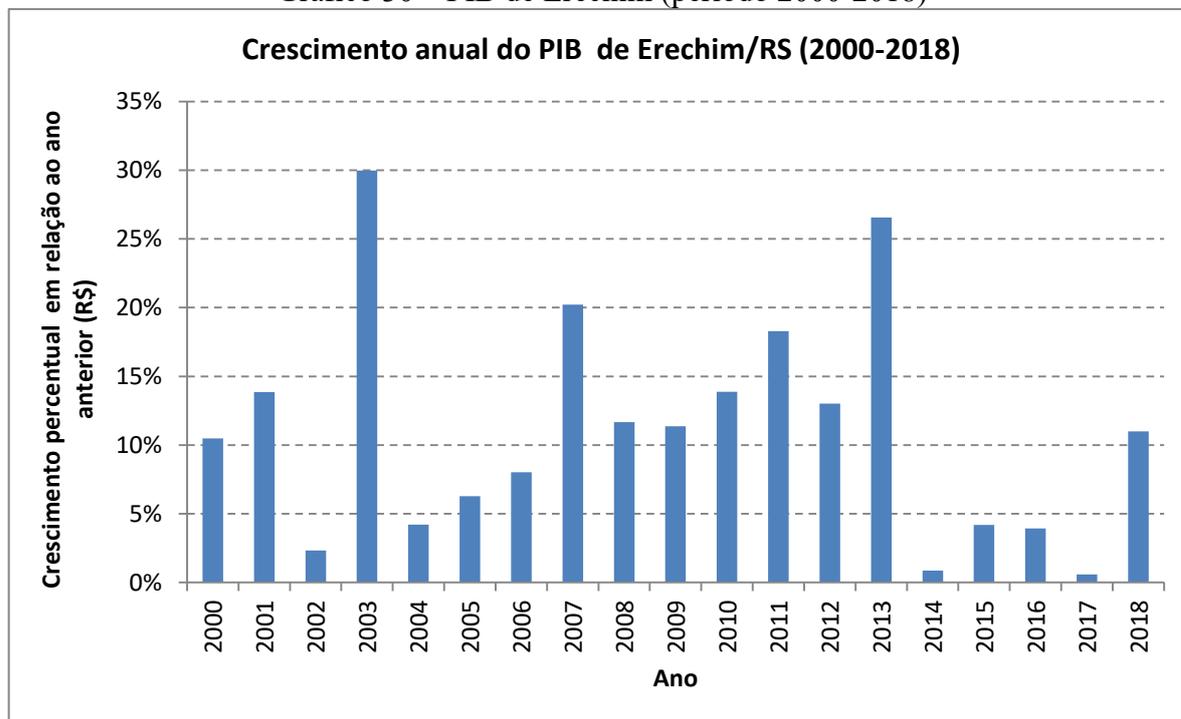
Gráfico 29 – Taxa de desocupação do trabalhador brasileiro (2000-2020)



Fonte: IBGE [Pesquisa Mensal de Emprego e PNAD Contínua]. Elaborado pelo autor (2021).

Em nível local, embora não se tenha os valores do PIB para os anos de 2019 e 2020, pelo menos no período 2000-2018, pode-se observar um crescimento mais pronunciado até o ano de 2013. No município de Erechim, a partir do ano de 2014, o crescimento do PIB foi baixo, aumentando um pouco mais no ano 2018. Os anos de 2014 e 2017 foram os que tiveram o menor crescimento. Embora o período 2000-2018 não apresente nenhum ano com variação negativa, observa-se que o crescimento anual ficou abaixo de 5% em seis dos anos apresentados, sendo quatro anos consecutivos de 2014 a 2017 (gráfico 30).

Gráfico 30 – PIB de Erechim (período 2000-2018)

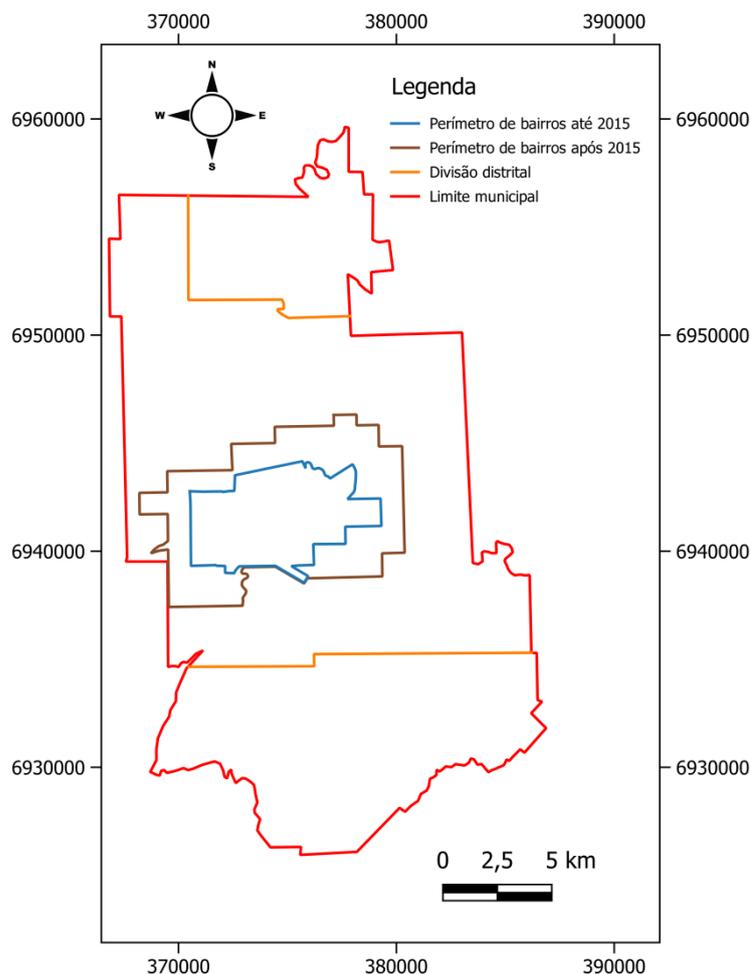


Fonte: SEBRAE (2018, 2020). Elaborado pelo autor (2021).

Pelo número de parcelamentos aprovados na PME (demonstrado acima), parece ter havido uma expectativa de crescimento do mercado fundiário urbano que não se confirmou. Diante do cenário econômico brasileiro, pode-se pensar que a demanda efetiva por solo urbano tenha reduzido e os vendedores não foram estimulados a aumentar os preços.

Além disso, a ampliação do perímetro de bairros feita em 2015 (mapa 5) aumentou a oferta de terra urbana em condições de ser parcelada, ou seja, aumentou a oferta de solo enquanto a precarização da situação econômica de parte da população diminuiu a demanda.

Mapa 5 – Divisão distrital e perímetro de bairros de Erechim/RS



Fonte: IBGE e PME. Elaborado pelo autor (2021).
[Sistema de coordenadas: SIRGAS 2000 / UTM fuso 22 Sul]

O mapa 5 dá uma ideia do tamanho da área ocupada pelos bairros até 2015 e da área ocupada pelos bairros após 2015. Ao considerar toda essa área a ser urbanizada e mais a possibilidade de crescimento vertical aprovada em 2019, resta saber de onde poderia vir tanta população para ocupar eficientemente todo esse espaço urbano ou, então, saber como os investidores vão conseguir valorizar os seus imóveis sem que a população urbana de Erechim necessite efetivamente deles. Se a população do COREDE Norte não tem grande potencial de crescimento e, portanto, não existe grande efetivo populacional para deslocar para Erechim, talvez o futuro seja de uma cidade com muitos imóveis vazios, a não ser que se criem novos atrativos que consigam promover maior mobilidade populacional para a cidade em pauta ou mecanismos que alavanquem o crescimento vegetativo da população local.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entender o processo de produção e reprodução da cidade a partir da dinâmica entre os diversos agentes, com suas intencionalidades, às vezes nebulosas, que podem convergir em alguns pontos e divergir em outros, gerando modelos e formas urbanas que não se explicam por um olhar superficial, uma vez que envolvem uma série de fatores e, sobretudo, envolvem uma expectativa futura realizável ou não, revela-se importante ao planejamento e à gestão urbana.

Pelo que se pôde constatar, a cidade de Erechim teve uma expectativa de expansão urbana horizontal bastante grande neste início de século XXI. A lei de perímetro urbano aprovada em 2010 não deixa dúvidas em relação a esta expectativa. Ao que parece, as justificativas da ampliação giram em torno da necessidade de obtenção de solo mais barato para a produção habitacional, sobretudo habitação social, e da especulação imobiliária por parte dos proprietários fundiários e dos produtores dos imóveis.

Ao analisar a história da cidade, considerando sua evolução a partir do projeto de Carlos Torres Gonçalves, entende-se que o projetista encontrou uma porção de terra adequada para uma cidade de pequeno porte. Ao tomar as avenidas Sete de Setembro e Maurício Cardoso (anteriormente Avenida José Bonifácio) como referência, observa-se, no desenho do referido engenheiro, a presença de áreas maiores na porção leste (chácaras) e a destinação de um espaço para expansão urbana na porção oeste. O urbanista havia feito uma previsão de crescimento territorial urbano para os anos seguintes e, ao que parece, o crescimento devia ocorrer, inicialmente, na porção oeste, entre a configuração inicial e a estrada de ferro. Além deste espaço, também se percebe a possibilidade de crescimento para leste, a começar pela área de chácaras.

A idealização inicial foi pensada para uma cidade de 15.000 habitantes (FUNFGELT, 2004), mas o tempo correu e o espaço ficou pouco. A população aumentou e foi tomando os espaços do entorno. As melhores áreas estavam a oeste e a leste, mas aos poucos, o vale do Rio Tigre e o vale do Rio Dourado, também foram ocupados. O vale do Rio Tigre foi ocupado antes e até justifica-se porque foram populações menos favorecidas economicamente, pessoas que não tinham muita opção, mas o vale do Dourado é emblemático: ao que parece, os empreendimentos imobiliários sugerem alguma conexão com o Continente Europeu, como se fosse resgatar, no passado, um modelo de homem (espécie) das montanhas, justificando, assim, o investimento em um lote bastante inclinado, desconsiderando um futuro acidente por descuido momentâneo ou por um evento natural. O

Vale do Dourado exemplifica como o marketing dos agentes imobiliários consegue encontrar indivíduos dispostos a comprar, seja porque fica próximo do centro, porque lá existe uma classe social bem conceituada, porque o empreendimento lembra o Cenário Europeu, porque tem uma vista maravilhosa, etc.

Dentre os cinco modelos de crescimento territorial urbano extensivo apresentados anteriormente, dois deles se destacam. O modelo tentacular, caracterizado pela expansão no entorno das principais vias de acesso à cidade, foi, de certa forma, consolidado durante os cem anos (valor aproximado) de existência desta urbe. A cidade expandiu no entorno da ferrovia e com a desativação desta via de acesso, o espaço acabou sendo ocupado pela população de baixa renda, gerando um problema que a administração pública ainda não conseguiu resolver totalmente. Já nos dias atuais, o modelo tentacular pode ser identificado no entorno das rodovias federais BRS 153 e BRS 480 e das rodovias estaduais ERS 420, ERS 211, ERS 135, ERS 477 e ERS 331.

O modelo da difusão mostrou-se o mais representativo deste período estudado. A busca por solo barato tem levado a população a residir cada vez mais longe das áreas centrais, consumindo mais tempo e dinheiro com deslocamentos. O acesso à moradia própria, mesmo que distante do local de trabalho, de estudo e dos serviços diversos, traz uma satisfação inicial para o cidadão, mas também pode dificultar a gestão pública. O que mais chama a atenção neste modelo são os espaços vazios e/ou mal aproveitados (às vezes até mal cuidados): áreas úmidas, próximas de cursos d'água ou em terrenos muito inclinados, se não forem bem gerenciadas, podem dar lugar a depósitos de lixo e/ou ser ocupadas por populações pobres; além disso, existem as áreas agrícolas no interior do perímetro urbano, terras planas que poderiam gerar loteamentos mais seguros sob o ponto de vista da construção civil, que estão barrando o planejamento e a gestão da cidade.

Ao estudar a cidade de Pelotas/RS, Soares (2002) percebe um espaço compacto e homogêneo, controlado pelo poder público, transformando-se em um padrão atual de espaço urbano espraiado imposto pela lógica do mercado imobiliário. Erechim não evolui do modelo urbano compacto para o modelo urbano espraiado, uma vez que o projeto inicial era de uma cidade horizontalizada com lotes amplos, mas evolui de um projeto estatal, ou protagonizado pelo Estado, para um projeto construído com base nos interesses dos diversos agentes produtores do espaço urbano. Em linhas gerais, ao comparar o desenho inicial com um desenho recente, parece tender de um espaço mais organizado para um espaço menos organizado, mas isso não é algo imutável, novos tempos e/ou novas culturas impõem novos modelos. Pelotas e Erechim diferenciam-se por serem fundadas em tempos diferentes e,

consequentemente, partirem de formas urbanas iniciais diferentes, mas na medida em que o tempo corre, seus modelos se tornam mais parecidos.

Ao analisar Erechim pelos anúncios de venda de solo urbano parcelado, percebeu-se que, dentro do período estudado, os preços tiveram maior elevação nos primeiros anos que nos últimos anos. Mesmo que o IGP-DI mostre valores de correção inflacionária um pouco maiores no período 2000-2010, quando comparado com o período 2010-2020, ficou evidente a ocorrência de valorização mais pronunciada no primeiro momento. Além disso, quando se analisa o período 2010-2020 por etapas de cinco em cinco anos, constata-se menor valorização na última etapa (2015-2020). As explicações para o comportamento dos preços e valores vão desde a influência do cenário internacional, passando pelo desempenho geral da economia e pelas políticas de incentivo ao setor imobiliário em nível nacional, até as questões locais envolvendo incentivos e expectativas relativos ao crescimento da cidade.

No início deste século havia um cenário promissor para os negócios imobiliários no mercado internacional e no mercado nacional e os preços em Erechim estavam relativamente baixos quando comparados com a cidade de Passo Fundo, por exemplo. Ao analisar este cenário, os agentes imobiliários locais percebiam que era possível uma elevação nos preços. O cenário político nacional, com a ascensão de um governo popular, trazia alguma incerteza aos que possuíam investimentos atrelados aos bancos e, para os correntistas mais conservadores, o investimento em imóvel parecia mais seguro. Alguns se lembravam da política econômica do governo Fernando Collor, com o bloqueio de recursos bancários, inclusive recursos de caderneta de poupança, e diante desta preocupação não era difícil para um agente do mercado de imóveis convencer o cidadão a investir em imóvel, alegando ser algo que possibilitava ganho mensal com aluguel e se valorizava acima da inflação ou rendia mais que um investimento em caderneta de poupança.

No aspecto local, havia expectativa de crescimento da indústria, que vinha atraindo trabalhadores do meio rural regional e indicava aumento da demanda por moradia, e essa expectativa repercutia positivamente entre os agentes produtores do espaço urbano. Agricultores que tinham deixado o campo para se tornarem trabalhadores assalariados vendiam suas terras no meio rural e conseguiam comprar terrenos urbanos, com ou sem moradia, pagando a vista e para aqueles que não dispunham de recursos para compra a vista, era possível comprar através de cooperativa ou de incentivo da empresa onde trabalhavam, a cidade dava a impressão de que iria crescer bastante, e isso incentivava os produtores e os compradores de imóveis.

Além da expectativa promovida pela indústria em geral (metalurgia, móveis, alimentação, etc.), o início deste século também se caracterizou pela a implantação de instituições de ensino superior gratuito. A presença destas instituições incentivou a indústria da construção civil a produzir moradias para estudantes em áreas próximas do centro ou das principais vias que cortam a cidade. Esta produção, embora não muito expressiva, também contribuiu para a valorização fundiária.

O PMCMV deu novo impulso à expansão urbana e ao mercado fundiário urbano, mas como colocava limitação aos preços dos imóveis para se obter financiamento, não incentivou tanto a valorização fundiária em área urbana consolidada, em vez disso, gerou uma busca por solo barato. A busca por terra barato fez a cidade crescer horizontalmente, uma vez que esta terra só existia em locais afastados do centro urbano. Já no último quinquênio, considerando o baixo desempenho da economia nacional, o aumento da taxa de desempregados e a turbulência política, em parte agravados pela crise sanitária, não é de admirar que os preços do solo urbano tenham dado uma freada, uma vez que havia imóveis em estoque para ser comercializados e a demanda era pouca.

No que tange às limitações da pesquisa, cabe destacar pelo menos dois aspectos gerais: um deles já era, de certo modo, esperado, mas o outro foi uma completa surpresa. Já era de se esperar alguma dificuldade com a coleta de anúncios de jornal e sua representatividade para o mercado fundiário urbano local. Totalmente inesperada foi a mudança de planos provocada pela pandemia de Covid-19⁴⁶.

A coleta de preços de terrenos urbanos a partir dos anúncios dos jornais da cidade e da região teve algum atraso em função da dificuldade em acessar o AHM, mas isso não foi o maior problema. A dificuldade maior foi encontrar número significativo de anúncios válidos, principalmente para os anos de 2005 e 2020. Para contornar esta situação, o que se pode fazer foi uma vaga aproximação para 2005 e uma complementação com anúncios dos “sites” dos promotores imobiliários para o ano de 2020. Desta experiência, percebeu-se a necessidade de mudar a fonte de consulta de anúncios de venda, caso se deseje dar continuidade a uma investigação deste tipo, uma vez que a pesquisa pelos “sites” trouxe um conjunto de dados mais robusto e, conseqüentemente, considerações mais confiáveis e mais próximas da realidade local. Como orientação para uma investigação futura, pode-se considerar que:

1) A pesquisa de preços do solo urbano através dos registros impressos em jornal deixou a desejar no que tange à representatividade dos valores praticados no mercado

⁴⁶ Causada pelo Coronavírus SARS-CoV-2.

fundiário da cidade, uma vez que os anúncios encontrados e considerados válidos, ou seja, possuindo localização, área e preço dos imóveis, foram poucos. Maior aproximação da realidade local poderia ser conseguida através de anúncios disponíveis nos “sites” dos agentes imobiliários. Embora esses dados tenham de ser coletados no decorrer dos anos, construindo, assim, um banco de dados para estudo futuro, ou seja, não poderiam permitir estudo do tempo que já passou, é algo que pode trazer estimativas mais precisas.

2) Ao observar os anúncios de terrenos, percebe-se que os preços do metro quadrado variam em função da localização, da metragem do lote e da serventia, mesmo dentro de um único bairro, e ocorrem situações em que a média não representa bem a realidade. Neste caso, é de se pensar em analisar os preços com mais de uma medida estatística e/ou agrupar os lotes por metragem, localização e serventia similares, apresentando e analisando as diferentes situações.

3) Em relação à ocorrência de anúncios repetidos, uma possível alternativa para contornar a situação seria georreferenciá-los. Apesar de ser uma tarefa bastante trabalhosa, ela permitiria localizar os imóveis sobre uma imagem de satélite, por exemplo, dando uma ideia da variação de preços em função de um maior conjunto de elementos.

Por fim, caberia um comentário sobre a pandemia e as mudanças e os aprendizados que ela trouxe. Em nível global, percebeu-se como a espécie humana é fraca diante da natureza, mais especificamente diante de uma ameaça microbiológica, e que é preciso criar barreiras para mitigar a propagação de agentes infecciosos como este vírus causador de Covid-19. No âmbito nacional e local, ficou evidente a necessidade dos governantes terem conhecimento e atitude para contornar um problema como esse sem causar sofrimento desnecessário às populações mais frágeis.

Nesta pesquisa acadêmica, foi necessário improvisar e agir no isolamento, focando na busca por dados e informações em meio digital, uma vez que os encontros presenciais foram limitados. Tal circunstância não deixou de ser um aprendizado e ao mesmo tempo em que dificultou algumas atividades, facilitou outras. De um modo geral, percebeu-se uma relativização das distâncias físicas, facilitando o contato com pessoas distantes e dificultando as relações com pessoas mais próximas. Talvez a maior perda tenha sido a restrição do convívio com os professores e os colegas, algo que podia ter contribuído para orientar/direcionar melhor a atividade de pesquisa.

REFERÊNCIAS

- ABRAINCO. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos**. [Rio de Janeiro]: FGV, 2018. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.
- ABRAMO, P. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes Metrôpoles Latino-Americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 9, n.2, p. 25-54, 2007. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 8 nov. 2021.
- ABREU, Marlon Altavini de; AMORIM, Wagner Vinicius. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. **GeoUERJ**, Rio de Janeiro, v. 21, n. 25, p. 297-323, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/10403/10988>. Acesso em: 13 nov. 2021.
- ALCÂNTARA, Danilo Marcondes de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente**. 2013. 191 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/96685/alcantara_dm_me_prud.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 18 dez. 2021.
- AMAU. **Municípios**. [2020]. Disponível em: <https://www.amau.com.br/site/municipios/>. Acesso em: 2 mai. 2020.
- AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. 2015. 413 f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/127982/000848866.pdf?sequence=1>. Acesso em: 18 dez. 2021.
- AVER, Ivana Karine. **Erechim, processo e projeto: relações estruturais entre traçado viário e desenvolvimento urbano**. 2008. 151 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/13397/000643954.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.
- AVER, Ivana Karine. **Desenvolvimento regional e dinâmicas territoriais: o caso do COREDE Norte, RS**. 2016. 210 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/153395/001015625.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.
- BASILIO, Carlos. Principios y determinantes de la valuación masiva de inmuebles. In: ERBA, Diego Alfonso (Org.). **Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría y práctica**. v. 1, Viçosa: Lincoln Institute, 2013. Disponível em:

<https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/definicion-de-politicas-de-suelo-urbanas-full.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 360 f. Tese (Doutorado em Geografia). Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/publico/2005_AdrianoBotelho.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

BRASIL. **Código civil e normas correlatas**. 7. ed. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/525763/codigo_civil.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 18 dez. 2021.

BRITTO, Natalia Daniela Soares Sá. **Articulações, sinergias e coalizões entre agentes públicos e privados na reestruturação urbana e imobiliária em Pelotas (RS)**. 2018. 332 f. Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/181371/001074965.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demanda habitacional no Brasil**. Brasília: Caixa, 2012. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda_habitacional.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

CALIXTO, Maria J. M. S.; REDÓN, Sérgio M. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais. Os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras: notas introdutórias. In: CALIXTO, Maria J. M. S.; REDÓN, Sérgio M. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais**. Porto Alegre: VirtualBooks, 2021. Disponível em: <https://repositorio.ufgd.edu.br/jspui/bitstream/prefix/4510/1/O%20Programa%20minha%20casa%20minha%20vida%20e%20seus%20desdobramentos%20socioespaciais.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE ERECHIM. Sistema de Apoio ao Processo Legislativo – SAPL. [2021]. Disponível em: <https://sapl.erechim.rs.leg.br/norma/pesquisar>. Acesso em: 13 nov. 2021.

CAMPOS, Pedro Abramo. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, ano 3, número especial, p. 47-70, 1989. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/262/69>. Acesso em: 13 nov. 2021.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**. [Barcelona], v.8, n.1-2, p.19-56, 1974. Disponível em: <http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/45880/56672>. Acesso em: 13 nov. 2021.

CASSOL, Ernesto. **Histórico de Erechim**. Erechim: FAPES, 1979.

CHIAPARINI, Enori José et al. **Erechim: Retratos do passado, memórias no presente**. Erechim: Graffoluz, 2012.

COIMBRA, Aline Fernanda. **Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto**. 2018. 165 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista – Campus Presidente Prudente, Presidente Prudente, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/204790>. Acesso em: 18 dez. 2021.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DUCATTI NETO, Antônio. **O Grande Erechim e sua história**. Porto Alegre: Grafosul, 1981.

FIORENTIN, Chaelin Dall' Agnol. **A dinâmica da expansão das cidades médias no Brasil: um olhar sobre a cidade de Erechim – RS**. 2021. 121 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2021. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/72460/R%20-%20D%20-%20CHAE LIN%20DALLAGNOL%20FIORENTIN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

FJP. **Déficit habitacional 2007-2015**. [2020]. Disponível em: http://fjp.mg.gov.br/v1/index.php?option=com_docman&view=document&alias=861-serie-temporaldeficit-habitacional-2007-2015-2610&category_slug=direi-2018&Itemid=374. Acesso em: 11 out. 2020.

FÜNFGELT, Karla. **História da paisagem e evolução urbana da cidade de Erechim – RS**. 2004. 128f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/88190>. Acesso em: 18 dez. 2021.

GIARETTA, Jane Gorete Seminotti. **O grande e velho Erechim: ocupação e colonização do povoado de Formigas (1908-1960)**. 2008. 171 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo, 2008. Disponível em: <http://tede.upf.br/jspui/bitstream/tede/81/1/2008JaneGoretti.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

GIVISIEZ, Gustavo H. N.; OLIVEIRA, Elzira L. de. **Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado**. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2018. Disponível em: https://www.cnm.org.br/cms/images/stories/comunicacao_novo/19072018_Livro_Demanda_cidades.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

GROCH, Maria Vanda Krepinski; SANTOS, Michele Sansigolo; BEARZI, Zeni Teresinha. **100 atrativos = sem segredos: conheça, desfrute e surpreenda-se com Erechim**. Erechim: Edelbra, 2018.

HARVEY, David. **Urbanismo y desigualdad social**. Madrid: Cultura Libre, 1977.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. 23ª ed. São Paulo: Loyola, 2012.

HILLER, Johanna B.; CHIARELLI, Lígia M. A. Moradia social em Erechim/RS: a efetividade das políticas habitacionais. In: FÓRUM HABITAR, 4., 2017, Belo Horizonte. **Anais...** Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/habitar/72888-moradia-social-em-erechirms--a-efetividade-das-politicas-habitacionais/>. Acesso em: 18 dez. 2021.

HILLER, Johanna B. **Flexibilidade e habitabilidade na Habitação de Interesse Social Unifamiliar em Erechim/RS no período do Programa Minha Casa Minha Vida**. 2019. 189 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2019. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1vg-knuRTH3psu0d_s6X_SZUVNdU9XNQ9/view. Acesso em: 18 dez. 2021.

IBGE. **Censos demográficos**. 1991, 2000 e 2010. [2021]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2010.html?edicao=9665&t=downloads>. Acesso em: 17 out. 2021.

IBGE. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018.

IBGE. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010-2019.

IBGE. **Pesquisa Mensal de Emprego**. [2021]. [Fascículo indicadores – Anos 2001 e 2011]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9180-pesquisa-mensal-de-emprego.html?=&t=downloads>. Acesso em: 30 mar. 2021.

IBGE. **PNAD Contínua**. [2021]. [Série histórica 2012-2020]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?=&t=series-histor...> Acesso em: 30 mar. 2021.

IBGE. **Regiões de influência das cidades 2018 – REGIC 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. **Regiões Geográficas do estado do Rio Grande do Sul**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

INCRA. **Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul – RAMT/RS**. Porto Alegre: INCRA, 2017. Disponível em: https://antigo.incra.gov.br/media/docs/mercado-terra/ramt_sr11_2017.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

JAPIASSÚ, Luana Andressa Teixeira; LINS, Regina Dulce Barbosa. As diferentes formas de expansão urbana. **Revista nacional de gerenciamento de cidades**. Tupã, v. 2, n. 13, p. 15-25, 2014. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/764. Acesso em: 8 nov. 2021.

JAPIASSÚ, Luana Andressa Teixeira. **Expansão urbana de Maceió, Alagoas: caracterização do processo de crescimento territorial urbano em face do Plano de Desenvolvimento – de 1980 a 2000**. 2015. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas,

Maceió, 2015. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/handle/riufal/1313>. Acesso em: 18 dez. 2021.

KARNAL, Oscar da Costa. **Subsídios para a história do município de Erechim**. Porto Alegre: Globo, 1926.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LÓPEZ, Maria. C. Pérez. **La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria**. 2005. 652f. Tese [Doutorado em Economia]. Departamento de Economia Financeira e Contabilidade da Faculdade de Ciências Econômicas e Empresariais da Universidade de Granada, Granada, 2005. Disponível em: <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/666/15473235.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

MAIA, Doralice Sátyro; SILVA, William Ribeiro da; CARDOSO, Carlos Augusto de Amorim (Org.). **Expansão urbana em diferentes escalas**. João Pessoa: Editora UFPB, 2020. Disponível em: <http://www.editora.ufpb.br/sistema/press5/index.php/UFPB/catalog/view/173/813/6554-1>. Acesso em: 18 dez. 2021.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MDR. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, 2020.

MDR. **Relatório executivo do PMCMV**. [2021]. Disponível em: http://sishab.mdr.gov.br/novo_executivo/relatorio. Acesso em: 29 jan. 2021.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente – SP**. 1993. 151f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro, 1993. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/42/teses/81229.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

MELCHIORS, Lúcia Camargos. **Agentes produtores do espaço urbano e a questão da habitação: distribuição territorial do Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Gravataí / Região Metropolitana de Porto Alegre – RS**. 2014. 196 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/107512/000940871.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, p. 75-92, nov. 1978. Disponível em: <http://www.agb.org.br/publicacoes/index.php/boletim-paulista/article/view/1054/941>. Acesso em: 20 abr. 2019.

OLIVEIRA, Lúcia Lippi. **Cidade: história e desafios**. Rio de Janeiro: FGV, 2002. Disponível em: https://cpdoc.fgv.br/producao_intelectual/arq/1264.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

OLIVEIRA, Vítor. **Diferentes abordagens em morfologia urbana: contributos luso-brasileiros**. [S. l.]: Oliveira, 2018. Disponível em: <https://vitoroliveira.fe.up.pt/pdf/diferentes-abordagens-em-morfologia-urbana.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2020.

PME. **Mapa do município de Erechim – Área rural**. Erechim, 2012c.

PME. **Mapa urbano de Erechim – Bairros**. Erechim, 2012a.

PME. **Mapa urbano de Erechim – Bairros**. Erechim, 2020a. Disponível em: <https://www.pmerechim.rs.gov.br/pagina/1130/mapas-2020>. Acesso em: 18 dez. 2021.

PME. **Mapa urbano de Erechim – Loteamentos**. Erechim, 2020b. Disponível em: <https://www.pmerechim.rs.gov.br/pagina/1130/mapas-2020>. Acesso em: 18 dez. 2021.

PME. **Mapa urbano de Erechim – Plano diretor de desenvolvimento urbano**. Erechim, 2020c. Disponível em: <https://www.pmerechim.rs.gov.br/pagina/1130/mapas-2020>. Acesso em: 18 dez. 2021.

PME. **Plano Ambiental Municipal**. Erechim, URI-Campus Erechim, 2011. Disponível em: https://uploads.preferechim2.astrusweb.dataware.com.br/uploads/preferechim2.astrusweb.dataware.com.br/uploads/files/Plano_Ambiental_Municipal_Erechim_Dez_2011.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

PME. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Erechim, [2012b]. Disponível em: <https://uploads.preferechim2.astrusweb.dataware.com.br/uploads/preferechim2.astrusweb.dataware.com.br/uploads/files/III%20Etapa%20PLHIS.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

PSIDONIK, Jorge Valdair. **Luta por moradia em Erechim / RS: a ação do Movimento Popular Urbano**. 2019. 179 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal da Fronteira Sul. Chapecó, 2019. Disponível em: <https://rd.uffs.edu.br/bitstream/prefix/3341/1/PSIDONIK.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

RECHE, Daniella. **A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**. 2018. 317 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/180550/001072481.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: https://www.observatoriodasmegropoles.net.br/wp-content/uploads/2020/07/Livro-Dos-Corti%C3%A7os-aos-Condom%C3%ADnos-Fechados_2edicao.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. **Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul**. 6. ed. Porto Alegre: Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão, 2021. Disponível em: <https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/edicao>. Acesso em: 18 dez. 2021.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 2012.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019.

SANDRONI, Paulo. **Novíssimo Dicionário de Economia**. São Paulo: Editora Best Seller, 1999. Disponível em: http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/magaldi/GEO_ECONOMICA_2019/dicionario-de-economia-sandroni.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SANFELICI, Daniel. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 2012. 360 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-06062012-143119/publico/Tese_all_menor.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SANTORO, Paula Freire. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 1, p. 169-187, 2014. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/3837/4627>. Acesso em: 13 nov. 2021.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SARAIVA, André Filipe Pereira. **A análise morfológica como suporte ao planejamento urbano: o caso de estudo da Porta de Cascais**. 2014. 85 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território). Instituto Superior Técnico – IST, Lisboa, 2014. Disponível em: https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/844820067124143/Tese_vFinal.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SCHURMANN, Betina. Urbanização colonial na América Latina: cidade planejada versus desleixo e caos. **Textos de História**, [S. l.], v. 7, n. 1/2, 1999. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/11861/1/ARTIGO_UrbanizacaoColonialAmericaLatina.pdf. Acesso em: 28 set. 2021.

SCHMIDT, Remís Alice Perin. **Erechim: cidade construída para imigrantes – poder simbólico na conquista do espaço urbano**. 2009. 148 f. Dissertação (Mestrado em História). Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. Porto Alegre, 2009. Disponível em: <http://tede2.pucrs.br/tede2/bitstream/tede/2324/1/420024.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

SEBRAE. **Perfil das cidades gaúchas: Erechim**. Porto Alegre: SEBRAE/RS, 2018.

SEBRAE. **Perfil das cidades gaúchas: Erechim**. Porto Alegre: SEBRAE/RS, 2020. Disponível em: https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Erechim.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SILVA, Ana Luisa Aureliano. **Minha casa... e a vida?** Impactos socioespaciais a partir da análise de um empreendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida em São João Del Rei, MG. 2018. 188 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de São João Del Rei, São João Del Rei, 2018. Disponível em: https://ufsj.edu.br/portal2-repositorio/File/ppgeog/Ana_Luiza_Aureliano.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SILVA, Guilherme Cardoso da; PEITER, Márcia Xavier. Espacialização e valorização de terrenos no Bairro Camobi – Santa Maria, RS. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, v.1, n. 25, p. 88-104, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/4743/9924>. Acesso em: 13 nov. 2021.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. [São Paulo], p. 77-92, dezembro de 1980. Notas. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/index.php/boletim-paulista/article/view/1044/932>. Acesso em: 18 dez. 2021.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**: investigação sobre sua natureza e suas causas. São Paulo: Nova Cultural, 1996. [Coleção “Os economistas”]. Disponível em: <http://www.afoiceeomartelo.com.br/posfsa/Autores/Smith,%20Adam/A%20Riqueza%20das%20Na%C3%A7%C3%B5es,%20Investiga%C3%A7%C3%A3o%20Sobre%20Sua%20Natureza%20e%20Suas%20Causas%20-%20Vol.%20I.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, ano 2, n. 1, p. 41-78, 1987. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/260/67>. Acesso em: 13 nov. 2021.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. **Del proyecto urbano a la producción del espacio**: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil (1812-2000). 2002. 507 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Universidade de Barcelona, Barcelona, 2002. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/298792129_Del_proyecto_urbano_a_la_produccion_del_espacio_morfologia_urbana_de_la_ciudad_de_Pelotas_1812-2000. Acesso em: 18 dez. 2021.

SPINELLI, Juçara. **Mercado imobiliário e reestruturação do espaço urbano em Passo Fundo/RS**. 2015. 315 f. Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/128037/000975619.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

SPINELLI, J.; SOARES, P.R.R. Reestruturação econômica e reprodução do espaço urbano, reflexos sobre o mercado imobiliário de cidades médias. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, ano 15, v. 2, n. 24, 2013. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/5342/9043>. Acesso em: 13 nov. 2021.

SPONCHIADO, Paulo José. **Plano Estratégico de Desenvolvimento do Norte-RS 2015-2030**. Porto Alegre : EdiFAPES, 2017. Disponível em:
https://www.uricer.edu.br/site/publicacoes/plano_estrategico_de_desenvolvimento_regional_corde_norte_rs.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988. [Versão digitalizada]. Disponível em:
http://www.faed.udesc.br/arquivos/id_submenu/1415/capitalismo_e_urbanizacao___maria_encarnacao_beltrao_sposito__pdf_rev.pdf. Acesso em: 18 dez. 2021.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, v. 11, n. 245, 2007. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>. Acesso em: 13 nov. 2021.

TONE, Beatriz Bezerra. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. 2015. 150 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em:
<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08032016-170640/publico/beatriztonerev.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2021.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. Agentes, redes e territorialidades urbanas. **Revista Território**, Rio de Janeiro, ano 3, n. 5, p. 31-50, jul./dez. 1998.

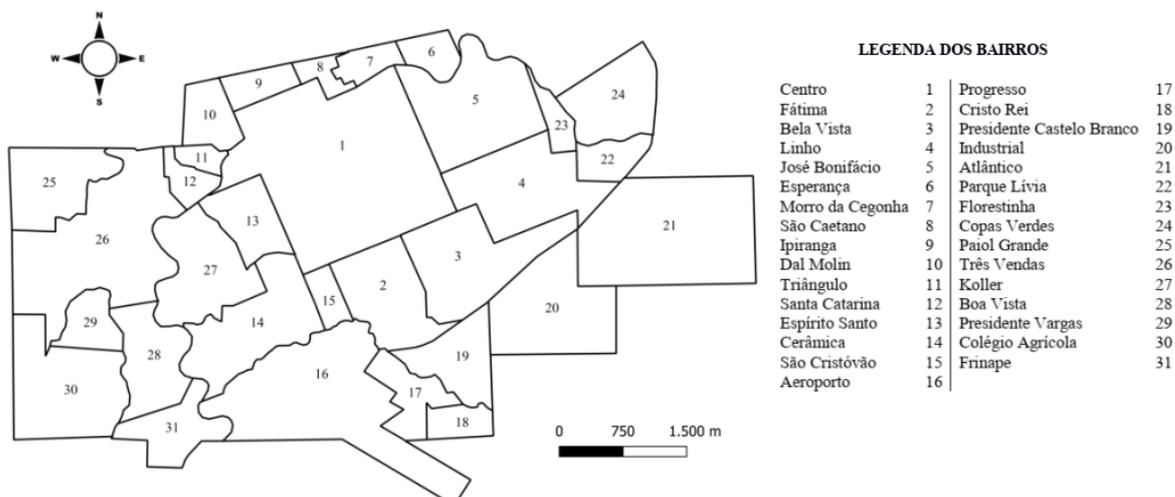
VASCONCELOS, Pedro de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo? In: CARLOS, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2018, p.75-96. [6ª Reimpressão].

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Revista Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71. p. 37-58, 2011. Disponível em:
<https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597>. Acesso em: 13 nov. 2021.

ZANIN, Elisabete Maria. **Caracterização ambiental da paisagem urbana de Erechim e do Parque Municipal Longines Malinowski**. 2002. 163 p. Tese (Doutorado em Ciências). Centro de Ciências Biológicas e da Saúde da Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2002. Disponível em:
<https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/1620/TeseEMZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 dez. 2021.

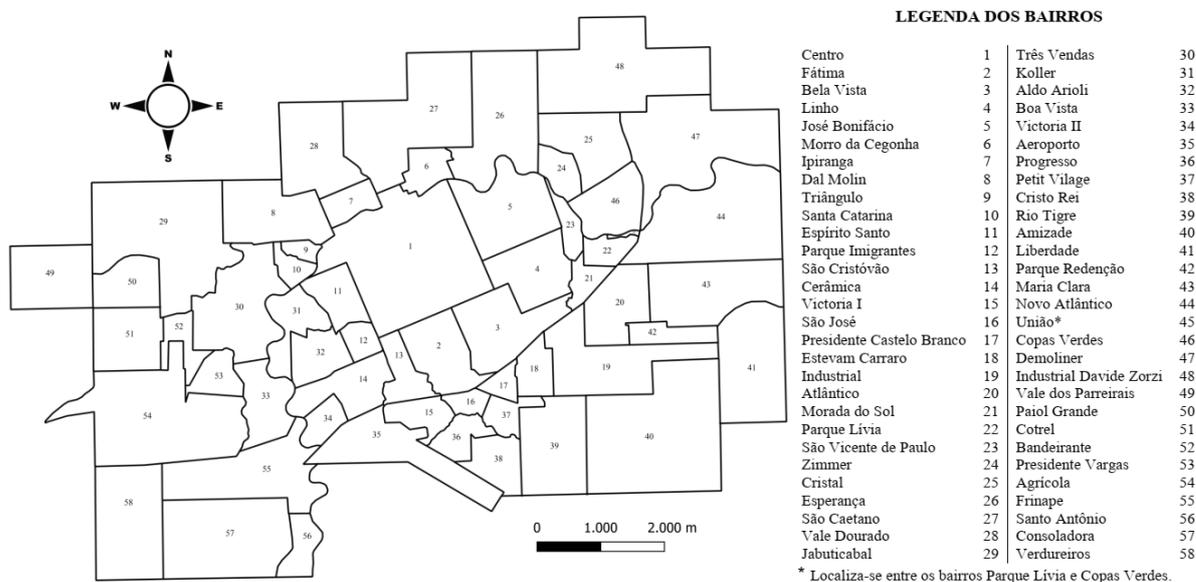
APÊNDICES

APÊNDICE A – Bairros de Erechim/RS (Até 2015)



Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2021).

APÊNDICE B – Bairros de Erechim/RS (Lei Municipal Nº 6.037/2015)



Fonte: PME. Elaborado pelo autor (2021).

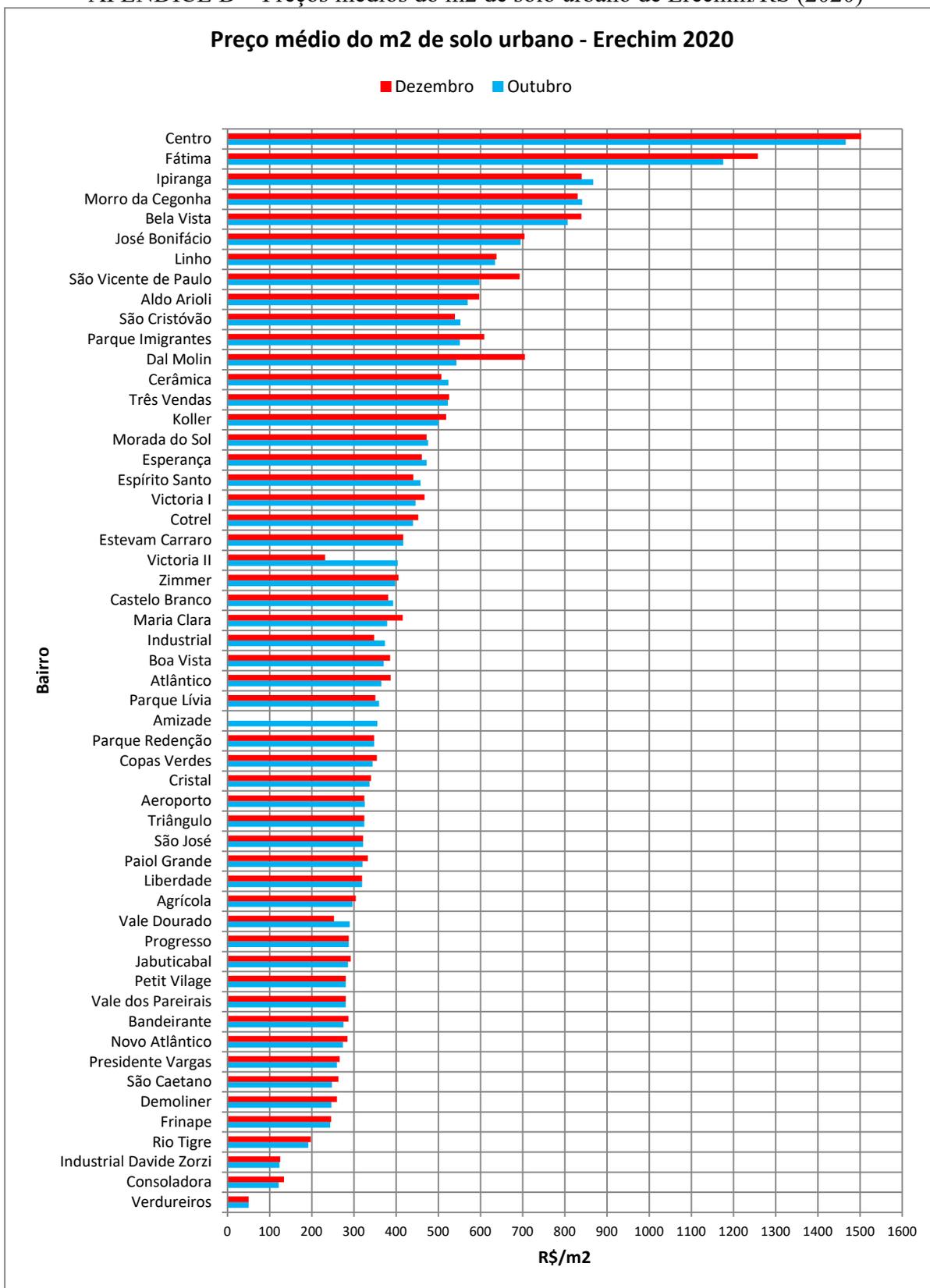
APÊNDICE C – Zoneamento urbano de Erechim/RS: valores definidos pela lei de 2019

Divisões da cidade	Valores máximos				Valor mínimo
	Taxa de ocupação (% subsolo)	Altura da edificação (m)	Número de pavimentos	Índice de aproveitamento*	Parcelamento do solo**
UM1	100	93	30	8,5 (10 p/ permuta)	L3
UM2	100	78	25	7,5	L3
UM3	80	78	25	7,5	L3
UM4	80	48	15	6	L3
UM5	80	48	15	6	L3
UM6	80	15	4	2	L3
UM7	80	27	8	3,5	L3
UM8	80	15	4	2	L3
UR1	80	33	10	3,5	L3
UR2	80	15	4	Livre	L3
UR3	80	15	4	Livre	L2
UR3 ARO	60	7	1	1	L4
UR4	80	21	6	3,5	L3
UR5	70	15	4	2,5	L3
UR6	70	15	4	2,5	L3
UR7	30	15	4	2,5	L5
UR8 APA	30	12,5	3	2	L5
UR9	70	15	4	Livre	L1 ou L2
US1	80	15	4	1,5	L3
AI1	70	15	4	1,5	L4
AI2	70	15	4	1,5	L4
UI1	70	15	4	1,5	L4
UI2	70	15	4	1,5	L4
Eixos: 1 e 4	80	33	10	4,5	L3
Eixos: 2, 3, 8, 9, 11 a 15	Conforme zoneamento				L3
Eixo5	Conforme zoneamento			3,5	L3
Eixo6	80	21	6	2,5	L3
Eixo7	80	27	8	3,5	L3
Eixo10	80	48	15	6	L3
Eixo16	80	21	6	2,5	L3
Eixo17	70	15	4	2	L3
Eixo18	100	78	25	7,5	L3
Eixo19	80	15	4	2,5	L3
CCS: 1 a 6	Conforme zoneamento				
Corredores de Desenvolvimento	Conforme diretrizes do IPUA-E				Art. 91

Fonte: Lei complementar 10/19. Elaborado pelo autor (2021).

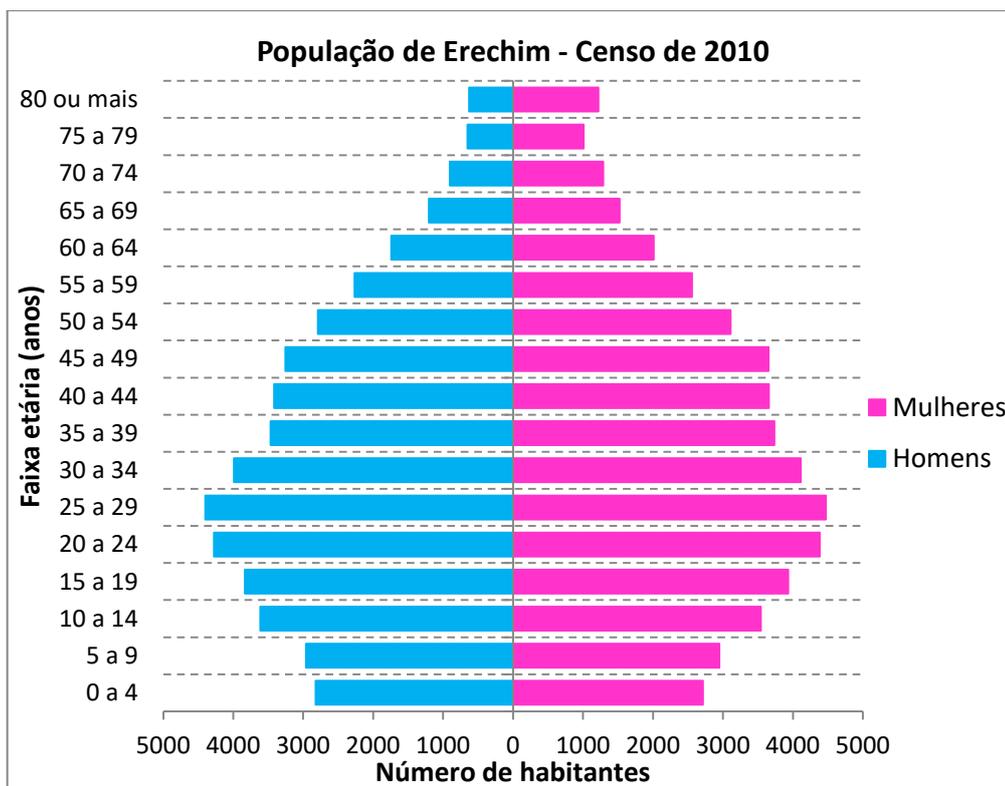
*Em UM, UR, Eixos e CCS, os valores são válidos para habitação, comércio e serviços. **Metragens mínimas definidas pela lei complementar 11/2019: 175m² (L1), 250m² (L2), 360m² (L3), 1000m² (L4), 3000m² (L5).

APÊNDICE D – Preços médios do m2 de solo urbano de Erechim/RS (2020)

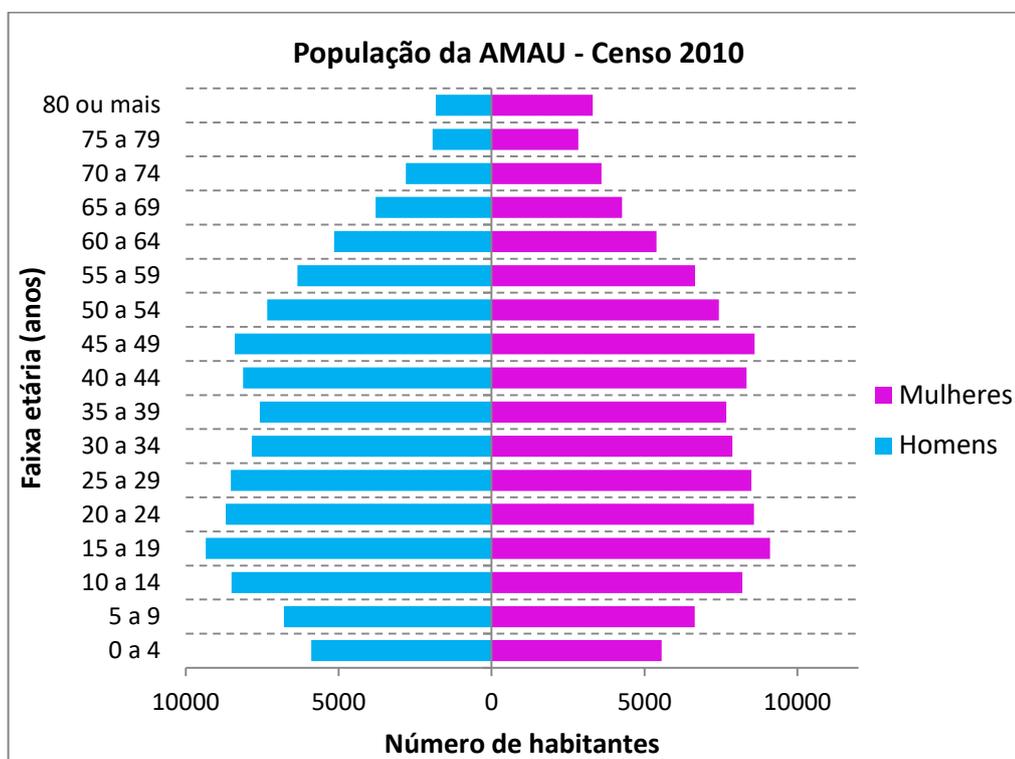


Fonte: “Sites” de agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2021).

APÊNDICE E – Pirâmide etária de Erechim (2010)



APÊNDICE F – Pirâmide etária da AMAU/COREDE Norte (2010)



ANEXOS

ANEXO A – Cidades da região de influência de Erechim/RS

Continua

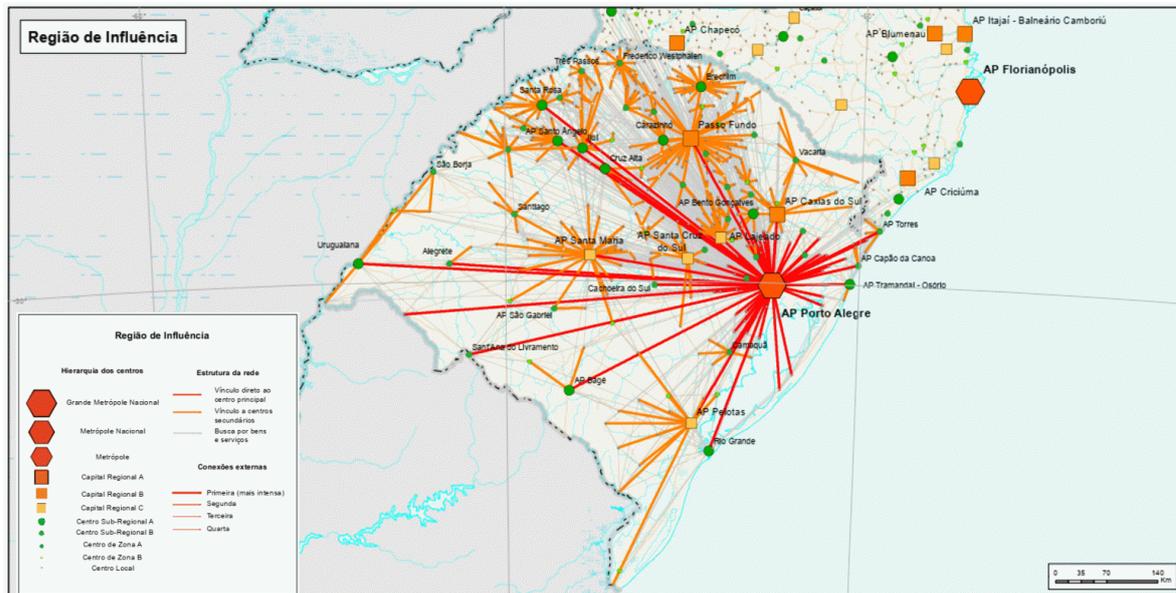
Nome ori	Nível ori	Classe ori	Nome dest	Nível dest	Classe dest	Dist km
Aratiba	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	27
Arranjo Populacional de Getúlio Vargas/RS	4A	Centro de Zona A	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	27
Áurea	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	26
Barão de Cotegipe	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	11
Barra do Rio Azul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	29
Barracão	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	91
Benjamin Constant do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	39
Cacique Doble	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	70
Caiçara	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	135
Campinas do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	41
Carlos Gomes	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	41
Centenário	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	34
Cerro Grande	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	99
Charrua	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	45
Cruzaltense	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	42
Entre Rios do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	52
Erebango	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	24
Ervál Grande	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	42
Faxinalzinho	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	50
Florianópolis	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	33
Gaurama	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	20
Gramado dos Loureiros	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	75
Ipiranga do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	38
Itá	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	41
Itatiba do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	34
Jacutinga	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	32

Nome ori	Nível ori	Classe ori	Nome dest	Nível dest	Classe dest	Dist km
Machadinho	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	68
Marcelino Ramos	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	45
Mariano Moro	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	34
Maximiliano de Almeida	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	53
Nonoai	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	64
Nova Boa Vista	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	88
Novo Tiradentes	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	102
Paim Filho	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	58
Paulo Bento	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	18
Pinhal	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	105
Ponte Preta	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	24
Quatro Irmãos	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	28
Rio dos Índios	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	73
Santo Expedito do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	77
São João da Urtiga	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	55
São José do Ouro	4B	Centro de Zona B	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	77
São Valentim	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	29
Sertão	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	39
Severiano de Almeida	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	28
Três Arroios	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	20
Três Palmeiras	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	63
Trindade do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	70
Tupanci do Sul	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	88
Viadutos	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	29
Vicente Dutra	5	Centro Local	Erechim	3A	Centro Sub-Regional A	136

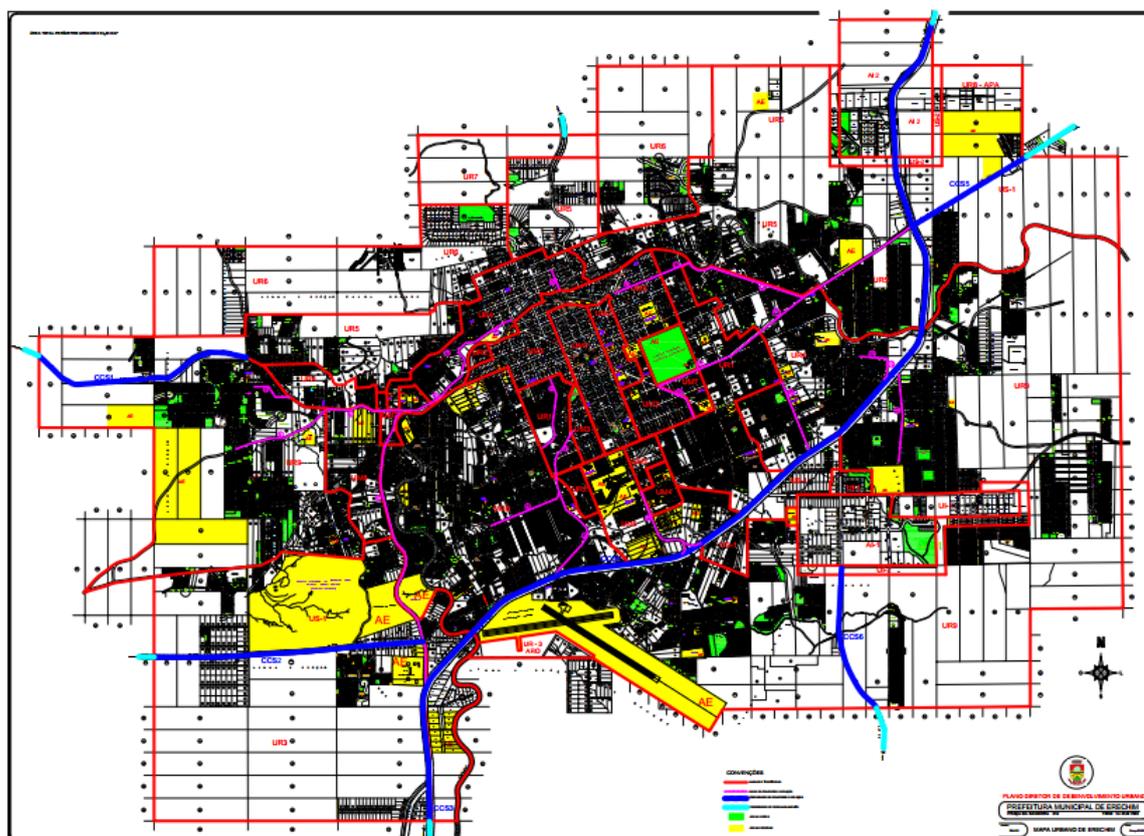
Fonte: Adaptado de IBGE (2020).

[Base tabular disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?edicao=28033&t=downloads>>. Acesso em: 15 maio 2021.]

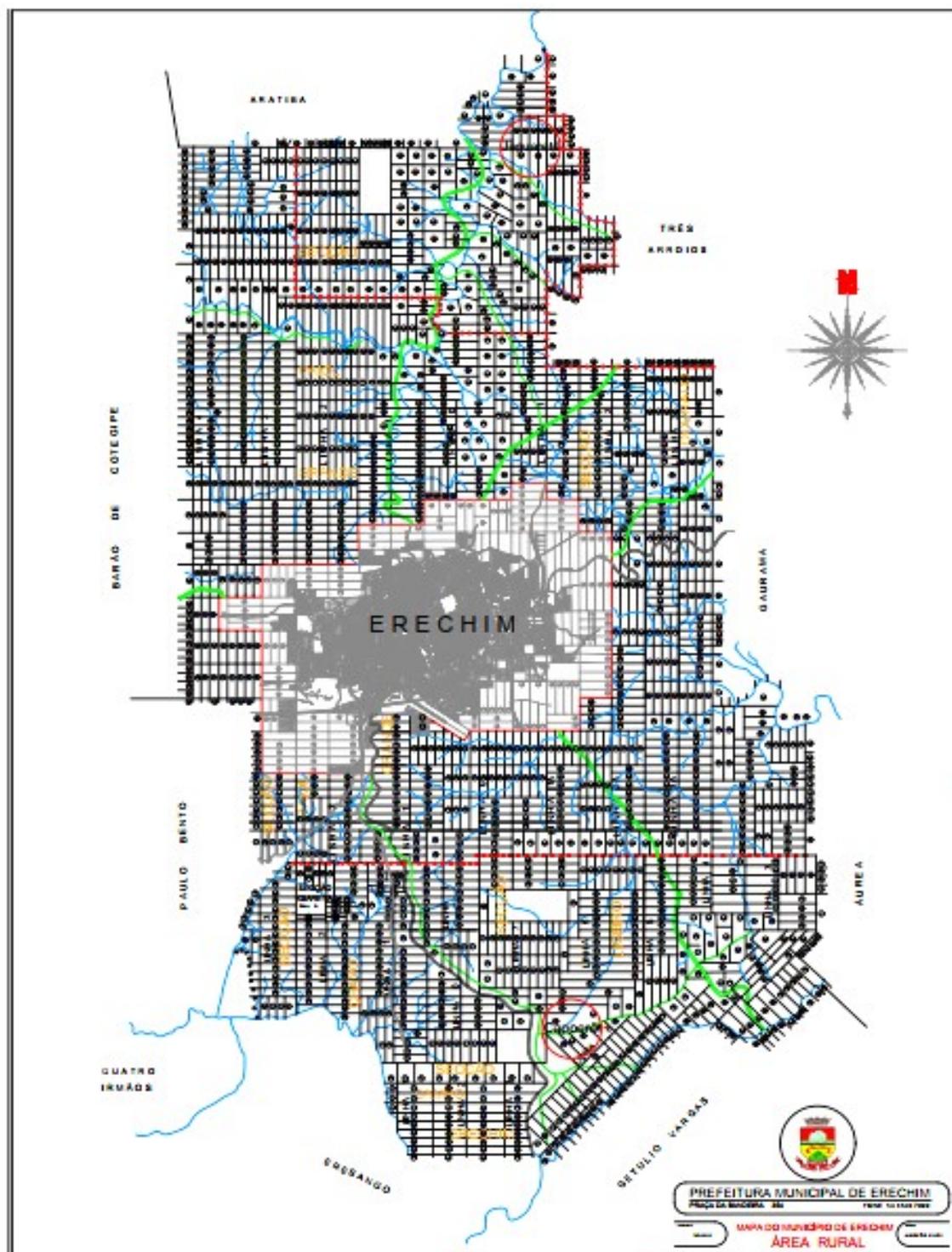
ANEXO B – Região de Influência das cidades do RS



ANEXO C – Mapa do Plano Diretor de Erechim/RS (2020)



ANEXO F – Divisão dos lotes rurais de Erechim/RS (2012)



Fonte: PME (2012c).