
Paraná Concreto: visão histórica do processo de urbanização

Cleide Meirelles Esteves Piragis
Docente da Universidade Tuiuti do Paraná

Resumo

O objetivo desta pesquisa é buscar a identidade entre o sonho da casa própria e a aplicação das economias da população não como um fato novo, mas como reflexo da atitude da humanidade. Assim sendo, a análise da ocupação do solo urbano sob o aspecto histórico possibilitará, numa primeira fase, a compreensão do tema em pauta baseado na visão documental de estudos realizados para melhor compreender a projeção do desenvolvimento regional e urbano do Paraná/Curitiba. Procura-se, com isso, demonstrar a origem dos empreendimentos, destacando em especial a transformação do capital econômico em financeiro e ambos em busca dos bens que possam garantir certa rentabilidade e qualidade de vida, mesmo tendo se posicionado em várias flutuações econômicas. O investimento produtivo exige um processo de produção, consumindo força de trabalho, matéria-prima, energia, equipamentos capaz de acionar empreendimentos de construção civil e urbanísticos e ampliar os nichos de emprego. Este capital, sob suas diversas formas, poderá ser utilizado para produzir habitações populares. Trata-se, portanto, de uma questão de opção gerada pelas perspectivas de possibilidade de produção, das políticas públicas, provenientes do mesmo excedente e canalizando-o em parte para os investimentos, que refletem as expectativas das sociedades em certo momento. Como principal dinâmica metodológica, a pesquisa, em sua sequência, reunirá uma equipe multidisciplinar de profissionais de diversas áreas do conhecimento científico para, conjuntamente, desenvolverem projetos que avaliem os aspectos socioambientais, recursos de infraestrutura e recursos sociais, possibilitando criar um ambiente que caracterize viabilidade de qualidade de vida, num programa de construção de moradias populares com qualidade e se projete em modelos executáveis já registrados como prioridade nos planos diretores dos municípios.

Palavras-chave: habitação; estratégias socioambientais; planejamento e bem-estar social.

Abstract

This research is about the dream of home ownership and popular investments. The analysis of urban environment occupation under historical aspects will show the regional development of Curitiba/Parana, demonstrating the origin of entrepreneurs that improved from economical to financial investments even under significant economic imbalance. Productive investments need workforce, raw material, equipments and energy in order to support plans in building product of civil construction and employment. It is a matter of production possibilities and public policies that should subsidize some of these investments. This research methodology aims to group a team of different professionals to analyze social-environmental strategies, infrastructure resources and social funds in order to provide wellbeing standards in a community building project.

Keywords: habitation, social-environmental strategies, welfare state planning.

1 Visão histórica do processo de urbanização

As observações aqui alinhadas sobre a questão da habitação permitem associar o assunto inevitavelmente à política urbana brasileira que, desde seus primórdios, não alcançou aquela interação como política global de desenvolvimento, necessária à sua efetiva implementação.

Implícita em uma ação de promoção do planejamento urbano sob a ótica eminentemente local, nas fases mais recentes, embora explicitadas nos planos e documentos oficiais, as diretrizes da política urbana não foram perseguidas com a ênfase devida, em face da prioridade conferida a ações setoriais voltadas para o crescimento econômico ou para o atendimento de outros objetivos do governo.

O rápido crescimento urbano brasileiro e o consequente “inchamento” das grandes cidades, tornou premente a discussão sobre as possibilidades de controle do uso do solo urbano, visando a sua utilização mais racional, diante das necessidades de assentamento das populações.

Do ponto de vista político-institucional, essa preocupação tomou corpo a partir da criação da Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU), formulada no II PND, e

instituída pelo Decreto 74156, de 06.06.74¹. Seus trabalhos foram direcionados basicamente para fixar as diretrizes, estratégia e instrumento, com o objetivo de acompanhar e avaliar a implantação do sistema de regiões metropolitanas e da política urbana como um todo, e, finalmente, articular-se com os órgãos federais, ministérios, superintendências regionais e outros, envolvidos com a execução dessa política, para assegurar sua coordenação e realização.

A inviabilidade prática desses estudos identifica-se com dois obstáculos que dificultaram a consecução dos objetivos pretendidos: o distanciamento do órgão em relação ao foco de decisão política econômico-financeira, cada vez mais centralizado, o qual passou a controlar mais diretamente todas as liberações de recursos, e sua fragilidade como órgão coordenador e normativo, vinculado a um ministério eminentemente executivo, sem poder de coerção sobre os órgãos setoriais envolvidos com o desenvolvimento urbano – Ministério do Interior.

A nível do próprio Ministério do Interior, não ocorreu a coalizão que seria necessária para a efetiva coordenação da política urbana. Além do BNH, que, a não ser quanto a programas específicos, persistiu como órgão essencialmente setorial, outros órgãos do

Ministério mantiveram-se alheios à política urbana, como o – (DNOS) Departamento Nacional de Obras e Saneamento.

Assim sendo, como seria possível conduzir o processo de desenvolvimento urbano no País, perseguindo as propostas referentes à habitação, saneamento, transporte urbano, áreas industriais e administração metropolitana e municipal?

Consequentemente, tendo havido um esvaziamento da capacidade de investimento em programas de desenvolvimento urbano, em função desses obstáculos a política não alcançou os resultados esperados.

Outro enfoque crítico foi realizado no Seminário do Desenvolvimento Urbano e Local², e que preconiza a situação que será ligada aos formuladores da política urbana nacional, reza que não podem ignorar que as disfunções da estruturação do espaço, tanto a nível macro, como na escala local são decorrentes dos processos econômico-sociais que atuam no território e foram exacerbados com a expansão da economia de mercado e a forma pela qual o aparelho estatal favoreceu essa expansão, dentro do próprio processo capitalista.

É preciso, portanto, situar essa política urbana no quadro histórico em que ela foi gerada para

1 ANAL. & Conj. Belo Horizonte, 83: 119, jan/abr, 1986.

2 Seminário de Desenvolvimento Urbano e Local, Brasília, 1971 – SERFHAU.

compreender grande parte de suas limitações e distorções, mas, para isso, faz-se necessário partir das seguintes considerações:

- a) da distribuição da população e das atividades no território nacional;
- b) da exigência de diretrizes que orientam o desenvolvimento urbano, buscando a melhoria da qualidade de vida da população urbana;
- c) da necessidade de conjugar as ações setoriais nas cidades.

Como um exemplo dessa análise crítica e atendendo aos objetivos da pesquisa em pauta, ajusta-se bem uma apreciação sobre a questão social dentro da expansão democrática, numa visão histórica sobre os processos econômico-sociais registrados no Paraná.

Para avaliar e caracterizar a importância da política urbana, esta deve ser orientada para assegurar uma distribuição espacial mais adequada ao desenvolvimento econômico, contribuindo para melhor integração do território nacional e para diminuir as disparidades inter-regionais e interpessoais da renda.

Até o início dos anos 40 era rarefeita a população do Paraná. A colonização se deu em “vazios nacionais”, concentrando-se nas regiões da antiga colonização europeia e nas áreas de grandes propriedades dedicadas

à pecuária. A partir daí, intensifica-se o crescimento populacional do Estado, e nas décadas de 50 e 60, a ocupação atinge ritmo extremamente acelerado, conforme Tabela 1.

Dois fluxos migratórios podem ser detectados.

Tabela 1 – taxas geométricas de crescimento anual da população (em %)

Local	1940-50	1950-60	1960-70
Paraná	5,51	7,28	4,98
Brasil	2,39	2,99	2,89

Fonte: FIBGE

Um que se origina nos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, ocupando o Paraná pelo Sul e Sudoeste em direção ao Oeste, e outro com origem principalmente em São Paulo e Minas Gerais, que se dirige ao Norte do Estado, caminhando para Noroeste. Consequentemente, em poucas décadas deu-se a completa ocupação do Paraná, num processo de colonização que, evidentemente, não estava livre de conflitos pela posse da terra, registrando-se em algumas regiões, grande violência.

A estrutura fundiária e a colonização via pequenas propriedades fizeram com que surgisse na área agrícola do Paraná um numeroso contingente de pequenos produtores sem terra, como os colonos e meeiros.

Nas cidades, predominavam o comércio e os serviços ligados às atividades agrícolas, a indústria era econômica e socialmente de pouca relevância. Os trabalhadores assalariados não representavam contingente expressivo, tanto nas cidades como no campo.

Ao longo da década de 70, esse tipo de sociedade vigente vai sofrer profundas transformações. Em primeiro lugar, a mecanização das lavouras dispensa meeiros e colonos; em segundo lugar, surge o processo de concentração da propriedade, que foi eliminando pequenos proprietários.

A agricultura expulsou trabalhadores, a indústria, apesar das altas taxas de expansão de seu emprego, incorpora reduzido número deles. Assim, se o emprego industrial cresceu a uma taxa de 8,9 ao ano entre 1970 a 1975, o número de trabalhadores na indústria cresceu de 111.973 para 171.267 (a uma taxa de 52,9). Os trabalhadores que imigravam do campo, sem condições de permanência na região, dirigiram-se para outros Estados.

No conjunto, esse processo determinou uma nova configuração urbana ao Estado, no qual “a centralização urbana e a concentração da população em alguns pontos geográficos do espaço

constituíram um fato irreversível e intrínseco às transformações da economia principalmente de sua base produtiva³”.

Em síntese, isso explica a dinâmica socioeconômica demográfica, que nesse contexto determinou as correntes migratórias, originárias do campo, e que se dirigiram, em grande parte, para os centros urbanos, principalmente os de maior porte, em busca de oportunidades de trabalho que lhes assegurasse a sobrevivência.

De acordo com um estudo desenvolvido pelo IPARDES sobre a Projeção da População – Paraná 1990⁴, tem-se o seguinte resultado, conforme Tabela 2.

Tabela 2 – População residente em 1970 e 1980 e projetada para 1990, segundo a situação de domicílio, no PR:

Situação de Domicílio	População		
	1970	1980	1990
Rural	4.425.490	3.156.831	2.800.544
Urbana	2.504.378	4.472.561	7.017.829
TOTAL	6.929.868	7.629.392	9.818.373

Fonte: Para 1970 e 1980: IBGE. Censo demográfico Paraná, 1970. Censo demográfico: dados distritais Paraná 1980, v.1, t.3, n.18; para 1990: IPARDES.

3 Relatório do IPARDES. Nova Configuração espacial do Paraná. Curitiba, 1983. p.72-73.

4 IPARDES – Projeção da População – Paraná 1990 – p.5.

Segundo a equipe do IPARDES, que elaborou esse estudo,

Os resultados da projeção da população do Paraná indicam que o Estado deverá ter em 1990 cerca de 9,8 milhões de habitantes o que corresponde a uma taxa de crescimento de 2,5% a.a. Essa taxa, superior àquela registrada na década passada (1,0% a.a.), reflete a perspectiva de uma forte redução do ritmo de evasão da população para outras regiões do País. As projeções apontam também...esvaziamento do campo e urbanização do Estado...aproximadamente 71% da população estará residindo no meio urbano. (1990, p. 18)

2 Análise conjuntural do Paraná e visão urbanística de Curitiba

Economicamente, o Paraná somente começou a ser explorado a partir do século XVI.

A base econômica, a princípio, foi a mineração apoiada no trabalho-escravo.

O principal problema enfrentado pela região aurífera era o dos transportes; surgiu assim, em função do couro, uma crescente demanda por animais na região central do Brasil, cabendo ao extremo sul responder a esse estímulo da demanda. Essa nova atividade do tropeirismo veio atrair um contingente populacional aos planaltos paranaenses, e em função desse processo, amplia-se a ocupação do território.

Com a decadência da economia do ouro, o tropeirismo entrou em recessão, mas o elo que se criara, entre o Centro-Sul e a economia paranaense, nunca mais desapareceria, pois as exportações de animais foram se somando às de pequenos excedentes agrícolas.

A economia paranaense, durante todo o período de recessão que se segue, voltara à estagnação. Foi só muito lentamente que uma nova atividade surge: o mate. O processo produtivo, lento e gradativo, manifesta sua importância econômica quando surgiu a possibilidade de exportar a erva, resultando na fase de desenvolvimento para as áreas diretamente envolvidas, isto porque, novas tecnologias foram introduzidas, provenientes dos mercados consumidores paraguaios e pela inventividade local.

As últimas décadas do século XIX corresponderam a uma nova fase de rápido crescimento da economia exportadora.

Francisco MAGALHÃES⁵ confirma que: “o mate exigia um processamento semi-industrial, que mais tarde se transformaria em atividade realmente industrial. Essa evolução das forças produtivas, introduzidas pelos estímulos do comércio exterior, como já se viu, rompeu com a estrutura escravagista e fez surgir o capitalismo”.

5 MAGALHÃES, F. Evolução Histórica da Economia Paranaense. Revista Paranaense de Desenvolvimento. Curitiba, 1972. p.28-31.

Outro aspecto importante desse contexto está na origem da mão-de-obra assalariada derivada da necessidade de alocação do homem a esse novo modo de produção.

Graças aos estímulos do crescimento da economia brasileira, devido ao café, ocorre um reflexo direto e rápido na ampliação do mercado de madeira para construção. As perspectivas de desenvolvimento da economia madeireira passaram, inclusive, a atrair capitais estrangeiros, mas não sob o controle completo do mesmo.

Tanto o mate como a madeira consolidaram uma burguesia industrial, que se distinguiria da futura burguesia que se desenvolveu no Brasil em função do processo de industrialização por substituição de importação. O que caracterizava essa burguesia era o poder que decorria da propriedade de bens de capital e as relações de trabalho que já existia no Estado.

No caso do Paraná, a pequena penetração do capital estrangeiro nas atividades exportadoras fez com que a burguesia industrial se voltasse para outras atividades primário-exportadoras e não para os grandes centros internacionais. Como consequência ocorreu uma diversificação dos principais grupos econômicos para outros setores como bancos e seguros.

A intensidade da ocupação territorial, do Norte do Paraná é justificada pelo fenômeno da expansão

da fronteira agrícola do café paulista, dando início ao fluxo migratório paulista, atraído pelas excepcionais qualidades de solo da região.

A partir da década dos anos sessenta, teve início o grande impulso do plantio do soja, como substitutivo do café, ampliando-se as áreas de plantio e procedendo-se a mecanização da lavoura, devido à demanda externa propícia à comercialização. Consequentemente, a partir dessa época, a ocupação e o desenvolvimento das atividades econômicas do Paraná, de forma mais diversificada, tiveram como principal indutor o mercado interestadual.

As exportações primárias consolidaram o Estado do Paraná, na medida em que levaram à ocupação de sua fronteira agrícola e garantiram a geração de divisas para o Brasil, consolidando o modelo de substituição de importação.

No entanto, o esgotamento das fronteiras agrícolas, aliada à necessidade de modernização, especialmente para fazer frente à competição internacional, estava conduzindo a área rural ao desemprego, provocando o êxodo rural e consequente inchamento dos núcleos urbanos, surgimento de favelas e vários outros problemas de ordem social, como o que ocorreu em Curitiba.

Entretanto, os problemas acima referidos ressurgem à medida que as questões prendem-se às relações entre

a intervenção estatal e o desenvolvimento capitalista, e que se fundamentam na elaboração de projetos com objetivos claros e definidos.

Para maior compreensão M.H. Oliva AUGUSTO⁶, explica:

...O projeto de desenvolvimento paranaense, formulado no âmbito do ramo Executivo do aparelho de Estado, apresentava-se como tentativa de alteração da integração, até então vigente, do Paraná na economia “nacional”. Essa incorporação resultava num “papel” específico reservado ao Paraná enquanto estado agrícola, à medida que sua produção provinha essencialmente da agricultura, visando a exportação. Tratava-se de reverter essa posição, através da industrialização do estado. O núcleo dinâmico da acumulação capitalista, nos termos do projeto, era a indústria – já firmado como tal no âmbito nacional – ... Industrialização e desenvolvimento, mais uma vez, eram sinônimos. (1978, p. 293)

Numa análise conjuntural e diante dos elementos expostos, torna-se imprescindível destacar a política do Estado, no sentido de conduzir o processo de planejamento urbano de modo racional e dinâmico, compatível com o empenho de industrializar-se.

No caso do Paraná⁷, centralizando-se à Curitiba, desde 1965 já existia esse processo de planejamento, cujas diretrizes básicas propunham-se a resolver os

problemas da cidade a partir da adequada intervenção do setor público a nível local sobre o espaço físico.

Este processo de planejamento se concretizou através na elaboração do Plano Preliminar de Urbanismo e, em seguida, do Plano Diretor de Curitiba que passou a ser implantado definitivamente na administração municipal do Prefeito Jaime Lerner, no período de 1971 a 1975.

Os projetos setoriais que caracterizavam o Plano Diretor tinham por objetivos básicos transformar Curitiba em uma “cidade equipada” e intensificar o processo de industrialização, bem como a oferta de empregos.

Considerando que uma “cidade equipada” é aquela dotada com todos os instrumentos urbanos, em todos os setores e aspectos da recreação e educação, de terminais de transporte ao abastecimento, a administração municipal no período de 1971-1975 centralizou sua programação em quatro setores prioritários: recreação, circulação, educação e saneamento.

Quanto à circulação, definiu-se que o sistema viário básico da cidade seria composto de duas “vias estruturais” (norte e sul) que, tendo como referência o centro da cidade, dirigiam-se radialmente para nordeste e sudoeste, promovendo o crescimento de

⁶ AUGUSTO, Maria H. Oliva. Intervencionismo estatal e ideologia desenvolvimentista: estudo sobre a CODEPAR. São Paulo, símbolo. 1978. p.293.

⁷ PIRAGIS, Cleide Meirelles Esteves et alli e O solo urbano em Curitiba. Técnicas de Pesquisa. 1982. p. 15.

um complexo de atividades e a expansão da cidade, descentralizando a ocupação.

Dava-se particular ênfase ao crescimento no sentido sudoeste, onde se previa a instalação de uma zona industrial, ao mesmo tempo em que se desestimulava a expansão para sudeste – região cortada por uma rodovia federal (BR-116) e identificada como área de solo mal drenado, de difícil compactação, requerendo, conseqüentemente, serviços públicos onerosos.

Analisando-se as primeiras repercussões da implantação das “vias estruturais”, percebe-se que a expansão da cidade não se deu no sentido sudoeste previsto no plano e, sim, no sentido sudeste, justamente naquela região onde se pretendia refrear a expansão. Portanto, as diretrizes que orientavam o desenvolvimento urbano, baseado na melhoria da qualidade de vida, levando-se em conta os aspectos físicos da região, não se consubstanciaram.

Observe-se o que diz Marta da COSTA⁸, nos seus estudos sobre experiências comunitárias:

Ao contrário do que se almejava, houve um incremento da procura por terrenos na região sudeste, na medida em que seu solo tornou-se relativamente desvalorizado face à valorização que acompanhou a implantação da via estrutural e o projeto de instalação da zona industrial ao sudoeste. Adensou-se, portanto, o setor sudeste da cidade

– caracterizado pela precariedade das condições do solo e de serviços públicos – sendo sua ocupação marcada fundamentalmente pela prevenção não só de loteamentos, como também de favelas. (1981)

Foram justamente estas favelas que absorveram amplas camadas populacionais de baixa renda e/ou desempregados, expulsos das zonas rurais devido a inúmeros fenômenos que influíram na questão do uso do solo urbano em Curitiba.

Mas o surgimento das favelas está relacionado com as condições históricas: por volta de 1960 e início de 1970, uma série de eventos prejudiciais à produção agrícola (geadas e o grande incêndio de 1963), aliada às oscilações da política de café, atingem fortemente a produção da região norte do Paraná que, há tempos, vinha expandindo de forma espetacular a sua fronteira agrícola. Em 1967, a política de incentivo à produção de soja com subsídios e crédito rural, permitiu desestruturar ainda mais a situação existente, visto que esta nova atividade agrícola ocupa pouca mão-de-obra e utiliza a grande propriedade, com absorção de pequenas e médias propriedades. Tal alteração na estrutura fundiária e de trabalho, devido à mecanização do campo, acarreta aumento do desemprego e intensificação do êxodo rural em direção às cidades, notadamente Curitiba.

8 COSTA, Marta B. Associação de moradias e amigos de bairros de Curitiba. Experiências comunitárias em assentamento urbano de baixa renda. Rio de Janeiro, convênio BNH/IUPERJ. 1981.

A capital do Estado vai ser, portanto, o principal centro receptor de levas de migrantes, experimentando uma expansão rápida de sua população total e aumentos significativos nos índices de urbanização.

Em função disso, a ocupação das áreas consideradas favelas se deu através da invasão de terrenos, principalmente terrenos públicos, onde as pessoas foram construindo suas moradias. Hoje, percebe-se que as favelas que as formam e as adensam, passam a se impor em Curitiba como tipo expressivo de assentamento. E é nessas favelas que se localiza a experiência das Associações de Moradores e Amigos de Bairro de Curitiba. Pode-se dizer, segundo a mesma pesquisa de campo feita por amostragem junto às favelas Vila Nossa Senhora das Graças e Jardim Esmeralda, que a origem da formação e mobilização das pessoas em torno deste tipo de organização vincula-se diretamente à aceleração do processo de favelização da cidade (1978) e à consequente precariedade e insegurança de condições de moradia que atingem parcelas crescentes de sua população.

Chega-se à conclusão de que a questão do solo urbano em Curitiba deve ser analisada a partir do enfoque das teorias da migração, do valor do uso do solo urbano determinando o seu processo de ocupação, chegando-se até às considerações acerca

do papel dos movimentos sociais urbanos, ligados a causas da impossibilidade, muitas vezes, de se pagar o aluguel devido ao seu preço elevado, bem como o seu constante aumento e decorrência do custo de vida e aos problemas de baixa renda em função da falta de qualificação da mão-de-obra e de estabilidade no emprego. Esses fenômenos atuais e conjunturais desencadeiam uma série de problemas de ordem social-política e econômica.

Segundo editorial da Gazeta do Povo⁹, se um dia as cidades grandes seduziram os migrantes em suas luzes, hoje são focos de intensos problemas sociais na medida que a pobreza e a miséria vão se acumulando nas periferias e nas favelas, que chegam no Brasil a 4.837, com 13 milhões de habitantes marginalizados, conforme relatório oficial lido pelo Presidente José Sarney na Academia das Nações Unidas.

3 O papel das construtoras

A crise da habitação é vista como decorrente das contradições existentes no modo de produção capitalista entre as condições de reprodução da força de trabalho e as condições de produção. Embora a sua existência esteja sempre associada a um processo de urbanização, não significa, entretanto, que a mesma

⁹ Gazeta do Povo. 04.09.88.

exista apenas em função desse processo. Contudo, não se trata de uma questão puramente conjuntural, ou simples questão de equilíbrio entre a oferta e demanda, mas do montante de capital exigido para o investimento e o tempo em que ele permanece sem retorno, ou ainda a legislação que se modifica, provocando flutuação acentuada nos planejamentos em elaboração, a falta de braços e estes sem qualificação para acompanhar a evolução tecnológica no próprio setor. A crise é muito mais estrutural que conjuntural.

A partir do boom de construção civil, resultado do Plano de Estabilização Econômica, que incrementou os investimentos em edificação além de empolgar os empresários do ramo e ensejar também certas vantagens e até alguns privilégios aos operários, a escassez da mão-de-obra que antecedeu ao período transformou o “peão” de obras, antes menosprezado, numa categoria valorizada e digna de respeito.

Esse processo ocorreu apenas em algumas regiões do país e também em Curitiba, onde o contingente de trabalhadores em construção elevou-se no último triênio, de 10 mil para 28 mil empregados. Mesmo, assim, as empreiteiras apresentavam carência de pessoal no mercado. As empresas passaram a oferecer salários melhores, como afirma Ney Benghi, diretor da

Construtora Habitação AS, uma das principais de Curitiba. “A maioria das empresas curitubanas já instalou em duas dependências os marmiteiros, que conservam quentes as refeições, para melhor alimentas seus trabalhadores”¹⁰.

O otimismo do Plano Cruzado foi tanto, que induziu a concluir que a vida começava a mudar inclusive para os peões brasileiros e que o terror do desemprego havia se revertido em superoferta de oportunidade de trabalho. Essa pressuposição é evidente no depoimento de Antônio Santana, presidente do Sindicato dos Trabalhadores na Construção Civil, em Curitiba, concedido à revista Isto É já citada:

Só aqui, no sindicato, recebemos cerca de cem telefonemas semanais de empresas querendo indicação de trabalhadores. Os empregadores são os mesmos, mas o ambiente é novo. Este é um comportamento inédito dos construtores, porque eles sempre dispensaram nossas indicações, a fim de evitar a contratação de pessoal mais consciente de seus direitos”¹¹. (1986, p. 32)

Porém, à medida que o mercado começou a registrar volumes expressivos de lançamentos e verdadeiros recordes de vendas de imóveis destinados às camadas da classe alta, ou média alta, geralmente edifícios de apartamentos, um por andar, com os atributos clássicos desses empreendimentos (churrasqueira e

10 Revista IstoÉ. 23.06.86. Faltam braços.

11 Revista IstoÉ. 23.06.86. Faltam braços.

piscinas, hidromassagem, etc.), nada foi construído na faixa da habitação popular, nada para a classe média, preferindo-se supostamente o mercado potencialmente mais promissor para os investidores, repetindo-se o mesmo direcionismo adotado nos demais regiões do país.

Enfim, usando-se a mesma linguagem do especulativo mercado acionário, os investidores do mercado imobiliário não receberam os recursos que lhes permitissem um crescimento substancial, de curto prazo, em suas aplicações e, por outro lado, não permitiram um crescimento expressivo da oferta da habitação, baseada em investimento de longo prazo.

Diante da extensão do problema, faz-se necessário seguir as metas do Código de Edificação, que se compõe de normas, recomendações e sanções, objetivando normalizar a execução e fiscalização da atividade construtiva nas cidades, partindo, assim, de princípios consagrados pelo tempo e expressos por manuais de divulgação científica.

“Sendo na sua maior parte de iniciativa privada, a construção imobiliária requer desde o início uma orientação racional e disciplinada que assegurem a conciliação das necessidades do cidadão ou usuários com as das coletividades”¹².

Voltando-se para alguns aspectos inovadores o IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – publicou um código de Edificações, em versão preliminar destinado ao debate com diversas categorias profissionais ligadas ao projeto e à produção do espaço e seus respectivos órgãos de representação.

*O Código procura ser um agente de defesa e promoção do bem-estar comunitário e um instrumento normativo para eliminar ou minimizar equívocos de concepção, construção ou uso de edificação com condições de habitabilidade inaceitáveis para a população, pretendendo ser também, um instrumento moderno, abrangente, orientador e facilitador, destinados aos profissionais responsáveis pelo projeto e construção do espaço edificado e pela orientação e fiscalização das edificações...*¹³ (1986)

O presidente da ADEMI: Osvaldir Benato, numa entrevista à Gazeta do Povo, dez.84, fez uma análise do mercado imobiliário de Curitiba, ponderando que: “Estamos otimistas... Todos sabem que a construção civil é o setor que responde mais rapidamente aos estímulos e tem grande capacidade para absorver crescente contingente mão-de-obra pouco qualificada, além de não necessitar de insumos externos”¹⁴.

12 AS METAS para o campo até 1989. Gazeta Mercantil, São Paulo, 15 agosto. 1986.

13 Análise. Conj. Curitiba, 8(9) 9 set. 1986. Comentários Marginais ao Novo Código de Edificação de Curitiba.

14 Gazeta do Povo. 16.12.1984. Caderno Imobiliário.

Segundo Joseph Galiano, da Apolar Imóveis, num artigo na Gazeta do Povo, de 24.04.1987¹⁵, para reativar a economia faz-se necessário perder o receio de investir na compra de imóveis, visto que:

Apesar do panorama um tanto negativo que pode ser observado no setor de habitação, esta situação poderia se modificar se houvesse uma reativação na construção civil, também bastante atingida pela crise e que por isto tem se visto obrigada a dispensar um grande número de seus empregados...

“Inúmeros empregos poderiam ser gerados com um estímulo maior dado a este setor que de forma direta está associado a outros importantes segmentos da economia nacional que também seriam amplamente beneficiados como as fábricas de cimento, materiais elétricos, hidráulicos, etc...”

“A necessidade de reativar imediatamente o setor da construção civil pode ser sentida entre as próprias imobiliárias que já estão sentindo a falta de imóveis novos para a venda”. (1984)

Consequentemente, registrava-se uma acentuada procura em relação ao mercado imobiliário, havendo razões para a dinamização da oferta.

4 O mercado imobiliário

Diametralmente oposta à perspectiva dos investimentos, a situação dos locatários torna-se cada vez mais instável e problemática.

15 Gazeta do Povo. 22.04.1987. Caderno Imobiliário.

Diante dessa posição, há de se questionar até que ponto o BNH contribuiu para atenuar o problema na região de Curitiba, durante a sua existência?

Com a finalidade de apresentar dados que forneçam informações e que espelhem a realidade operacional dos programas administrados pela Carteira de Desenvolvimento Urbano implantados durante a atuação do BNH em Curitiba, através da AG-9, seguem as Tabelas 3, 4 e 5 que evidenciam o comportamento em si.

Dos levantamentos efetuados, procurou-se agrupar as informações segundo o grau de interesse na sua utilização, o que resultou na classificação apresentada extraída do índice geral.

Anos atrás, na época da construção da refinaria Araucária, ou da implantação da Cidade Industrial, os bairros como Boa Vista, Vila Tingui, Vila América, Boqueirão, Vila Nossa Senhora da Luz, Campo Comprido e outros contaram com algumas obras de infraestrutura, mas dependeram muito das autoridades municipais aprovarem medidas para a instalação de água, luz e esgoto.

Costuma-se dizer que uma referência mais segura para se conhecer a história do desenvolvimento de uma cidade é fazer uma pesquisa do movimento de compra e vendas de uma imobiliária tradicional da região.

Com toda certeza, perguntas relacionadas à expansão da cidade às áreas de maior valorização nos últimos anos e às perspectivas para o futuro, poderão ser respondidas através dessa importante fonte de informações.

Tabela 3 – Resumo informativo da evolução dos programas:

Programas	Modalidades	Bairro	ANO	VALOR UPC	População Beneficiada
CURA	Convênio	Jardim das Américas	1974	317.059	10.160
CURA	Convênio	Campo Comprido	1982	637.206	-
CURA	Convênio	Nova Área Boqueirão	1983	637.206	-
FIPLAN	Contr. Assin.	Curitiba	1973	11.746	-
CURA	Contr. Assin.	Jardim das Américas/ Guabirota (1ª etapa)	1975	296.217	-

Fonte: BNH Notícia

Tabela 4 – Curitiba – Recursos aplicados – área 2 :

Programa	Valor UPC	População
CURA	710.359	-
FIPLAN	8.363	-
TOTAL	718.722	30.160

Fonte: Carteira de Desenvolvimento Urbano – BNH AG-9, 1983

Tabela 5 – Unidades habitacionais produzidas ou em produção 04/83:

Agentes	Nº de Unidades Habitacionais – Objeto de Empréstimos e Contrato				TOTAL
	Por iniciar	Construção em andamento	Concluídas		
			s/ com. contr.	c/ com contr.	
COHAPAR	36	2.767	1.701	33.340	37.844
COHAB – CT	3.357	964	188	20.178	24.687
COHAB - LD	720	4.184	402	13.856	19.162

Fonte: Carteira de Desenvolvimento Urbano – AG-9

Dentro de uma atuação conjuntural, o próprio BNH, através da AGR9 – Agência Regional 9 – desenvolvia junto ao seu Departamento de pesquisa uma metodologia própria, objetivando identificar contatos preliminares com outras entidades executoras de pesquisas, que seriam realizadas na Região Metropolitana de Curitiba, com a finalidade de encontrar indicadores-chave que lhes permitissem acompanhar a projeção em vários segmentos econômicos como: demanda gerada e oferta disponível de moradias; desempenho das construtoras; evolução dos índices dos materiais empregados na construção; disponibilidade de mão-de-obra e outros.

Assim sendo, a metodologia adotada abrangia as seguintes áreas a serem pesquisadas:

1 – Pesquisa de Comercialização do Mercado Habitacional, tinha por objetivo permitir o conhecimento conjuntural do mercado habitacional, na área do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, Empréstimos e Indústria de Construção Civil – (Exclusiva RECON), fornecendo subsídios para uma análise estrutural de médio prazo.

O conhecimento conjuntural do mercado e de sua evolução através da formação de séries históricas permitiam ao BNH medir os efeitos da atuação de seus Agentes no Mercado. A análise desses efeitos e das suas tendências indicavam a necessidade de acionamento de mecanismos de orientação, fixando a sua natureza (restritiva ou indutiva) e dimensionando

a sua intensidade.

Ex.: Trabalho sobre Organização Espacial e Tendências de Crescimento da Região Metropolitana de Curitiba realizado pela CONEC.

- Contatos mantidos com a COMEC, IPPUC, Secretaria de Administração, SUREHMA, SANEPAR, Imobiliária 2000 e HABITEC.

- Projeto “JOÃO DE BARRO”. De acordo com o relatório anual do BNH de 1985, no período de 1981-1985, em face da restrição de recursos, limitaram-se as aplicações aos campos de investigação que já haviam apresentado resultados, notadamente a tecnologia de construção, dando-se assim, apoio ao Projeto Nacional de Autoconstrução – Projeto JOÃO DE BARRO, especialmente porque se refere à mobilização da participação comunitária, “mutirão”.

2 – Pesquisa sobre Evolução de Aluguéis: O universo da pesquisa é constituído pelos imóveis oferecidos para locação residencial nos principais jornais e/ou carteiras imobiliárias de cada cidade, em épocas selecionadas, segundo o grau de significância do volume da oferta para os propósitos da pesquisa. Algumas unidades habitacionais anunciadas, entretanto, têm características bastante diferenciadas das demandas pela maioria das famílias locatárias. Por esse motivo, não são incluídas no levantamento.

As características que determinam as exclusões são as seguintes:

- Quartos em unidades residenciais que somam mais do que 5 e ou salas;*
- Residências com piscina;*
- Residências com telefone;*
- Residências com ar condicionado ou calefação;*
- Residências acarpetadas;*

- Residências mobiliadas;
- Apartamento duplex;
- Residências alugadas por temporadas;
- Anúncios do tipo: “aluga-se para residência ou comércio”¹⁶.

Uma pesquisa promovida pelo IPARDES, em decorrência da alta dos aluguéis e obedecendo não só uma metodologia própria, mas, baseada nos parâmetros acima, estabeleceu quatro critérios de grande relevância, cuja objetividade parte das seguintes questões¹⁷:

- a) Qual seria a proporção, na composição mista entre aluguéis novos e antigos?
- b) Qual a fonte de informação das cotações dos aluguéis novos?
- c) Como compatibilizar a metodologia do IPC – Índice de Preço ao Consumidor – Curitiba, que considera a variação de preços de uma cesta de consumo de famílias, com rendimentos de até cinco salários mínimos, com a irrelevância da oferta de imóveis com aluguel igual, ou inferior a um terço dos cinco salários mínimos?
- d) E, em função da questão anterior, qual o padrão habitacional a ser considerado no cálculo dos aluguéis?

Diante da primeira questão, recorreram a certas informações constantes dos censos demográficos de 1970 a 1980. Deduziu-se que a probabilidade do conjunto de locatários permanecer em determinado imóvel seria em média de dois anos e seis meses, portanto, 72% manter-se-iam, neste período, no mesmo imóvel. Logo a probabilidade de que sejam realizados novos contratos seria de 28%. Assim, o preço de novos contratos incidiria sobre os 28% dos novos contratos.

Para solucionar a segunda questão, constatou-se que na cidade de Curitiba, mais de 90% das ofertas são realizadas através de imobiliárias.

Quanto à terceira questão, confirmou-se a hipótese inicial de pequena ou nula oferta de imóveis compatíveis com a renda familiar de até cinco salários mínimos.

Considerando a quarta questão, segundo o Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano – PMDU – relativo ao período de 1983 a 1987, existia a cidade uma alta concentração de domicílios simples e médio que somando chegam a 96%, condição que demonstra relativa homogeneidade em todo município.

Sob essas condições, acompanham-se as cotações dos aluguéis residenciais em Curitiba, de Março a Julho de 1986 (tabelas 6, 7 e 8):

¹⁶ Relatório de 1979 – AG-9.

¹⁷ Análise Conj. Curitiba 8(7) 10 a 60. 1986 – Imóveis, Aluguéis e o Plano Cruzado. Jorge Klali e Miski.

TABELA 6 – Valores médios de oferta dos aluguéis de imóveis em Curitiba – mar-jul/86: (Em Cz\$)

Discriminação	Março	Abril	Mai	Junho	Julho
Apartamento com 1 dormitório	1301,11	1545,89	1735,56	1980,69	2164,41
Apartamento com 2 dormitórios	1480,47	1903,10	2241,50	2379,34	2681,82
Apartamento com 3 dormitórios	2332,60	2952,35	3387,91	3610,13	3738,21
Casa alvenaria com 1 dormitório	764,71	457,14	470,00	1040,91	1152,50
Casa alvenaria com 2 dormitórios	1335,32	1573,90	1735,05	2030,91	2059,70
Casa alvenaria com 3 dormitórios	2650,46	3107,19	3436,77	3563,57	3562,87
Casa madeira com 1 dormitório	404,84	490,91	629,17	716,00	950,00
Casa madeira com 2 dormitórios	858,13	886,27	920,28	1048,53	1366,67
Casa madeira com 3 dormitórios	1002,08	1175,24	1316,67	1636,53	1883,72
Kitinetes	904,55	1111,11	1721,88	1790,91	1666,67
Casa mista com 1 dormitório	500,00	650,00	757,14	800,00	1500,00
Casa mista com 2 dormitórios	1057,50	1197,50	1409,09	4000,00	1611,11
Casa mista com 3 dormitórios	1561,54	1381,25	2191,67	1891,30	2321,05
Sobrado com 2 dormitórios	1250,00	2625,00	2000,00	-	-
Sobrado com 3 dormitórios	1674,78	2306,25	1998,89	2310,00	3347,83

Fonte: IPARDES.

Fazendo análise dessas informações, concluiu-se que:

- a) Após o Plano Cruzado, os aluguéis em Curitiba se elevaram pelo menos 63,8% em média;
- b) Apesar disso, essa trajetória é decrescente e cada mês, oscilando de 22,2% em abril e 7,3% em julho;
- c) Mais de dois terços das ofertas de locação em Curitiba corresponde a apartamento de 2 e 3 dormitórios e casas de alvenaria de 3 dormitórios;
- d) Em março, ainda se podia encontrar imóveis com pelo menos 2 dormitórios compatíveis com uma renda familiar de cinco salários mínimos. Já em julho as opções para esse nível de renda reduzem-se praticamente aos imóveis com 1 dormitório.

Como conclusão, pode ser feita uma associação da atual escala dos aluguéis ao acúmulo de problemas estruturais que vêm ocorrendo desde 1983, no auge da recessão e a elevação sem precedente do déficit habitacional no país.

TABELA 7 – TAXAS DE CRESCIMENTO MENSAL DOS ALUGUÉIS EM CURITIBA – ABR-JUL/86:
(Em %)

Discriminação	Março	Abril	Maio	Junho	Julho
Apartamento com 1 dormitório	18,8	12,3	14,1	9,3	66,4
Apartamento com 2 dormitórios	28,6	17,8	6,2	12,7	81,1
Apartamento com 3 dormitórios	26,6	14,8	6,6	3,6	60,3
Casa alvenaria com 1 dormitório	(40,2)	2,8	121,5	10,7	50,7
Casa alvenaria com 2 dormitórios	17,9	10,2	17,1	1,4	54,2
Casa alvenaria com 3 dormitórios	17,2	10,6	3,7	0,0	34,4
Casa madeira com 1 dormitório	21,3	28,2	13,8	32,7	134,7
Casa madeira com 2 dormitórios	3,3	3,8	48,5	30,3	59,3
Casa madeira com 3 dormitórios	17,3	12,0	24,3	15,1	88,0
Kitinetes	22,8	55,0	4,0	(6,9)	84,3
Casa mista com 1 dormitório	30,0	16,5	5,7	87,5	200,0
Casa mista com 2 dormitórios	13,2	17,7	183,9	(59,7)	52,3
Casa mista com 3 dormitórios	(11,5)	58,7	(13,7)	22,7	48,6
Sobrado com 2 dormitórios	110,0	(23,8)	-	-	-
Sobrado com 3 dormitórios	37,7	(13,3)	15,6	44,9	99,9
GERAL	22,2	13,9	9,8	7,3	63,9

Fonte: IPARDES

Desenvolve-se nesse sentido, um processo dicotômico, visto que se de um lado os aluguéis representam uma série de ações especulativas por serem mais uma alternativa de investimento, de outro a escalada da crise de moradia cresce dia-a-dia.

5 Paraná Concreto

A habitação está se tornando uma das mais exigentes tarefas do futuro imediato. Resolver os problemas de habitação das massas é um teste à capacidade de

TABELA 8 – NÚMERO DE COTAÇÕES MENSAIS NOS DIVERSOS TIPOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS PARA LOCAÇÃO EM CURITIBA - MAR-JUL/86:

Discriminação	Março	Abril	Maio	Junho	Julho
Apartamento com 1 dormitório	63	56	54	87	59
Apartamento com 2 dormitórios	237	158	153	259	252
Apartamento com 3 dormitórios	439	425	441	599	552
Casa alvenaria com 1 dormitório	17	7	5	22	20
Casa alvenaria com 2 dormitórios	47	41	97	99	67
Casa alvenaria com 3 dormitórios	172	139	167	269	202
Casa madeira com 1 dormitório	31	22	12	20	9
Casa madeira com 2 dormitórios	64	67	73	75	54
Casa madeira com 3 dormitórios	48	42	39	49	43
Kitinetes	22	9	16	11	6
Casa mista com 1 dormitório	3	4	7	1	1
Casa mista com 2 dormitórios	24	4	11	2	9
Casa mista com 3 dormitórios	13	8	12	23	19
Sobrado com 2 dormitórios	6	2	1	-	-
Sobrado com 3 dormitórios	23	16	18	10	23
TOTAL	1209	1000	1106	1526	1316

Fonte: IPARDES

organização do homem, isto porque, avaliando-se o aumento da população, migração urbana, substituição necessária de moradias obsoletas, é a eliminação da atual reserva de casas, se forem levados em conta as estimativas para suprir essa escassez, no mundo em desenvolvimento, chegaremos a milhões de unidades em poucos anos.

Baseando-se nessa verdade, sobressai o caso de Curitiba que, mesmo sendo considerada “Cidade modelo”, enfrenta o problema de escassez de moradias, formando favelas via processo de invasão de uso do solo.

Para comprovar, em 1987, foi realizada uma pesquisa de campo pelo IPPUC, precedente ao levantamento de domicílios em áreas de sub-habitação no município de Curitiba, cujo resultado está demonstrado na Tabela 9.

Há de se concluir que na época, com base nos elementos apresentados, que se levando em conta que o custo médio de um lote urbanizado na Região Metropolitana de Curitiba com as despesas administrativas e financeiras, com pavimentação asfáltica e outras medidas de saneamento, atingiu uma faixa de 938,06 a 980,29 OTN.

TABELA 9 – Domicílios na região metropolitana de Curitiba em áreas de sub-habitação:

Regional	Área Pesquisada		Total Domicílios por Área		Total Domicílios
	Invasão	Prolocar	Invasão	Prolocar	
02	10	07	685	115	800
03	19	03	4786	230	5016
04	14	08	278	167	445
05	14	01	385	21	406
06	13	03	1349	44	1393
07	22	07	5392	381	5773
08	26	05	3743	163	3906
09	07	03	637	66	703
TOTAL	125	37	17255	1187	18442

Fonte: IPPUC (1987)

Em síntese, o Paraná de hoje é o resultado de processos de institucionalização dos mecanismos decisórios de política econômica que se fluidificaram estruturalmente, dentro da máquina do Estado, em virtude da política administrativa adotada, cujo impacto maior teve como quadro de referência o parâmetro da sociedade civil.

Conclusão

O problema político não se resolve e não se confunde com uma solução econômica, na medida em que as reivindicações da sociedade não são apenas de ordem econômica.

Configura-se, assim, uma séria contradição entre a utilização da questão do excedente, com base em vários investimentos, que determinou o próprio crescimento da sociedade e suas aspirações com a questão da escassez da habitação. Ambos, por outro lado, desempenhando o seu papel como executores de propriedades e metas de planejamento de médios e longos prazos, acabam provocando uma incongruência no controle conjuntural e que, se levada à frente sem restrição, pode agravar a recessão e desarticular desastrosamente, por um bom período de tempo, os planos e a execução de investimentos necessários em médio prazo e que, em vários casos, fazem parte

dos objetivos estratégicos de política que o próprio governo declara perseguir. Fato constatado pelo nível de intenções do Sistema Financeiro da Habitação explicitamente declarado quando de sua criação: “estimular a construção de habitação de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente, pelas classes da população de menor renda”. Não foi cumprido este objetivo, o dinamismo do Ramo Edificação da Indústria de Construção Civil se baseou no Mercado de Imóveis de Luxo.

Assiste-se a montagem de um velho círculo vicioso, que tende a justificar mais cortes, adiamentos, reprogramações, conduzindo a se autossancionar e aprofundar a recessão, tornando a recuperação cada vez mais difícil.

Justificando essa insistência, evidencia-se a forte recessão de 1981 e 1982, que criou capacidade ociosa em vários setores-chave do sistema, repercutindo diretamente no emprego indevido dos recursos que seriam aplicados no programa habitacional, desviando-se para outros fins não constantes do plano.

Uma coisa é ajustar, cuidadosamente, o fluxo de inversões estatais a uma tendência mais moderada de expansão, baseada em projeções menos ufanistas de crescimento futuro; outra coisa é manipular o investimento estatal como instrumento de curto prazo, esquecendo que, na maior parte dos casos, a

sua dinâmica e natureza peculiar exigem planejamento e visão estratégica. Nesse caso, os escândalos financeiros acabam acontecendo, acarretando falências extrajudiciais, pois que, o fim a que se propõe não poderia se ajustar ao meio ao qual se apossou de forma indevida e fraudulenta, indispondo-se às evidências legais.

É chegada à hora de um reexame da questão habitacional em termos regionais, no sentido de se questionar suas explicitações contemporâneas, de maior consciência da gravidade da situação em que se encontra grande parte da população brasileira e paranaense.

Em síntese, a curto e médio prazo não mais se poderia fazer senão reorientar os gastos públicos, aproveitar as experiências bem sucedidas e aplicá-las a planos menos ambiciosos e mais eficientes como, por exemplo, mutirão, autoconstrução e rezoneamento, modelos de construções amparados em planejamento socioambiental.

É necessária a conscientização do governo e dos órgãos especializados sob os graves problemas conjunturais e estruturais, que requerem planejamento e solução a curto e longo prazo, e a utilização de empreiteiras credenciadas que possam executar de imediato os projetos a ela confiados. Integração das associações comunitárias, empresas e microempresas e

a importância da localização das mesmas; sindicatos de trabalhadores e cooperativas são formas e canais para solucionar alguns problemas ligados ao setor socioeconômico.

Direcionar os recursos financeiros e promulgar a sua aplicação através de amplo exame da questão habitacional, estabelecendo critérios básicos,

especialmente para população de baixo poder aquisitivo, resgatando o objetivo primeiro do “falido” BNH, significa aplicar uma política descentralizada capaz de respeitar as limitações regionais e democráticas, evidentemente a duras penas, mas, conscientes da proximidade da justiça e do bem-estar social.

REFERÊNCIAS

1. A CULPA está na cobrança do aluguel. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, (161) 129, dez, 1982.
2. A má qualidade. *O Estado de São Paulo*. São Paulo, 29 dez. 1982.
3. A MANIPULAÇÃO e falta de controle do FGTS. *Gazeta do Povo, classificado*. Curitiba, 07 ago., 1988, p.01.
4. BARAN, A. *A economia política do desenvolvimento econômico*. Rio de Janeiro, Zahar, 1960, 352 p.
5. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. Assessoria de Planejamento e Coordenação. *Linhas de financiamento do BNH: considerações gerais*. 3 ed. Rio de Janeiro, 1978, 164 p.
6. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *BNH – Documenta*. Rio de Janeiro, 1974. 184 p.
7. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Relatório anual*. 1979. Brasília, 1980. 30 p.
8. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Relatório anual*. 1976. Rio de Janeiro, 1977. 42 p.
9. _____. 1977. Rio de Janeiro, 1978.
10. _____. 1978. Rio de Janeiro, 1979.
11. _____. 1979. Rio de Janeiro, 1980.
12. _____. 1980. Rio de Janeiro, 1981.
13. _____. 1981. Rio de Janeiro, 1982.
14. _____. 1982. Rio de Janeiro, 1983.
15. _____. 1983. Rio de Janeiro, 1984.
16. _____. 1984. Rio de Janeiro, 1985. 50 p.
17. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Relatório Reservado, 993*. Rio de Janeiro, 23-29 dez. 1985. n.p.
18. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Relatório Reservado, 1003*. Rio de Janeiro, 10-16 mar. 1986.
19. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Relatório Reservado, 1008*. Rio de Janeiro, 14-20 abr. 1986.
20. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. *Seminário de desenvolvimento urbano e rural*. Brasília, SERFHAU, 1971.
21. BOLAFFI, G. *Aspectos sócio-econômicos do plano nacional de habitação*. São Paulo, 1972, 160 p. Tese, Doutorado, USP.
22. BRASIL EM EXAME. São Paulo, nº 329. jun. 1985. p.127-129. *Construção Civil*. A volta dos bons e velhos tempos.

23. BRUM, A. *Desenvolvimento econômico brasileiro*. 7ed. Rio de Janeiro, Vozes, 1982. 220 p.
24. BULHÕES, Otávio Gouvêa. *A margem de um relatório*. Rio de Janeiro, Financeiras, 1950. 348 p.
25. CARDOSO, C.J. & BRIGNOLI, H.P. *Os métodos da história*. Rio de Janeiro, Graal, 1979. 528 p.
26. CARLEY, M. *Indicadores sociais, teoria e prática*. Rio de Janeiro, Zahar, 1985, 216 p.
27. CHAVES, M. Indústria da construção no Brasil. *Análise & Conjuntura*, Belo Horizonte, 1(2): 5-52, maio/ago. 1986.
28. COELHO, J.R. Os institutos da intervenção e da liquidação extrajudicial de instituições financeiras. Banco Central e as questões ocorridas, 1974 a 1984. *Revista da Ciência Política*. Rio de Janeiro, v.28-3. 175 p.
29. COSTA, M.B. *Associação de moradias e amigos de bairros de Curitiba*. Experiências comunitárias em assentamento de renda. Rio de Janeiro, BNH/IUPERJ, 1981. 180 p.
30. ENCONTRO REGIONAL DE ESTUDOS SOBRE O FGTS, 1., Belém, 19870. *I Encontro Regional de Estudos sobre o FGTS*. Belém, 1971. 284 p.
31. FURTADO, C.M. *Teoria e política do desenvolvimento econômico*. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1983.
32. IPARDES, *Nova configuração espacial do Paraná*. Curitiba, 1983.
33. _____. *Projeção da população*. Paraná, 1990. Curitiba, 1987. 5 p.
34. INTERVENCIONISMO provoca escassez. *Visão*. São Paulo, 36(4): 52-4. 15 jan. 1987.
35. LAFER, B.M. *Planejamento no Brasil*. São Paulo, Perspectiva, 1975. 184 p.
36. LAFER, Celso. *O sistema político brasileiro*. São Paulo, Perspectiva, 1975, 134 p.
37. LUCENA, J.M.P. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro, Fundação Getúlio Vargas, 1985, 185 p.
38. MAGALHÃES FILHO, F.B.B. *História econômica*, 10ed. São Paulo, Saraiva, 1986. 456 p.
39. _____. Evolução histórica da economia paranaense. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*. Curitiba, 1972. jan/fev. nº 28. 318 p.
40. MISKI, J.K. Imóveis, aluguéis e o Plano Cruzado. *Análise conjuntural*. Curitiba, 8(8): 8-11, ago. 1986.
41. NOVA lei do inquilinato; nem os inquilinos acreditam. *Visão*. São Paulo, 37 (13): 62-3, 30 mar. 1988.
42. O POVO que vegeta em 4.837 favelas. *Gazeta do Povo*. Curitiba, 04 set. 1988, p.3.
43. PIRAGIS, C.M.E. et alii. *O solo urbano em Curitiba*. Técnicas de pesquisa. Curitiba, 1982. 15 p.
44. *REVISTA ISTOÉ*. São Paulo, jun. 1936. Faltam braços. As notas para o campo até 1989.

45. *REVISTA VEJA*. São Paulo, nº 951. Trinta andares do BNH que valem ouro. nov.1986. p.119.
46. *REVISTA VISÃO*. São Paulo, nº 4, jan.1987, p. 52-54. “Intervencionismo provoca escassez”.
47. *REVISTA VISÃO*. São Paulo, nº 13, mar.1988: 62 p. A nova lei do Inquilinato (6.649 de 16/05/79). Nem os inquilinos acreditam.
48. RIBEIRO, D.M. Comentários marginais ao novo código de edificações de Curitiba. *Análise Conjuntural*. Curitiba, 8(9): 9-13, set. 1986.
49. RIBEIRO, L.C.Q. & PECHMAN, R.M. *O que é questão de moradia*. São Paulo, Brasiliense, 1985. 71 p..
50. TRINTA andares do BNH que valem ouro. *Veja*. São Paulo, (951): 119, 26 nov. 1986.
51. VALLADARES, L.P. *Habitação em questão*. Rio de Janeiro, Zahar, 1979. 160 p.