

O processo recente de valorização do espaço urbano em Irati-Pr: o caso do bairro Alto da Glória

The recent process of valorization of the urban space in the city of Irati, state of Paraná: the case of the Alto da Glória neighborhood

Roberto França Silva Junior

Rafaela Tchmola

Universidade Estadual do Centro Oeste - Irati

Resumo: O espaço urbano sofre constantes transformações promovidas por diversos fatores e agentes. Cidades tendem a crescer e a se expandirem direção a áreas sem a presença de edificações e infraestruturas. Em Irati, principalmente nos últimos cinco anos, foram notórias as modificações ocorridas, principalmente no bairro Alto da Glória, em virtude da instalação de infraestruturas e equipamentos de uso coletivo que são fatores de atração e valorização dos terrenos. Diante disso, e com base no respectivo bairro, buscamos compreender a especificidade do crescimento de Irati, as diferentes rendas extraídas dos terrenos e a especulação imobiliária presente em Irati.

Palavras-chave: Cidade. Espaço urbano. Especulação imobiliária. Vazios urbanos.

Abstract: The urban space undergoes constant transformations promoted by many factors and agents. Cities tend to grow and expand toward areas deprived of buildings and infrastructure. In the city of Irati, especially in the last five years, a set of notable changes has been occurring – mainly in the Alto da Glória neighborhood – due to the installation of infrastructure and equipments for collective use, which are factors of attraction towards the lands and foster their valorization. Therefore, the objective of this paper is to analyze the specificity of the growth experienced by the city of Irati, the different types of income derived from the lands, and the real estate speculation observed in several areas of the city.

Keywords: City. Urban space. Speculation. Urban voids.

1 INTRODUÇÃO

Discutir as noções de desenvolvimento e crescimento é uma tarefa bastante complicada, mas expressaremos, neste trabalho, a ideia de crescimento para designar a intensificação da disposição de equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como supermercado, hospital, centro de eventos, praças etc. Esses equipamentos dão forma à cidade, que por sua vez, “é produzida pelas relações sociais, concebidas na cidade, que, cotidianamente, constroem e reconstróem o espaço urbano” (CARLOS, 1996). A cidade, como expressão do processo de urbanização, reflete um conjunto de relações sociais, políticas e econômicas:

A materialização do processo é dada pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares, esta é a dimensão da produção/reprodução do espaço, passível de ser vista, percebida, sentida, vivida. O homem se apropria do mundo através da apropriação de um espaço-tempo determinado, que é aquele da sua reprodução na sociedade. Desloca-se, assim, o enfoque da localização das atividades no espaço, para a análise do conteúdo da prática sócio-espacial enquanto movimento de produção/apropriação/reprodução do espaço da cidade (CARLOS, 1996, p. 21).

Observando a paisagem¹, notamos que nos últimos anos houve um aumento significativo no número de edificações na cidade, especialmente no bairro Alto da Glória e adjacências, onde foram construídos, além de um grande número de residências, um novo hospital (Agnus Dei), um novo supermercado, o centro Cultural Denise Stoklos², além de praças e outros

projetos de “revitalização urbanística”, como por exemplo, o “embelezamento” das ruas e calçamentos e alterações viárias, embora ainda existam muitos problemas. Outras obras de infraestrutura como redes de água e esgoto também foram implantadas no bairro. Essas transformações também refletem “as características socioeconômicas” da população que reside no bairro e no seu entorno (SOUZA, 2003, p. 66).

Diante de tal situação, objetivamos analisar o processo de produção do espaço urbano da cidade de Irati, mais especificamente no Bairro Alto da Glória e um de seus loteamentos mais importantes, o São Francisco, enfocando a valorização dos terrenos e os agentes produtores do espaço urbano. Essa análise foi possível a partir de informações obtidas junto à Prefeitura Municipal de Irati (PMI), aos corretores imobiliários sobre a valorização dos terrenos; e ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná (Crea-PR) sobre as edificações construídas e em execução na cidade, entre o início do ano de 2005 até o mês de março de 2009. Advertimos que não serão analisadas as construções não registradas junto ao Crea, como no caso das autoconstruções e construções “clandestinas”.

A análise demonstrou expressiva valorização dos terrenos no Alto da Glória e um dos fatores para tal é o fato de o bairro ser “porta de entrada” da cidade, além das infraestruturas já citadas. Os terrenos vazios³, verdadeiros pousios sociais, conforme expressão utilizada por Sposito (1995), em meio às construções refletem a crescente valorização dos terrenos e o fortalecimento da especulação imobiliária.

¹ Segundo Santos (1988, p. 21) paisagem é “tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons etc”.

² Segundo dados obtidos junto a Prefeitura Municipal, o Centro Cultural é um grande investimento do poder público, pois terá 4.726,71 m² de área construída inserido num terreno de

10.970m². Seu espaço será destinado à cultura (teatro, dança, música e outras apresentações) e utilizado para realização de cursos, oficinas e atividades audiovisuais.

³ O termo “vazio” é utilizado neste trabalho referindo-se a áreas vazias, sem edificação, que variam de tamanho, desde grandes glebas até pequenos lotes.

2 O ESPAÇO URBANO E A ESPECULAÇÃO FUNDIÁRIA: OS “CHEIOS” E OS “VAZIOS” DO CRESCIMENTO DA CIDADE DE IRATI

Cheios e vazios foram elementos analisados por Jean Brunhes para designar o movimento no espaço a partir da seletividade dos lugares (MOREIRA, 2001). Para este autor “o resultado da seletividade são os cheios e vazios do *habitat*, isto é, o todo das casas, caminhos, atividades econômicas e áreas sem ocupação [...] variando a forma e conteúdo do *habitat* de acordo com o tempo histórico”. Em termos de espaço urbano essa dinâmica se realiza a partir de um processo de especulação imobiliária e de valorização.

Cheios e vazios espaciais dão noção de movimento e alternância, se os vazios tem sentido na circulação do capital fundiário especulativo, significa que há o pleno movimento para se tornarem cheios, ou seja, “ocupados”. O espaço urbano é dinâmico ao reproduzir-se em torno desse processo de ocupação e desocupação mobilizados pelos distintos agentes sociopolíticos, sendo condicionante e reflexo.

Segundo Corrêa (1993), esses agentes são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais marginalmente incluídos. Dentre esses agentes, destacam-se o Estado e os corretores imobiliários que são aqueles que possuem grande influência na produção do espaço urbano.

A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de

certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1993, p. 11).

Assim, à medida que uma cidade vai se expandindo, determinadas áreas vão sendo valorizadas, devido à especulação imobiliária dos detentores do capital. Essa especulação é marcada pela “coletivização” dos custos de “melhoria da cidade” e de suas localizações, concomitante a uma apropriação privada dos lucros advindos desses benefícios, ou seja, socializa-se parcela das melhorias e apropria-se individualmente de lucros nos terrenos mais bem localizados.

A realização de benfeitorias e a construção de novas edificações, comerciais e residenciais, ao entorno dos terrenos, vão proporcionando mais acessibilidade a estes locais, que se tornam áreas mais “atrativas”. O acesso rápido ao centro da cidade, proximidade de serviços e as condições de infraestruturas existentes atraem mais pessoas a essas áreas, contribuindo para que haja uma elevação no preço do solo.

É cada vez mais comum a compra de terrenos cada vez mais distantes do centro, a preços mais baixos, para posteriormente serem vendidos por valores elevados. Essa situação ainda precisa ser verificada em Irati, todavia, adiantamos que os lugares mais próximos do centro permanecem como lugares de especulação, como é o caso do Alto da Glória.

Em geral, os vazios provocam o crescimento “desordenado” das cidades. Na medida em que os valores dos terrenos vão aumentando, as pessoas buscam novos loteamentos a custos mais baixos, deixando de preencher os vazios existentes nos bairros supervalorizados. Estes loteamentos, geralmente desprovidos de boa infra-estrutura, acabam, na maioria das vezes, crescendo num ritmo mais acelerado que os bairros mais antigos e com uma população mais concentrada. Segundo Santos:

As cidades, e sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes dessa época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando [...] um modelo específico de centro-periferia (SANTOS, 2005, p. 106).

Nesse sentido, o que tem impulsionado os constantes processos de extensão das áreas das cidades são os interesses imobiliários e fundiários, pois é através da produção de novas localizações urbanas que o crescimento territorial acontece. Essas novas localizações, quando apresentadas ao mercado, alteram o preço de todas as outras, assim, a criação de novos loteamentos aumenta o número de terrenos não edificadas, demonstrando a existência dos vazios urbanos decorrentes da especulação imobiliária (SPOSITO, 1999).

Na medida em que a oferta de terrenos aumenta, altera-se o preço dos imóveis e assim possibilita ofertas de novas mercadorias. Sobre isso Sposito complementa:

Essa dinâmica produz um novo tecido urbano, menos compacto, mais espraiado, no interior do qual há vazios urbanos, ou seja, grandes glebas não loteadas que passam a compor a estrutura urbana, além de quantidade significativa de lotes não edificadas, mantidos em 'pousio social', em função dos interesses especulativos deliberados por diferentes agentes de produção territorial da cidade. (SPOSITO, 1999, p. 16)

A localização e a infraestrutura influenciam nos preços dos terrenos. É comum moradores que residem em áreas que com o tempo passam a ficar muito valorizadas, acabarem sendo pressionados pela valorização de seu imóvel no mercado, devido ao aumento do valor tributário e,

muitas vezes, os proprietários, não tendo mais como arcar com as despesas, acabam vendendo seus imóveis e vão residir em bairros mais afastados da cidade, onde as condições de infra-estrutura geralmente são precárias, porém o custo de vida tende a ser reduzido, características associadas à segregação socioespacial⁴.

O solo urbano, como valor de troca, viabiliza a sua apropriação privada. "O espaço fragmenta-se, divide-se em inúmeras parcelas compradas e vendidas aos pedaços, pois o acesso ao solo urbano dá-se através da mediação do mercado" (CARLOS, 2004, p. 37). Existem assim, diferenças nos valores dos imóveis dentro de uma área urbana. Os valores se diferem geralmente pela infraestrutura ou também pela localização do imóvel. Muitas vezes imóveis com características parecidas, mudam de valor de acordo com o bairro em que estão localizados.

A produção do espaço se realiza sob a égide da propriedade privada do solo urbano, onde o espaço fragmentado é vendido em pedaços, tornando-se intercambiável a partir de operações que se realizam através e no mercado. Tendencialmente produzido como mercadoria, o espaço entra no circuito da troca, generalizando-se na sua dimensão de mercadoria. Nesse contexto, o espaço é fragmentado, explorado, e as possibilidades de ocupá-lo se redefinem, constantemente, em função da contradição crescente entre a abundância e escassez, o que explica a emergência de uma nova lógica associada, e uma nova forma de dominação do espaço, que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação a partir da interferência do Estado. Deste modo, o espaço é produzido e reproduzido, de um lado, enquanto espaço de dominação - como estratégia do Estado, portanto política - e de outro,

⁴ Segundo Santos (2008, p. 22) "A segregação pode ocorrer tanto de forma voluntária (determinada classe seleciona o tipo de espaço que vai ocupar e territorializar suas relações) como de forma involuntária (determinada classe ou segmento é praticamente obrigada a ocupar um espaço que não o desejado)".

como mercadoria reprodutível (CARLOS, 2004, p. 75).

O processo de produção, reprodução e transformação da cidade atualmente “significa considerar o fato de que o capitalismo se expandiu” (CARLOS, 2004, p. 21). Com o capitalismo, as desigualdades sociais tornaram-se mais evidentes. Com isso, uma parcela considerável da população de uma cidade é incluída marginalmente, segregada em regiões afastadas do centro com pouca infraestrutura. Segundo Corrêa (2007, p. 74) “são criadas, assim, periferias de autoconstrução, favelas em áreas alagadiças ou de morros, cortiços, bairros dos diferentes segmentos da classe média”.

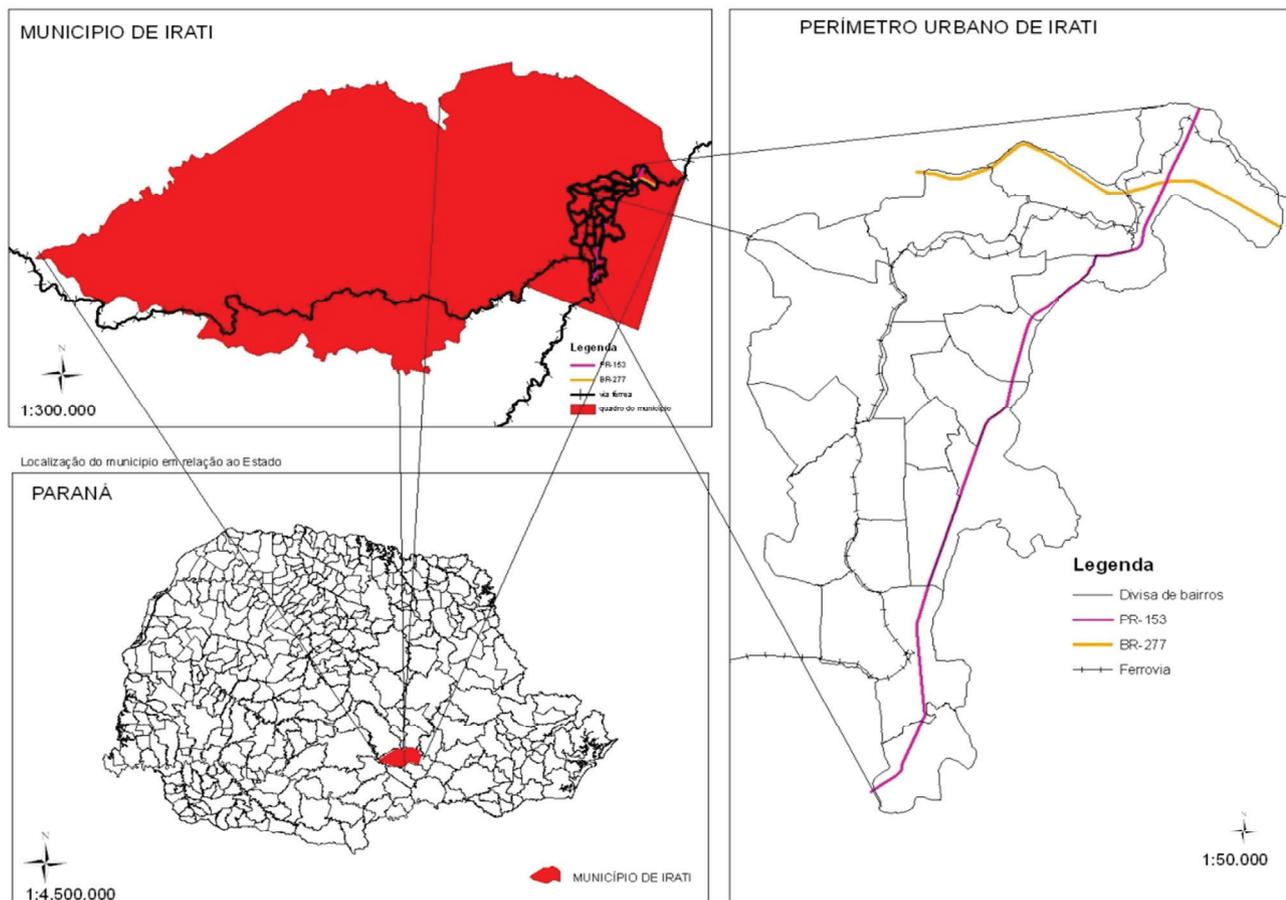
Ao contrário dos bairros de classe média a alta, existem outros que são compostos por uma população de renda mais baixa, que residem, na maioria das vezes em favelas, conjuntos habitacionais ou em casas autoconstruídas pelos próprios moradores, geralmente em condições precárias. Essas construções se localizam na periferia do espaço urbano, em áreas desprovidas de infraestrutura, onde seus terrenos dificilmente serão valorizados (CORRÊA, 2007).

A cidade apresenta assim, inúmeras contradições e características distintas que podem ser facilmente percebidas ao se fazer comparações entre os bairros que a compõem. A lógica do lucro, em meio a essas questões, apresenta visíveis diferenciações no valor e no uso do solo urbano. No item a seguir trataremos esta discussão teórica para a compreensão da cidade de Irati.

3 A URBANIZAÇÃO IRATIENSE E ALGUNS ELEMENTOS A RESPEITO DA VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O município de Irati possui uma população de 56.207 habitantes de acordo com o último censo realizado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A população residente na cidade é de 44.932 habitantes e a população residente no campo é de 11.275 habitantes.

A cidade está situada em um entroncamento rododiferroviário cortado por duas rodovias, a BR 277 e a PR 153 (Figura 1).

Figura 1 - Localização do Município de Irati

Fonte: Prefeitura Municipal de Irati, 2009

Elaboração: CAETANO, Sergio L.

A ferrovia teve um importante papel no processo de urbanização de Irati. Podemos até mesmo concordar que a ferrovia “é um elemento fortemente estruturador da configuração da cidade, reforçada mais tarde por rodovias que, em realidade, consagraram seu modelo de espalhamento e introduziram seu atual padrão de uso e ocupação do solo” (PMI, 2004, p. 68).

Segundo Orreda, as primeiras famílias a se fixarem na região estabeleceram suas residências onde atualmente encontra-se a Vila São João, chamado na época de Irati Velho. No ano de 1899, foram fixados em Covalzinho (situado onde hoje se encontra o centro da cidade), que era subordinado a Irati Velho, distante 3 Km ao sul e mais desenvolvido em população, os trilhos da estrada de ferro São Paulo - Rio Grande. Eram poucas as edificações no local, onde

existiam apenas algumas rústicas moradias esparsas. A região pertencia ao município de Imbituva. A denominação Covalzinho começou a desaparecer e a ferrovia, facilitando o transporte e o comércio, atraiu habitantes e investimentos (ORREDA, 2007).

A cidade, dessa forma, começa a crescer e a se desenvolver em torno da ferrovia e dos estabelecimentos ligados à indústria madeireira, ocasionando o aspecto alongado que apresenta atualmente. Com a inauguração da ferrovia, Covalzinho passou a denominar-se Irati. Também em função da linha férrea, Irati tornou-se, na época, um entreposto comercial que, a partir da chegada de imigrantes, começou a crescer e transformar-se num centro de convergência regional historicamente (ORREDA, 2007). Isso corrobora Deffontaines (2004), quando este

afirma que “as estradas de ferro, de fato, fizeram triunfar as suas cidades e são a causa de uma numerosa geração urbana”.

Com o crescimento, houve a necessidade de ampliação de estabelecimentos comerciais e dos serviços. Os terrenos localizados mais próximos da ferrovia e de posse dos pioneiros da cidade começaram a ser vendidos e conseqüentemente, os valores foram aumentando à medida que a cidade crescia, a economia aumentava e mais estabelecimentos surgiam. Assim, a produção privada de espaço urbano de Irati foi causada, em grande parte, pelo mercado imobiliário local, ou seja, por proprietários fundiários. Tratava-se, na maioria das vezes, do parcelamento do solo e da venda de terrenos, onde a ocupação foi acontecendo de maneira esparsa e em períodos diferentes, dependendo da iniciativa dos proprietários da época.

Irati, como “cidade-estação ferroviária” (DEFFONTAINES, 2004) surgiu espontaneamente para depois organizar (e planejar) bairros e loteamentos criados no decorrer de seu desenvolvimento. A cidade foi crescendo e alguns bairros se distanciaram do centro a partir de grandes glebas. Na década de 40, o bairro Rio Bonito e DER começam a surgir, devido à abertura da Avenida Vicente Machado, acompanhados do surgimento do Bairro Canisianas e Vila Nova, localizados mais próximos à linha férrea. Aparecem praticamente na mesma época, algumas edificações onde hoje está localizado o bairro Stroparo, devido à rua que ligava o centro com a Vila São João. A partir da abertura de novos loteamentos, em decorrência do parcelamento do solo, a cidade foi se “unificando”, mas sem deixar de ser fragmentada.

Na medida em que a cidade foi expandindo seus limites, os terrenos localizados próximos às vias de maior circulação de pessoas e automóveis, do comércio, e de bens de serviços, acabaram tendo uma procura maior, gerando uma grande procura por terrenos ao entorno

dessas áreas. No entanto, quando a procura é muito grande e a oferta é pequena, os preços dos bens tendem a tornar-se elevados, como aconteceu em Irati. Assim, muitos acabaram investindo em áreas nas adjacências ou um pouco mais afastadas do centro, como nos bairros Stroparo, Fósforo, DER, Alto da Glória, Rio Bonito e Canisianas, que com o passar do tempo acabaram crescendo e tornando-se valorizadas.

Desde a fundação de Irati até o período atual foram ocorrendo constantes e significativas transformações geradas por inúmeros fatores que favorecem seu desenvolvimento, produzindo e reproduzindo seu espaço.

Atualmente, a presença Universidade Estadual do Centro-Oeste (Unicentro) é um dos mais importantes fatores de captação de renda municipal e conseqüentemente de especulação dos terrenos e imóveis. A vinda de professores e estudantes de diversos lugares para residir na cidade, necessita de ofertas de imóveis, já que a procura por esses é considerável, principalmente no início do ano, antes de se iniciarem as atividades acadêmicas. Assim, muitos agentes aparecem como investidores no setor imobiliário. Empresas como Yazaki⁵ e Iracome⁶, demandam

⁵ “Yazaki Autoparts do Brasil Ltda, empresa do ramo automotivo produtora de chicotes elétricos (sistema de distribuição de energia veicular) para a Renault e Nissan entre outros. Ocupa a “liderança mundial na fabricação de chicotes elétricos automotivos, estando em segundo lugar no mercado brasileiro, com 26,7% do segmento automotivo”. “A unidade de Irati iniciou suas atividades em 2002, após uma ‘joint venture’ com a Siemens Automotive Systems Ltda, que já estava instalada na cidade desde agosto de 1997. A fábrica de Irati foi a terceira planta da Yazaki a ser instalada no Brasil, com 9.489 m² de área construída, sendo 7.701 m² de área produtiva com mais de mil e duzentos colaboradores, empregando também funcionários das cidades próximas a Irati, tornando-se assim a maior empresa da região”.

⁶ Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados. Mais informações em <http://www.acome.fr> Acome Société Coopérative de Travailleurs S.A. “De acordo com as leis municipais 2230/2005 e 2274/2006, aprovadas pela Câmara Municipal de Irati e sancionadas pelo prefeito Sergio Stoklos, foram definidos os termos para que o terreno e o barracão de 4755 m² onde está instalada a Iracome, que eram propriedade pública, fossem repassados para a empresa. Isso, devido ao interesse público existente no funcionamento do empreendimento, que gera empregos e renda para o município. Comparativamente, segundo

trabalhadores com alta qualificação para os segmentos de chefia e gestão que não são provenientes de Irati, haja vista a falta de mão de obra qualificada formada na cidade, para o exercício de funções nessas empresas de tecnologia.

Outros fatores que exercem pressão nos custos imobiliários em Irati: acesso mais facilitado ao crédito imobiliário pela política do Estado nacional e o estabelecimento do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, com a entrega de 406 unidades habitacionais em um novo loteamento no bairro Vila São João⁷; grande número de quitinetes construídas nas proximidades do centro⁸; Diminuição de trabalhadores na construção civil, elevando os preços das obras⁹; rumores acerca da instalação de uma grande usina de biodiesel através da desconhecida Companhia Brasileira de Energias Alternativas e Renováveis (CBEAR) (FOLHA DE IRATI, 2009).

Quando uma cidade cresce e aumentam as distâncias físicas/geométricas, começam a aparecer subcentros de comércio e serviços, evitando, de certa forma, que os moradores dos bairros mais distantes se desloquem para o centro sempre que necessitarem adquirir ou resolver algo (SOUZA, 2003). No caso de Irati, não existe esses subcentros devido o tamanho da cidade, entretanto, cada vez mais estão sendo construídas clínicas, escritórios, supermercados e diversos comércios afastados do centro buscando mais proximidade com os moradores dos bairros.

dados do departamento de Tributação da Prefeitura de Irati, a Iracome ocupa o terceiro lugar dentre as empresas que mais contribuem para que ocorram os repasses do ICMS através do Fundo de Participação dos Municípios. E esta participação vem evoluindo bastante” (PMI, 2006).

⁷ Sabemos que não é exclusividade de Irati, mas entendemos ser importante a referência a essa política.

⁸ Não temos o número de quitinetes, mas tem sido cada vez mais notórias no espaço urbano iratiense.

⁹ Informações obtidas no decorrer das entrevistas, porém sem maiores detalhamentos em termos de dados comprobatórios, mas frequentemente reforçado pelos entrevistados ligados às imobiliárias.

Em Irati, como a procura por imóveis é maior que a oferta, os valores para venda ou locação são elevados, tendo em vista o tamanho do município.

Nas pequenas cidades, existem, em geral, grave carência em relação à oferta de moradias, isto provoca o aumento de habitações insalubres, a exploração do preço dos aluguéis, o que leva muitas vezes a expulsão dos locatários antigos para lugares desprovidos de meios de consumo coletivos (infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos). (BERNARDELLI; OLIVEIRA, 2009)

A área urbana de Irati possui 17.753 terrenos cadastrados, sendo aproximadamente 4.600 lotes não edificadas¹⁰, utilizados muitas vezes como reserva de valor. Na cidade, não é adotado o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo¹¹ no tempo. A utilização desse tipo de IPTU seria necessário para diminuir a quantidade de terrenos vazios no centro e nos bairros em torno. A alíquota normal territorial é 1,5%. Cada rua possui o valor do metro quadrado atribuído pelo nome da rua e pelo valor definido pela planta genérica de valores.

4 AS EDIFICAÇÕES E A VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS NOS BAIRROS DA CIDADE

O Quadro 1 mostra o total de edificações realizadas nos bairros da cidade, no período de janeiro de 2005 a abril de 2009.

¹⁰ Dados obtidos junto ao Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal, 2009.

¹¹ “O IPTU progressivo no tempo nada mais é do que o IPTU normal, só que tornado progressivo no tempo com uma finalidade punitiva, para coibir a especulação imobiliária. Após ser notificado sobre a exigência de parcelamento ou construção, o proprietário de um imóvel que, por suas características (relação entre tamanho e utilização efetiva), seja considerado ocioso ou subutilizado, terá um prazo para cumprir aquela exigência. Caso não o faça, o valor de seu IPTU será majorado anualmente, dentre de limites especificados no Estatuto da Cidade”. (SOUZA, 2003, p. 125).

Quadro 1 - Total de edificações realizadas nos bairros de Irati (2005-2009)

Bairros	Comercial Acima de 100 m ²	Comercial Até 100m ²	Comercial Residencial Acima de 100 m ²	Comercial Residencial Até 100 m ²	Habitação Unifamiliar Acima de 100 m ²	Habitação Unifamiliar Até 100 m ²	Outras Finalidades*	Total de edificações
Alto da Glória/São Francisco I	5	3	5	1	57	51	7	129
Centro	173	34	143	4	130	95	143	722
Rio Bonito	26	6	45	2	71	190	29	369
Fósforo	4	3	10	1	32	73	8	131
Canisianas	0	2	8	0	26	44	13	93
Colina N. S. das Graças	1	1	1	0	27	43	7	80
DER	1	1	3	0	18	18	6	47
Engenheiro Gutierrez	3	0	1	0	18	28	10	60
Jardim Califórnia	1	1	4	0	60	56	1	123
Vila São João	26	9	11	5	18	71	30	170
Stroparo	20	6	17	0	54	63	8	168
Lagoa	9	2	7	3	20	53	9	103
Jardim Aeroporto	4	2	0	1	4	12	5	28
Jardim Virgínia	0	1	0	0	10	22	2	35
Nhapindazal	15	2	7	1	4	17	11	57
Riozinho	3	0	1	0	5	11	55	75
Alto da Lagoa	1	0	0	0	0	0	6	7
Vila Raquel	0	0	0	1	0	0	2	3
Vila Nova	2	0	1	0	5	6	4	18

Fonte: CREA - PR

Adaptação e organização: Rafaela Tchmola

* Conjuntos habitacionais, edificações de auditório, culto, ensino, esporte, recreação, saúde, edificações industriais, públicas e para postos de serviço.

Os dados são de edificações concluídas e em execução.

Analisando o quadro acima, verifica-se que o centro da cidade, devido à sua capacidade de articulação espacial e importância, foi o que teve o maior número de edificações, seguido dos bairros Rio Bonito, Vila São João, Stroparo, Fósforo e Alto da Glória, respectivamente. Todavia, esses bairros apresentam características bastante distintas, se analisados o aspecto econômico e a área de cada bairro.

A Vila Raquel, por exemplo, foi o bairro com o menor número de construções devido à sua péssima localização e infra-es-

trutura, além dos graves problemas sociais encontrados ali¹². Já o bairro Rio Bonito foi o que apresentou o maior número de residências unifamiliares¹³, com um total de 261, seguido do Centro com 225. Porém, a habitação unifamiliar com mais de 100 m², destacou-se, pela ordem, o Alto da Glória (60 residências), Jardim Califórnia (116 residências). Com isso, certifica-se que estes bairros são predominantemente de classe média a classe alta.

¹² Para um melhor entendimento a respeito dos graves problemas enfrentados pelos moradores da Vila Raquel ver SANTOS (2007).

¹³ Residências pertencentes apenas a uma família.

Os bairros que se destacam com maior número de estabelecimentos comerciais, além do Centro são: Rio Bonito, Stroparo e Vila São João. Isso ocorre em função de serem grandes e possuírem ruas de comércio expressivo.

Numa análise mais apurada do Alto da Glória, confere-se que é predominantemente residencial, apesar dos equipamentos de uso coletivo que foram instalados próximos ao bairro.

Os bairros que tiveram o maior número absoluto de construções foi o Centro, seguido do Rio Bonito, Vila São João, Stroparo e Alto da Glória, respectivamente. O quadro 2 corrobora a análise apresentada.

Conforme pode ser observado no quadro acima, observa-se que a área dos terrenos, o número de residências e a população média, se distribuem da seguinte forma:

- Os bairros que possuem maior área são: Nhapindazal com 3,672 km², seguido do bairro Lagoa (3,193 km²), Engenheiro Gutierrez (2,635 km²), Rio Bonito (2,472 km²), Vila São João (2,431 km²) e Centro (1,929 km²). Apesar do tamanho da área desses bairros, exceto o Centro, apenas o Rio Bonito e a Vila São João apresentam uma população mais expressiva.
- Os bairros de menor área são: Alto da Glória (0,617 km²), Jardim Virgínia (0,64

Quadro 2 - Área dos bairros, número de residências e população média residente em Irati - 2008

Bairros	Área Km ²	Unidades Residenciais	População Média	População/Área	Residências/Área
Alto da Lagoa	1,325	275	1.375	1,03	0,21
Alto da Glória	0,617	251	1.255	2,03	0,40
Canisianas	1,036	402	1.608	1,55	0,39
Centro	1,929	1.300	5.200	2,70	0,67
Colina N.Sra das Graças	1,9	470	2.350	1,23	0,25
DER	1,168	438	2.190	1,88	0,37
Engenheiro Gutierrez	2,635	270	1.350	0,51	0,10
Fósforo	1,062	606	2424	2,28	0,57
Jardim Aeroporto	1,796	535	2.675	1,49	0,30
Jardim Califórnia	1,116	306	1.530	1,37	0,27
Jardim Virgínia	0,64	60	300	0,47	0,09
Lagoa	3,193	316	1.580	0,49	0,10
Nhapindazal	3,672	72	850	0,23	0,04
Rio Bonito	2,473	1.636	8.180	3,30	0,66
Riozinho	1,934	72	450	0,23	0,04
Stroparo	1,215	502	2.510	2,06	0,41
Vila Nova	1,425	210	1.050	0,74	0,15
Vila Raquel	0,878	140	360	0,41	0,16
Vila São João	2,431	398	1.990	0,82	0,16

Fonte: Prefeitura Municipal de Irati, 2009
Organização: Rafaela Tchmola

km²) e Vila Raquel (0,878 km²). O Alto da Glória, devido ao tamanho de sua área e a população residente, é mais “cheio” de edificações, que os outros dois bairros.

- O maior número de unidades residenciais encontra-se no bairro Rio Bonito (1.636) e Centro (1.300). A população desses locais também é consideravelmente alta se

comparada com outros bairros da cidade, com 8.180 e 5.200 respectivamente.

- Analisando a média de residências com a área dos bairros, no Centro há mais edificações, seguido do bairro Rio Bonito, que tem uma população maior que o Centro da cidade. O Riozinho e Nhapindazal são os bairros que possuem menos edificações comparando com a área dos mesmos.

4.1 Valor atribuído e percentual de valorização do metro quadrado dos terrenos nos bairros da cidade

De acordo com informações obtidas no Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal, o valor metro quadrado dos terrenos na cidade é calculada pela planta genérica, baseado na Unidade de Referência do Município (URM). O metro quadrado mais caro da cidade é a Rua Dr. Munhoz da Rocha, localizada no quadrilátero central da cidade, conseqüentemente possuindo a maior concentração de estabelecimentos comerciais e serviços, variando de R\$ 207,00 a R\$ 224,00 o custo do metro quadrado. A Rua XV de Julho tem o valor em média de 178,00 o metro quadrado e a Rua 19 de Dezembro tem o valor de R\$ 152,00. No bairro Alto da Glória, os terrenos chegam a ter o valor de aproximadamente R\$ 153,00 em determinados pontos.

Na Rua João Protezek, nas proximidades da Vila São João e próximo à rodovia BR 227, o terrenos têm o valor do metro quadrado mais barato da cidade, em torno de R\$ 2,00, valor utilizado geralmente em terrenos com grandes áreas.

A topografia do terreno, o perfil do solo, o tamanho da área, dentre outros fatores influenciam no valor. Na mesma rua, os terrenos podem variar de valor, dependendo do lado em que está situado, se é aclive ou declive. Os terrenos localizados na esquina são mais caros. Segundo Marcos (corretor de imóveis) há uma diferenciação

de até 20% dos terrenos localizados no meio da quadra e dos terrenos de esquina, dependendo do que há no entorno dele, ou seja, se há edificação, infraestrutura, etc.

No Quadro 3, a partir de informações obtidas junto às imobiliárias, é possível analisar a valorização do metro quadrado dos terrenos nos bairros da cidade, entre os anos de 2005 a 2009.

Quadro 3 - Percentual de valorização dos terrenos nos bairros* de Irati

Bairros	Valor do m ² em 2005	Valor do m ² em 2009	Percentual
Nhapindazal	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Colina N. S. das Graças	R\$ 40,00	R\$ 80,00	100%
Vila Nova	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Canisianas	R\$ 70,00	R\$ 130,00	85,7%
Centro	R\$ 300,00	R\$ 450,00	50%
Alto da Glória	R\$ 50,00	R\$ 120,00	140%
DER	R\$ 40,00	R\$ 80,00	100%
Fósforo	R\$ 30,00	R\$ 50,00	66,5%
Jardim Califórnia	R\$ 70,00	R\$ 130,00	85,7
Stroparo	R\$ 70,00	R\$ 130,00	85,7
Vila São João	R\$ 30,00	R\$ 50,00	66,5%
Rio Bonito	R\$ 40,00	R\$ 80,00	100%
Alto da Lagoa	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Lagoa	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Jardim Aeroporto	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Jardim Virgínia	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Vila Raquel	R\$ 20,00	R\$ 25,00	25%
Engenheiro Gutiérrez	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%
Riozinho	R\$ 25,00	R\$ 35,00	40%

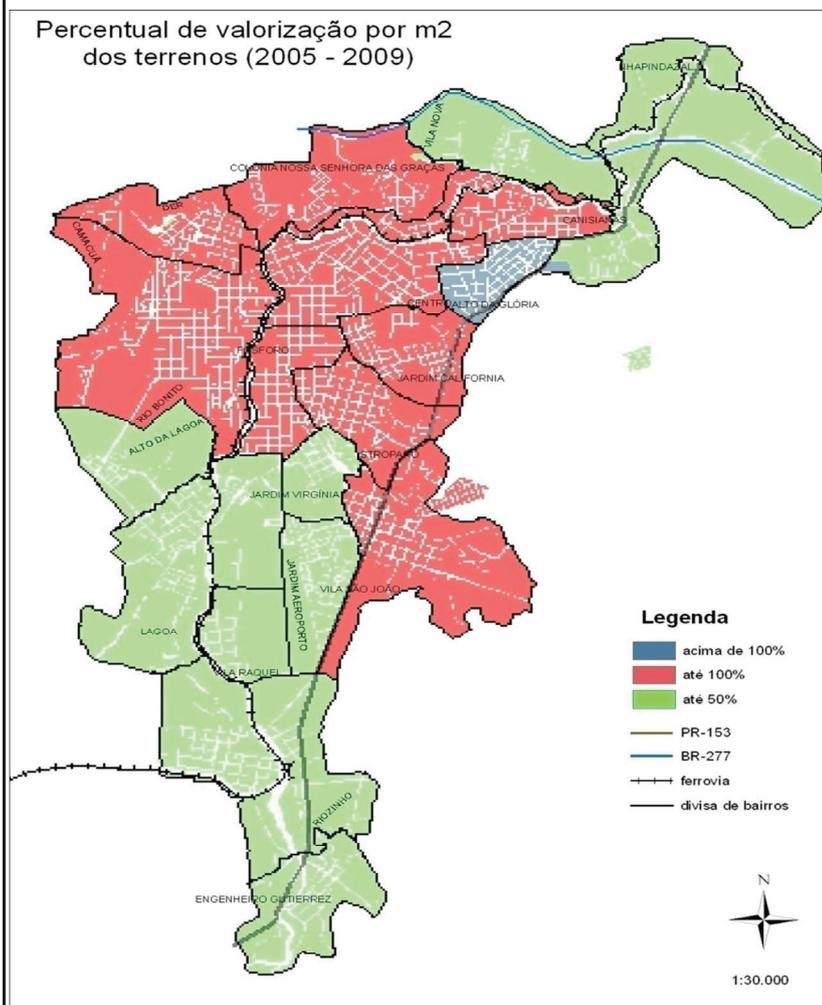
Fonte: A.C. Imobiliária e Empreendimentos Ltda, Imobiliária Janinski, Sonia Imobiliária

Adaptação e Organização: Rafaela Tchmola

* Calculado o valor médio dos terrenos.

A partir destas informações (Figura 1), verificou-se que os bairros que tiveram maior valorização foram os localizados próximos ao centro e mais dotados de infraestrutura, conforme especificado na Figura 2.

Figura 2 - Valorização percentual por metro quadrado dos terrenos urbanos em Irati (2005-2009)



Fonte: A.C. Imobiliária e Empreendimentos Ltda, Imobiliária Janinski, Sonia Imobiliária
Org: Rafaela Tchmola
Elaboração: CAETANO, Sergio L.

O Alto da Glória foi o único bairro da cidade que obteve uma valorização acima de 100% nos últimos cinco anos, pois seus terrenos praticamente tiveram seus valores triplicados. Os bairros aonde a valorização

não chegou a 50 por cento são os bairros de classe baixa e são distantes do centro.

Na pesquisa realizada em algumas imobiliárias¹⁴ da cidade sobre os bairros em que há maior procura por compra ou locação de imóveis, constatamos que o centro apresenta uma procura maior, seguido

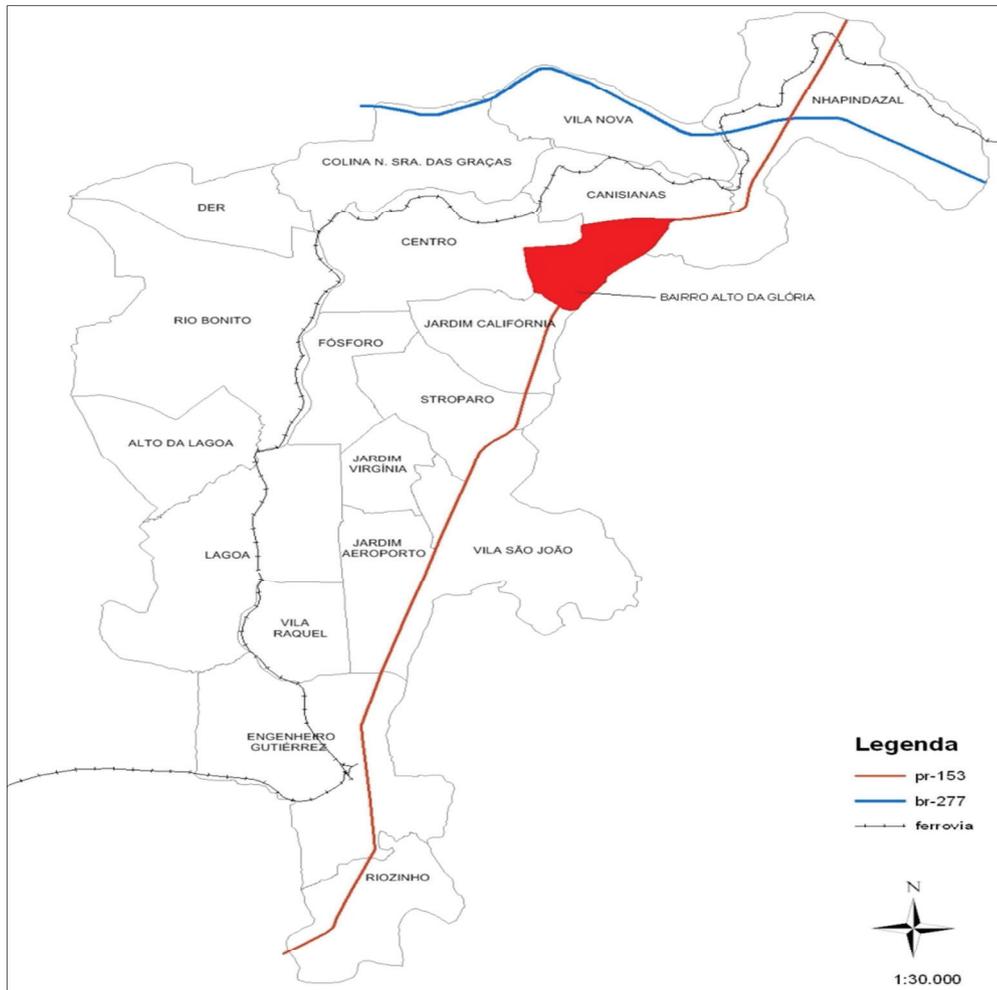
dos bairros Canisianas e Alto da Glória (proximidade de escola e de atividades empresariais tais como a Copel, mercados etc), DER, Rio Bonito (devido aos valores mais acessíveis de locação), Jardim Califórnia e Stroparo (todos em iguais proporções). Isso ilustra, em parte, a lógica do valor elevado dos terrenos nessas áreas.

4.2 O Alto da Glória e o Loteamento São Francisco I

O Loteamento São Francisco I é um dos loteamentos pertencentes ao Alto da Glória e tem uma origem antiga, com grande número de edificações classe média e alta. Inicia-se na Rua Edegard Távora seguindo até a Avenida José Galicioli (PR 153). É assim denominado pelo Departamento de Tributação da Prefeitura, conforme especificado na Figura 3.

A venda de terrenos no bairro foi promovida primeiramente pelos seus proprietários até o ano de 1994 e após este período, pelo mercado imobiliário local, quando passou a ser de fato um loteamento legalizado. Passou-se então a ser realizada a abertura de ruas, divisão dos terrenos e a venda de lotes.

¹⁴ A.C. Imobiliária e Empreendimentos Ltda, Imobiliária Janinski, Imobiliária Laskoski e Sonia Imobiliária.

Figura 3 - Localização do Bairro Alto da Glória em Irati

Fonte: Prefeitura Municipal de Irati, 2009

O bairro Alto da Glória é delimitado pela Rua Benjamin Constant, englobando as ruas Olímpia Amaral Gruber, João Francisco Anciutti dentre outras, e muitas pessoas residentes na cidade não distinguem o loteamento São Francisco I do bairro Alto da Glória. Isso se deve ao “costume” dos moradores e da população iratiense de modo geral, já que a nomenclatura Alto da Glória é mais antiga. Na realidade, é o loteamento que está tendo um crescimento mais acelerado nos últimos anos, onde se localiza a construção do Centro Cultural.

De acordo com informações obtidas no Departamento de Tributação da Prefeitura, o São Francisco I começou a ser loteado a partir do ano de 1973, o qual tinha como

proprietária Edelzina Grácia de Araújo. O loteamento possui aproximadamente 350 terrenos, diferentemente do Alto da Glória que possui em média 2.500 imóveis. Maria Estela Slavieiro, Maria Elizabeth Slavieiro e Marcos Slavieiro são proprietários de aproximadamente 40 terrenos no bairro, detendo o maior número de lotes no local.

No mesmo bairro há terrenos mais e menos valorizados. A localização dos terrenos é um fator relevante na sua valorização. Aqueles que estão localizados mais próximos à Alameda Virgílio Moreira são mais caros que os mais próximos da Avenida José Galicioli (Rodovia PR 153). Embora a localização seja um fator determinante, o perfil do solo do terreno,

bem como o seu tamanho, as edificações e as benfeitorias públicas existentes em frente ou no entorno dos terrenos, também são fatores que auxiliam na valorização no bairro.

Entretanto, há pessoas que, por questão de custo, optam em comprar um terreno dentro do mesmo bairro, sem asfalto ou outra melhoria, e embora não disponham de tais benfeitorias, com o tempo, quando estas forem realizadas, haverá valorização da área e conseqüentemente o morador terá um lucro considerável sobre o valor pago no terreno anteriormente. Nota-se também que o bairro é essencialmente residencial, porém está ligado diretamente ao comércio existente próximo a ele.

4.3 Valorização dos terrenos no bairro Alto da Glória

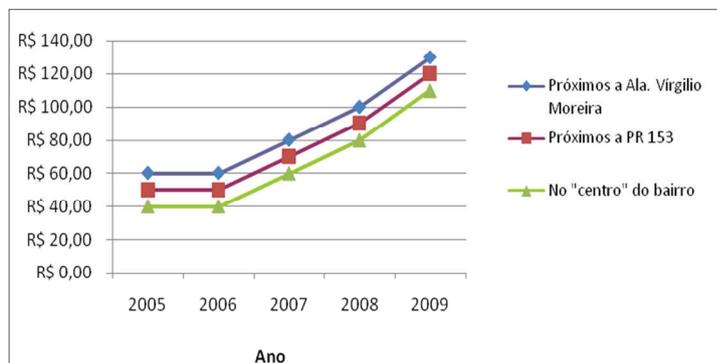
Conforme pesquisa realizada na imobiliária Janinski, responsável pelo início do Loteamento São Francisco I, até o ano de 1994 o bairro possuía apenas algumas residências espalhadas pelas quadras, pois apenas 20% dos terrenos estavam vendidos. A concentração (aglomeração) de residências encontradas apenas nas proximidades da Alameda Virgílio Moreira, que no período já concentrava alguns comércios.

Conforme relato de moradores do outro lado desta Avenida, a paisagem avistada do referido bairro há aproximadamente 12 anos atrás era apenas "mato", com exceção de algumas casas que já haviam sido construídas no local. Após a abertura do loteamento para venda de terrenos em 1994, os lotes começaram a ser vendidos, mas o crescimento acelerado do bairro começou há cerca de cinco anos atrás, período trabalhado na pesquisa.

Conforme dados obtidos na imobiliária Janinski e A.C., no ano de 1994 os terrenos

valiam em média R\$ 4.000,00. Em 1999, aproximadamente R\$ 10.000,00. Em 2007 dobrou de valor e no ano de 2008, os valores tiveram um expressivo aumento, custando de R\$ 50.000,00 a R\$ 60.000,00 dependendo da localização. A valorização dos terrenos no bairro é visível no Gráfico 1.

Gráfico 1 - Valor médio do metro quadrado dos terrenos e imóveis no Alto da Glória - Irati



Fonte: A.C. Imobiliária e Imobiliária Janinski.
Elaboração: BERALDO, A.

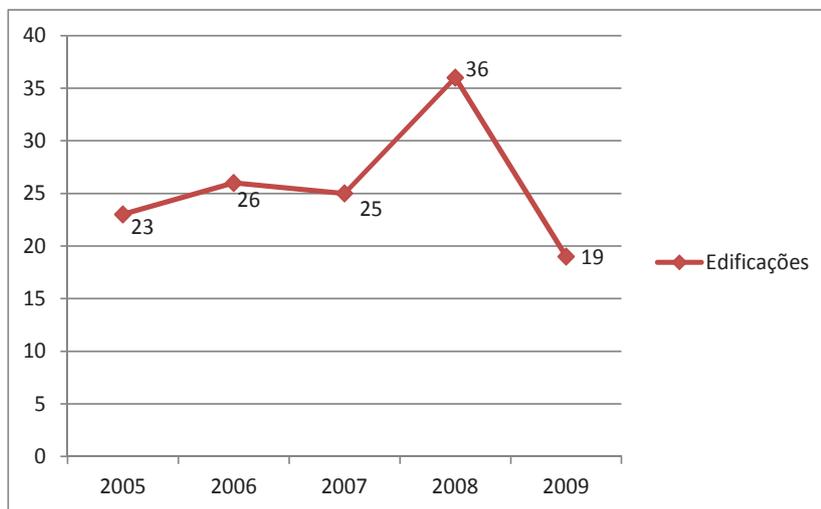
Observando o Gráfico 1, nota-se uma elevação nos preços do metro quadrado dos terrenos, no período entre 2005 e 2009. Porém, a diferença considerável ocorreu entre os anos de 2007 a 2009, quando o valor foi aumentando consecutivamente. Um dos fatores determinantes para esse aumento foram obras de infraestrutura (asfalto, esgoto, melhoria na iluminação pública, etc.) realizadas no bairro nesse último período. Dessa forma, confirma-se o fato de que os investimentos aplicados numa determinada área do espaço urbanizado, eleva o valor deste local, pois a paisagem da área modifica, possibilitando outra realidade do bairro.

Ao analisar o Gráfico 2, verifica-se o crescimento no número de edificações no bairro, com um visível aumento de construções se comparado às edificações realizadas no ano de 2005 e 2008, obtendo um aumento expressivo devido as benfeitorias realizadas no bairro. Considerando o ano de 2009, em que foram

obtidos dados somente até o mês de março, nota-se que tende a um aumento maior que o ano de 2008, dado o ritmo acelerado

de crescimento que o bairro obteve nos últimos anos.

Gráfico 2 - Evolução do número de edificações no Alto da Glória - Irati

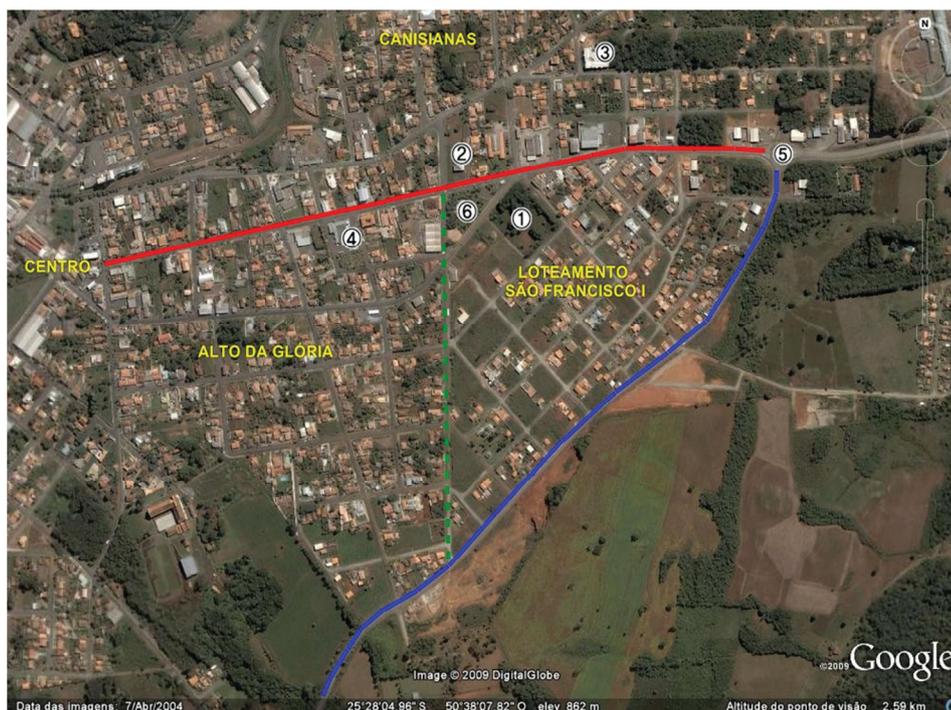


Fonte: Crea - PR
Elaboração: Rafaela Tchmola

Comparando, o número de edificações realizadas no bairro, é visível o aumento de construções nos anos posteriores a 2005. Na Figura 4, a imagem de satélite do bairro

Alto da Glória e Loteamento São Francisco I confirma a presença de poucas edificações na área do bairro no ano de 2004 e um crescimento em 2009.

Figura 4 - Imagens de satélite do Bairro Alto da Glória e Loteamento São Francisco I em Irati, 2004 e 2009





Legenda: 1. Centro Cultural Denise Stoklos; 2. Supermercado Ivasko; 3. Hospital Agnus Dei; 4. Rodoviária; 5. Trevo de acesso; 6. Praça **Edgard Andrade Gomes**.
■ Divisão entre os bairros, ■ Al. Virgílio Moreira e Rua Dona Noca ■ PR 153

Observa-se na Figura 4, que a localização das edificações, o trevo de acesso à entrada da cidade e a praça, mencionados acima, estão muito próximos, permitindo uma interação maior com os bairros e agregando valor ao solo urbano. Um detalhe é que a Ala. Virgílio Moreira localiza-se entre o trevo principal (BR 277) de acesso à cidade, até próximo à construção do Centro Cultural. Já a Rua Dona Noca, inicia-se nesse ponto até a Rua Marechal Deodoro, no Centro.

As informações referenciadas no Gráfico 2 e a imagem do bairro em 2005, ilustradas na Figura 4, são confirmadas através da Figura 1, onde está visível o crescimento que o bairro teve até 2009, sendo notável a presença de diversas construções.

Na Figura 5 é visível a presença de diversos terrenos vagos em meio às edificações existentes, configurando a existência de especulação imobiliária. Porém, o bairro destaca-se pela sua aparência, com edificações de padrão consideráveis e boa

infraestrutura, sendo um fator de atração para as pessoas que vêm de outras cidades residir em Irati.

Figura 5 - Vista Parcial do Bairro Alto da Glória e Loteamento São Francisco I - Irati

Fonte: Rafaela Tchmola, 2010

A partir de dados obtidos junto a corretores e imobiliárias, constatamos como é grande a procura no bairro (compra e locações), devido à proximidade do centro. Todavia, o bairro ainda possui quadras sem infraestrutura adequada, o que pouco interfere no valor dos terrenos, já que estão localizados próximos ao comércio e à construção do Centro Cultural, que por ser uma

grande obra do poder público estadual, elevará os preços dos imóveis do bairro.

Apesar de existirem algumas sem benfeitorias, a maioria das quadras do bairro é composta por asfalto, calçadas de passeio para pedestres, bem como acesso adequado para deficientes físicos e a presença de árvores nos passeios, visível na Figura 6.

Figura 6 - Benfeitorias realizadas no Bairro Alto da Glória - Irati

Fonte: Rafaela Tchmola, 2010

Na Figura 6, confirma-se o porquê do bairro ter tanta procura por compra e locações de imóveis, já que apresenta características que o definem como um bairro organizado. Durante análise empírica realizada no bairro, notou-se, próximo à construção do Centro Cultural, da Praça Edgard Andrade Gomes e do Supermercado Ivasko, ruas sem infraestrutura adequada, mas com diversas edificações em construção. Assim, mesmo nos locais em que não há asfalto ou outra benfeitoria, os especuladores se beneficiam dos agentes que agregam valor ao espaço.

Todavia, apesar de ser caracterizada como uma cidade de pequeno porte (mas com alguns papéis intermediários), os bairros de Irati estão passando por transformações significativas nos últimos anos. Um dos fatores é a escassez de terrenos disponíveis à venda no centro e outro é a descentralização de serviços e comércios do centro para diversos bairros da cidade.

[...] a cidade é reflexo da sociedade, uma sociedade capitalista, na qual tudo se torna mercadoria, até mesmo a terra, que, teoricamente, não tem valor, visto que não é produto do trabalho humano, mas ganha valor, pela legalização da propriedade privada, pois permite diferenciar as formas de apropriação da cidade pelos diferentes segmentos sociais (SOUZA, 2008, p. 172).

Assim, a valorização do solo da cidade advém dos investimentos desenvolvidos principalmente pelo poder público municipal: infraestruturas, serviços urbanos e melhoria das condições de acessibilidade (abertura de vias, sistema de transporte dentre outros). Essas condições possibilitaram a implantação de empreendimentos privados e, conseqüentemente, da construção de grandes obras que elevam o preço do solo. As empresas já instaladas outrora, também pressionam o poder público a realizar investimentos no bairro.

Segundo Corrêa (2007), existe um processo de reprodução simples e ampliado do espaço. No processo de reprodução simples, um local de concentração de atividade expande-se devido ao aparecimento de novas empresas que vão sendo agregadas ao espaço já constituído, como no caso das empresas que foram se instalando no bairro Alto da Glória. No processo de reprodução ampliado, uma nova organização espacial é criada ou alterada pelo aparecimento de subcentros comerciais.

A construção do Centro Cultural (Figura 7) no referido bairro ocorreu devido à disponibilidade de terrenos, compatível com o tamanho da obra, como também por vários interesses, tais como, a proximidade do trevo de acesso à cidade, proximidade da rodoviária, hotel etc. A lógica do lucro vai aumentando na medida em que há interesses e investimentos numa determinada área do espaço urbano.

O novo Supermercado Ivasko também contribuiu para a valorização dos terrenos no bairro, assim como a construção do Hospital Agnus Dei (Figura 7), que embora esteja numa localização mais afastada, está na mesma linha de fluxo de pessoas e veículos contribuindo para tal valorização, condizendo com o fato de que as pessoas procuram residir em lugares próximo a comércio e serviços pela redução de custos com transportes, por exemplo.

Figura 7 - Equipamentos de uso coletivo no Bairro Alto da Glória - Irati



1. Construção Centro Cultural Denise Stoklos; 02. Supermercado Ivasko; 03. Construção Hospital Agnus Dei.
Fonte: Rafaela Tchmola, 2010.

A construção da nova rodoviária (IRATI, 2011), mais adaptada aos novos fluxos e ao aumento de pessoas, no mesmo local da atual, será mais um fator que contribuirá para a valorização dos terrenos no bairro, sendo mais um grande investimento do poder público numa área altamente valorizada da cidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na cidade, a apropriação do espaço é dada enquanto mercadoria (CARLOS, 2004). Assim, as cidades, com seus inúmeros espaços construídos, apresentam contrastes visíveis entre classes com poder aquisitivo mais elevado e classes de baixa renda, embora muitas vezes estejam sobrepostos num mesmo espaço.

O acesso ao espaço na cidade está preso e submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição do desenvolvimento do capitalismo. A existência da propriedade privada significa a divisão e parcelarização da cidade, bem como a profunda

desigualdade do processo de produção do espaço urbano, fato que se percebe de forma clara e inequívoca no plano da vida cotidiana inicialmente revelada no ato de morar, que coloca o habitante diante da existência real da propriedade privada do solo urbano (CARLOS, 2004, p. 27).

Em Irati, frequentemente encontram-se casas simples ou antigas em meio a grandes e modernas edificações, devido à sua transformação ao longo do tempo. Condição com a ideia de que “a dinâmica do mercado imobiliário formal determina, em grande parte, o processo de organização espacial e as condições gerais de apropriação do espaço da cidade pelos diferentes grupos sociais” (PIRES, 2007, p. 5).

Como o espaço urbano é muito dinâmico, devido a transformações constantes provocadas por diversas dinâmicas sociais, econômicas e principalmente políticas, foi possível perceber também as modificações intensas que foram ocorrendo na paisagem da cidade, principalmente nos últimos cinco anos, expressando o quanto esta se desenvolveu economicamente nesse período.

Dessa forma, o presente trabalho teve como objetivo entender como o espaço urbano da cidade de Irati foi produzido, ao mesmo tempo em que se buscou compreender o porquê do expressivo crescimento do bairro Alto da Glória, no qual a valorização dos terrenos foi considerável, comparada a outros bairros da cidade. Diante da obtenção de dados sobre o valor do metro quadrado dos terrenos, entendeu-se o porquê da existência dos diversos terrenos vazios no bairro, afirmando que a especulação imobiliária é evidente no local.

Durante a pesquisa foi possível perceber que a atuação dos agentes públicos e privados inseridos no bairro em estudo, estão agregando valor ao solo urbano. Porém, seus interesses estão pautados em fatores econômicos, justificando a inserção dos mesmos nas áreas mais dinâmicas e

de poder aquisitivo mais elevado, como o Alto da Glória, por ser uma área estratégica devido a sua localização. As benfeitorias realizadas pelo poder público, como asfalto e iluminação pública, também foram fatores importantes para o aumento expressivo dos valores dos lotes no bairro.

Conclui-se ainda que, apesar de outros bairros da cidade de Irati também estarem passando por constantes valorizações e transformações, o bairro em estudo vem se diferenciando dos demais pelo rápido e expressivo crescimento, num curto período de tempo, devido à presença de diversos agentes produtores no local, que o faz passar por modificações constantemente.

Situações como a do bairro Alto da Glória em Irati ocorrem em praticamente todas as cidades brasileiras, umas com mais e outras com menos intensidade, mas a contribuição que queríamos dar é no sentido de reforçar uma avaliação sobre como isso ocorre em pequenas cidades, especialmente em Irati, inspirando futuras pesquisas para refinar a análise do tema especulação e valorização urbana, sendo que o papel do poder público de Irati não é diferente. Isso proporciona a drenagem da renda fundiária na cidade para os agentes de maior poder aquisitivo e possuidores de mais terra no solo urbano, via construção infraestruturas e equipamentos coletivos. Mais questões sobre a especificidade do bairro serão realizadas e investigadas doravante.

REFERÊNCIAS

- BERNARDELLI, M. L. F. da H.; OLIVEIRA, T. A. **Políticas habitacionais em pequenas cidades: estudo comparativo dos municípios de Angélica-MS e Ivinhema-MS.** In: 12º Encontro de Geógrafos de America Latina 2009, Montevideo, Anais... Disponível em <<http://www.egal2009.com/>>. Acesso em 08/11/2011. Montevideo: Egal, 2009.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2004.
- _____. **A cidade.** 3 ed. São Paulo: Contexto, 1997.
- _____. **O lugar no/do mundo.** São Paulo: Hucitec, 1996.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** 2 ed. São Paulo: Ática, 1993.
- _____. **Região e organização espacial.** 8 ed. São Paulo: Ática, 2007.
- DEFFONTAINES, P. Como se constituiu no Brasil a rede das cidades. In: **Cidades.** v. 1, n. 1, pp. 119-146, 2004 [publicado originalmente em 1938].
- FOLHA DE IRATI. Maior fábrica integrada de biodiesel do mundo será construída em Irati. **Folha de Irati**, Irati, 23 jul. 2009.
- IRATI. Acordo entre Iracome e poder público municipal é formalizado. **Notícias**, Irati, 20 abr. 2006. Disponível em <<http://www.irati.pr.gov.br/noticias/noticia.asp?id=443>>. Acesso em 08/11/2011.
- _____. Irati terá rodoviária nova. **Notícias**, Irati, 7 out. 2011. Disponível em <<http://www.irati.pr.gov.br/noticias/noticia.asp?id=2985>>. Acesso em 08/11/2011.
- _____. Lei Municipal 2.161, de 21 de dezembro de 2004. **Plano Diretor Municipal de Irati.** Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico Sustentável (Seplades). Irati, v. 1. e. 1. dez. 2004.
- MOREIRA, R. As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades. **Geographia.** Niterói: UFF, n. 5, a. 3, p. 43-60, set. 2001.
- KOZŁOWSKI, G. K.; QUADROS, L. R. Uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil: Yazaki em busca do ouro. In: **Revista Eletrônica Lato Sensu.** v. 3, n. 1, mar. 2008. Disponível em <http://web03.unicentro.br/especializacao/Revista_Pos/Lato_Sensu.htm>. Acesso em: 08/11/2011.
- MARTINS, J. de S. **Exclusão social e a nova desigualdade.** São Paulo: Paulus, 1997.
- ORREDA, J. M. Irati: teu nome é história. n. 8. 2007. **Revistas do Centenário.** Disponível em <www.iratorredahistoria.com.br>. Acesso em 17 de julho de 2009.
- PIRES, M. C. S. **Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas, 2007.** Tese (Doutorado em Geografia). Campinas: Unicamp.

SANTOS, G. **Segregação socioespacial em Irati: a Vila Raquel em análise**. 2008. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia - Graduação em Geografia). Departamento de Geografia, Unicentro, Irati.

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. **A urbanização brasileira**. 5 ed. São Paulo: Edusp, 2005.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, N. Um olhar geográfico sobre a cidade. **Caminhos da Geografia**. Uberlândia, v. 9, n. 27, pp. 164-174, set. 2008.

SPOSITO, M. E. B. Espaços urbanos: territorialidades e representações. In: SPOSITO, E. S. In: **Dinâmica econômica, poder e novas territorialidades**. Presidente Prudente: Unesp/FCT: GASPERR, 1999. pp. 13-29.

_____. A expansão territorial urbana de Presidente Prudente. **Recortes**. Presidente Prudente: Unesp/FCT: GASPERR, 1995, n.4, pp.5-40.

Recebido em: 05/05/11
Aceito em: 24/08/11