

AGENTES QUE PRODUZEM O ESPAÇO URBANO: DISCUSSÃO SOBRE PEQUENOS CONSTRUTORES DE CASAS

agents of producing the urban space: a discussion about small builders of houses

Tânia Maria Fresca *

Resumo

O trabalho apresenta uma discussão a respeito do pequeno construtor de casas na cidade de Londrina – PR, a partir dos anos de 1990, colocando-o como um agente da produção do espaço urbano. Este construtor é aquele que atua na legalidade, constrói casas até 80 m², com recursos próprios para sua comercialização, em diferentes localizações da malha urbana. Tem participado ativamente no provimento da habitação na cidade, mas sua escala espacial de atuação é pequena, se realizando mediante diversas estratégias. Sua presença e importância, têm ratificado a diversidade de agentes da produção do espaço e da casa.

Palavras-chaves: Pequeno construtor; Casas; Agente; Espaço urbano.

Abstract

This work presents a discussion about builder of houses in the city of Londrina - PR, from the years 1990, becoming an agent of production of urban space. This builder is one that operates within the law, it builds houses until 80m², through their own resources for commercialization in different locations of the urban area. He has been actively participated in the provision of habitation in the city, but their spatial scale of operation is small, taking through various strategies. Their presence and importance, has ratified the diversity of agents of the production of space and the house.

Key words: Small builder; Houses; Agent; Urban space.

Resumen

El artículo se presenta una discusión sobre el pequeño fabricante de casas en la ciudad de Londrina - PR, desde los años de 1990, como un agente de la producción del espacio urbano. Este fabricante es uno de los que actúa en la legalidad, construye casas de hasta 80 m², con recursos propios para su comercialización, en diferentes lugares en el tejido urbano. Ha participado activamente en el suministro de vivienda en la ciudad, pero su escala espacial de las operaciones es pequeño, si se realiza a través de distintas estrategias. Su presencia e importancia, ha ratificado la diversidad de agentes de la producción del espacio y de la casa.

Palabras Claves: Pequeño fabricante; Casas; Agente; Espacio urbano.

(*) Prof^a. Dr^a. da Universidade Estadual de Londrina, Bolsista Produtividade do CNPq - Rodovia Celso Garcia CID- PR 445, Km 380, Campus Universitário. Londrina – PR - Brazil. CEP: 86.057-970. Tel: (+55 43) 3371-4246 - tania_geografia@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano no contexto brasileiro continua sendo bastante complexa, porque articulada tanto à dinâmica econômica nacional como a diversidade de imóveis, agentes, práticas e estratégias envolvidas. Neste sentido, se faz oportuno apontar alguns elementos indicativos da atuação de agentes que o estão produzindo.

O trabalho discute o papel do pequeno construtor de imóveis residenciais, especificamente as casas. Este construtor atua na legalidade e constrói, em geral, casas entre 49 e 80 m², com recursos próprios para sua comercialização. Trata-se de “[...] um agente social concreto, cuja ação é complexa, derivando da dinâmica de acumulação capitalista, das necessidades mutáveis da reprodução das relações de produção” (CORRÊA, 1989, p. 10), suas contradições e ao avanço da divisão social do trabalho (CORRÊA, 1989, p. 13). Sua atuação varia no tempo e espaço e por isso, o trabalho tem como recorte territorial a cidade de Londrina – PR e em termos temporais, os últimos 20 anos.

O pequeno construtor não é novidade na bibliografia geográfica, da sociologia urbana, da arquitetura, engenharia e até mesmo na economia urbana. Mas, de modo geral, não o qualificam como um agente importante na produção do espaço urbano e provimento de habitação. Assim, o artigo insere o pequeno construtor enquanto um agente no contexto londrinense desde os anos de 1990, caracterizando sua gênese, principais formas de atuação, tipo de imóvel, localização, dentre outros.

Neste sentido, questiona-se: os pequenos construtores podem contribuir com um percurso mais rico ao entendimento da produção do espaço urbano? Há especificidades regionais em sua origem e atuação? O trabalho é também um convite a outras pesquisas de modo a ter-se clareza se, efetivamente este pequeno construtor pode ser um agente da produção do espaço urbano na escala nacional brasileira.

Do ponto de vista metodológico, o trabalho apoiou-se em pesquisas bibliográficas sobre a produção da cidade, do urbano, dos agentes que o produzem e sobre os pequenos construtores no contexto brasileiro. Quanto aos levantamentos de dados, estes foram realizados junto a: Prefeitura Municipal de Londrina no que tange a aprovação de projetos e visto de conclusão de obras; no CREA - PR, Regional de Londrina para obtenção de dados sobre Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's - de obras residenciais entre 49 e 80 m² do mesmo contratante para Londrina.

Entrevistas e diálogos foram realizados com: representantes do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Norte do Paraná - Sinduscon Norte – PR - em Londrina; no Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina – Ceal; na Superintendência da Caixa Econômica Federal de Londrina, setor de engenharia e fiscalização de obras para financiamento. As mesmas tiveram por objetivo, levantar dados e informações a respeito dos pequenos construtores.

A metragem das casas pesquisadas foi definida com base nas informações obtidas em órgãos e entidades de classes da construção civil e também com pequenos construtores que, afirmaram ser a faixa de 49 a 80 m² a mais construída em Londrina. Esta faixa envolve ainda parcela importante das casas edificadas na cidade, sejam aquelas para financiamentos para famílias com renda até 03 salários mínimos ou na faixa entre 03 e 05 salários mínimos. A menor área na metragem citada, é aquela que pode ser construída em terrenos de 125 m², conforme legislação municipal – Plano Diretor. Em outros termos, o plano diretor permite a subdivisão de um lote, cuja metragem mínima deve ser de 125 m².

Por que especificamente casas? Inicialmente porque as casas correspondem a forma predominante de domicílios nas cidades brasileiras. Em 2010 (IBGE, 2010) na cidade de São Paulo, as casas correspondiam a 69,11% e os apartamentos 28,24% do total de domicílios particulares; em Londrina estes dados eram respectivamente de 77,82% e 20,58%. Importante observar que, são duas cidades com forte presença de edifícios verticais de uso residencial; em outras cidades onde a verticalização é menos intensa, a presença de casas é fortemente ampliada.

Em segundo lugar, a construção de casas – únicas ou geminadas no mesmo terreno - não tem sido foco de atenção por parte das maiores construtoras. Isto se deve ao fato de que, para uma gran-



de construtora, o custo por unidade é elevado, tendo em vista que, as mesmas estão em diferentes localizações da malha urbana. Dessa maneira, as casas a que o presente artigo se refere, são aquelas construídas por um mesmo produtor individual, em diferentes localizações da cidade e normalmente duas, três ou quatro ao mesmo tempo.

Entrevistas também foram realizadas com diversos profissionais que atuam na construção civil, como engenheiros, arquitetos, mestre-de-obras, dentre outros, para identificar pequenos construtores. Foram entrevistados pequenos construtores que atuam em Londrina e adicionalmente nas cidades de Cambé, Ibiporã e Rolândia, situadas na aglomeração urbana de Londrina, visando entender sua gênese e características de sua atuação.

O artigo está dividido em três partes, exclusiva a introdução. Na primeira, apresentam-se elementos da construção civil em Londrina no período de 2003-2013, procurando evidenciar a participação das casas na produção de imóveis. Na segunda caracteriza-se este agente temporalmente e espacialmente e na terceira, se discute os pequenos construtores e seu papel na produção do espaço urbano. Por fim, deixa-se apontado algumas questões para pesquisas.

ASPECTOS DA DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM LONDRINA - PR: 2003-2013

A construção civil tornou-se um setor importante na economia brasileira nos últimos anos, vinculada às políticas habitacionais implantadas pelo Governo Federal a partir de 2003 e intensificada após o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009. Este setor teve índices crescentes de participação no PIB e no valor adicionado básico a preços corrente, atingindo para este último 5,8% e 5,7%, em 2011 e 2012, respectivamente (IBGE, 2012).

Essa dinâmica também realizou-se em Londrina, com índices elevados de crescimento no que tange a área construída. Na tabela 1 observa-se que a evolução da área de projetos aprovados teve comportamento oscilante entre 2003-2006, a partir do qual foi positivo até 2013, exceto o ano de 2009 com pequena redução. A área referente aos vistos de conclusão das obras – procedimento para a obtenção do habite-se – foi bastante oscilante no período considerado. Isso se explica pelo fato de que, as maiores construções como os edifícios verticais, necessitam de tempo maior para sua conclusão. Tanto assim que, no ano de 2005 a área relativa ao item conclusão, foi maior que a área relativa ao item construção. No período, a média de vistos foi de 58,43%, permitindo-se entender a temporalidade das construções, bem como o fato de que parcela das mesmas não foram realizadas, não concluídas ou não solicitaram procedimento para obtenção do habite-se. Neste último aspecto, Abade (2014) deixa evidente que, entre 2004-2013 cerca de 75% dos projetos aprovados concluíam a emissão do habite-se.

A tabela 2 apresenta a evolução da área total de projetos aprovados por tipo de usos. O uso residencial é o predominante com cerca de 68%, seguido pelo uso comercial e serviços, enquanto o uso industrial foi bastante restrito. Observa-se que, tanto quanto a área total, o uso residencial apresentou oscilações negativas entre 2003-2006, a partir do qual foi positivo, exceto no ano de 2011. Mais uma vez lembrar que, os maiores projetos residenciais, principalmente de edifícios, não são lançados todos os anos pelas mesmas construtoras, provocando oscilações. Ao mesmo tempo, em 2011 havia certa incerteza por parte da construção civil com relação ao início do governo de Dilma Rousseff e a continuidade do PMCMV, o que arrefeceu o lançamento de novos empreendimentos. O uso comercial e de serviços representou cerca de 20% e o industrial 1,4% de toda a área aprovada entre 2003-2013.



Tabela 1 - Londrina: PR - evolução da área total de projetos de construção aprovados e visto de conclusão (m²), 2003-2013

Ano	Projetos aprov. (m²)	Visto conclusão (m²)	Visto sobre projetos %
2003	689.509,66	493.988,06	71,64
2004	593.445,21	495.314,66	83,46
2005	602.387,38	619.383,57	102,82
2006	524.797,62	297.998,22	56,78
2007	843.651,16	442.019,29	52,39
2008	1.295.872,23	550.984,78	42,51
2009	1.280.309,95	519.700,57	40,59
2010	1.431.420,22	690.536,56	48,24
2011	1.536.392,13	753.440,30	49,03
2012*	1.734.889,70	798.404,23	46,02
2013	1.894.556,83	935.023,62	49,35

*Deste total foi excluído 936.673,66 m2 referente à uma demolição, por alterar os valores de forma significativa. Fonte: Londrina, 2015. Org.: Fresca, T. M.

Tabela 2 - Londrina: PR - evolução da área total de projetos aprovados por tipo de usos em m², 2003-2013

Ano	Total proj. aprov. (m²)	Uso resid. (m²)	Uso com./ serv. (m²)	Uso Ind. (m²)	Outros* usos (m²)
2003	689.509,66	504.276,04	116.541,42	10.328,94	58.383,26
2004	593.445,21	362.207,64	124.706,48	21.617,79	85.046,30
2005	602.387,38	418.148,89	116.344,18	16.544,84	51.349,47
2006	524.797,62	380.174,72	104.793,96	6.740,53	33.088,41
2007	843.651,16	623.696,10	146.228,59	14.858,00	58.868,47
2008	1.295.872,23	827.574,07	370.079,63	3.200,19	95.018,43
2009	1.280.309,95	914.888,98	257.821,18	20.671,33	86.928,54
2010	1.431.420,22	1.059.121,50	189.521,01	12.864,71	169.913,10
2011	1.536.392,13	997.965,25	309.261,02	80.183,49	48.982,56
2012**	1.734.889,70	1.316.048,60	299.091,06	8.427,19	111.333,00
2013	1.894.556,83	1.095.185,50	649.561,63	9.120,97	140.688,69

* Inclui escola, posto de saúde, outras obras públicas, reforma, ampliação, demolição, isolamento acústico, poço artesiano, etc. Com relação às ampliações, estas não foram incluídas no total residencial por não haver especificação nos dados quanto ao tipo.

** Deste total foi excluído 936.673,66 m2 referente à uma demolição, por alterar os valores de forma significativa. Fonte: Londrina, 2015. Org.: Fresca, T. M.

Na busca da compreensão deste setor, a tabela 3 apresenta a tipologia de usos residenciais em Londrina. No período houve mudanças na tipologia, tendo sido acrescentado em 2007, os condomínios fechados.

A separação entre casas com mais de 80 e menos de 80 m², ocorre em razão da legislação vigente - Resoluções nº 262/79 e nº 278/83 (CONFEA, 1979 e 1983; BRASIL, 1985), vinculada a atuação dos técnicos de nível médio em edificações, que lhes permite projetar edificações de até

80m² de área total. Com relação a planta popular, cumpre explicitar que se trata de um projeto criado pelo CREA-PR em 1989, denominado Casa Fácil e tinha como objetivo estabelecer parcerias entre entidades de classe e prefeituras municipais para construção de moradias populares de até 70 metros quadrados.

Para ter acesso ao Casa Fácil, a renda familiar deve ser de até três salários mínimos e o beneficiado deve comprovar a posse do terreno. Pela lei federal 11.888/2008, as famílias com renda de até três salários mínimos têm direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia. Assim, o Programa Casa Fácil [...] permite aos gestores públicos municipais atender esta exigência normativa (CREA-PR, n. p., 2015).

Tratava-se de um programa que, além do auxílio da prefeitura e do CREA para provimento de habitação para famílias de baixa renda, evitava a produção das mesmas sem a regularidade legal exigida e contribuía com os cofres públicos mediante a taxaço do IPTU.

Tabela 3 - Londrina: PR - evolução da área residencial (m²) e unidades por tipologia, 2003-2013

Ano	Casas com mais de 80 m ²		Casas com menos de 80 m ²		Planta Popular/ Casa Fácil		Apartamentos		Conj. Habitacionais		Cond. Horizontais	
	m ²	unid.	m ²	unid.	m ²	unid.	m ²	unid.	m ²	unid.	m ²	unid.
2003	202.590,80	1611	38.190,42	728	21.267,84	326	208.817,06	628	23.762,83	402	-	-
2004	204.858,66	1221	23.068,20	355	16.958,50	254	94.946,18	316	15.297,65	413	-	-
2005	223.029,50	1254	22.816,73	369	17.447,34	265	141.187,68	728	8.163,05	27	-	-
2006	157.572,85	938	18.885,68	328	11.380,52	171	185.933,22	369	1.394,55	39	-	-
2007	247.153,26	1529	33.946,57	525	19.946,67	305	307.048,03	397	5.635,70	194	1941,29	23
2008	270.428,45	1640	38.936,66	581	10.327,17	157	492.217,35	3359	3.689,35	126	2.714,44	87
2009	269.086,57	1906	37.820,33	646	13.100,42	209	573.282,71	3008	4.291,32	143	12.383,63	107
2010	339.984,89	2830	72.367,19	1132	2.430,68	53	487.554,78	4649	104.884,53	2132	46.607,62	516
2011	269.843,27	2482	106.493,27	1586	8.859,80	140	570.370,35	3451	794,26	15	18.684,11	113
2012	633.711,87	1563	77.179,63	1145	-	-	350.212,23	2452	110,67	3	32.601,10	152
2013	273.763,69	1942	81.911,17	1198	139,68	2	642.903,54	3237	87.276,21	1745	5.785,27	60
Total	3.092.023,81	18916	551.615,85	8.593	121.858,62	1882	4.054.473,13	22594	255.300,12	5293	120.717,46	1058

Fonte: Londrina, 2015. Org.: Fresca, T. M.

A tabela 3 permite verificar que, a maior área e número de unidades correspondem aos apartamentos que, tiveram crescimento acentuado a partir de 2008, as vésperas do lançamento oficial do PMCMV. Representaram no período considerado 32,6% do total da área residencial e 38,76% do total de unidades. A partir de então, a MRV, grande construtora de capital aberto nacional, iniciou em Londrina a produção de edifícios residenciais para faixa de renda entre 03 e 10 salários mínimos, denominado de segmento econômico (FERREIRA, 2012). Adentraram no mercado outras construtoras nesse segmento de renda, como a Yticon e Vanguard Home, ambas de capital fechado e sede em Londrina, além de outras. O predomínio de apartamentos na cidade vincula-se ao processo de verticalização que, vem sendo realizado desde os anos de 1950 e a colocou na posição de uma das mais verticalizadas do país (PASSOS, 2007; CASARIL, 2008; NASCIMENTO, 2015).

Seguidamente tem-se as casas com mais de 80 m² e aquelas com menos, que representaram 24,8% e 4,4% da área residencial aprovada. Em termos de unidades representaram 32,45% e 14,74%. Na contrapartida, os totais referentes às plantas populares e de conjuntos habitacionais denotam claramente a fraqueza de oferta até 2009, quando foi expandida através do PMCMV. Mesmo assim, os conjuntos habitacionais representaram apenas 2,05% do total da área residencial e 9,08% do



total de unidades; as plantas populares perfizeram 0,98% da área e 3,22% das unidades, enquanto os condomínios horizontais representaram 0,97% da área e 1,81% do número.

Os elementos apontados denotam claramente que em Londrina, no período considerado: a) a oferta habitacional em Londrina esteve concentrada em empreendimentos privados, enquanto a oferta estatal através de conjuntos habitacionais foi bastante reduzida diante das políticas públicas para o setor; b) mesmo com o PMCMV, a oferta de conjuntos habitacionais foi bastante reduzida comparativamente às outras tipologias, o que leva a refletir sobre os efeitos do Programa para o acesso de famílias de baixa renda à moradia, de modo a amenizar o déficit neste seguimento de renda; mesmo se considerar as plantas populares, havia a necessidade de que a família tivesse a propriedade privada do terreno, o que continua a expressar condições fundamentais da reprodução das relações sociais capitalistas; c) dentre todas as tipologias, os apartamentos continuam a ter maior destaque em área e número de unidades, vinculados a forte presença de grandes construtoras e incorporadoras que atuam na cidade. Aquelas de capital fechado com sede na cidade, dominam o mercado, enquanto as de capital nacional aberto e de capital internacional, tem atuação mais recente, vinculada ao processo de financeirização das mesmas, mediante abertura de seus capitais na Bolsa de Valores e facilidade de ingresso no mercado nacional – adquirindo controle de outras construtoras e incorporadoras – após a implantação do Sistema Financeiro Imobiliário em 1997 (NASCIMENTO, 2015); d) as casas com mais de 80 m² colocam-se como a segunda modalidade de provimento de habitação, nas quais estavam inclusas até 2006, aquelas presentes em condomínios e loteamentos fechados (LOPES, 2009), bem como aquelas em outros loteamentos.

Do ponto de vista da geração de empregos na construção civil em Londrina, esta continua sendo pequena. Dados do Ministério do Trabalho e Emprego (BRASIL, 2013) demonstram que, este setor representou apenas 5,98% do total – 175.265 – de empregos formais no ano de 2013. Contudo, parcela destes empregos estava no setor de serviços, particularmente nas atividades de locação de mão de obra e na informalidade.

Com relação ao PIB municipal, Londrina se colocava em 2012, como 45º no país com 12 826 470 000 reais, representando 0,29% do nacional, 1,8% da Região Sul e 5% do estado do Paraná (IBGE, 2015). A partir do perfil do município (LONDRINA, 2014), a agropecuária tem participado com média de 1,77% entre 2003-2012 e a indústria com média de 20,6% no mesmo período. Os serviços (nos quais estão inclusas as atividades comerciais) representaram 66,10% do total em 2012 (IBGE 2015); mas, as atividades de administração, saúde, educação públicas e seguridade social, perfizeram mais 10,15%, totalizando para os serviços 76,25% de todo o PIB municipal.

Essa dinâmica da construção civil tem relação direta com políticas macroeconômicas que foram implantadas no Brasil a partir de 2003, que permitiram redução da taxa de desemprego, ganhos reais dos salários, crescimento do PIB e PIB per capita, bem como o aumento da participação da construção civil no valor adicionado básico do país. A tabela 4, com alguns indicativos selecionados do desempenho da economia brasileira no período 2003-2013, permite verificar que todos apresentaram variação ou crescimento positivo; exceção foi o PIB com taxa negativa em 2009, vinculado a crise internacional de 2008, cujos reflexos se fizeram sentir no ano seguinte no Brasil. A partir de 2011, se verifica a redução das taxas de crescimento deste indicador, vinculado ao fim de uma fase expansiva da economia. Com relação a participação da construção civil no valor adicionado bruto a preços básicos, esta apresentou pequenas variações entre 2003-2008, a partir da qual, foi ampliada atingindo 6,5% em 2013.

No entanto, cumpre salientar que outras medidas macroeconômicas tiveram efeito positivo na expansão da construção civil nacional entre 2003-2013: a oferta de crédito com baixa taxa de juros, comparativa a outros períodos recentes; a desoneração fiscal sobre materiais de construção; os efeitos positivos do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 1 e 2, que auxiliaram na expansão de grandes construtoras. A conjuntura era muito favorável tanto para a produção como aquisição de imóveis.

Tabela 4 - Indicativos selecionados do desempenho da economia brasileira no período de 2003-2013

Ano	Taxa desemprego % ¹	Salários com aumento real % ²	PIB - variação anual % ³	PIB per capita R\$ ⁴	Part. da Const. Civil no VABpb total do Brasil % ⁵
2003	12,4	20	1,2	9.498	4,6
2004	11,5	55	5,9	10.692	4,9
2005	9,9	72	3,2	11.658	4,7
2006	10	86	4	12.688	4,4
2007	9,3	88	6,1	14.465	4,6
2008	7,9	78	5,2	16.225	4,4
2009	9,1	80	-0,3	17.196	5,4
2010	6,7	89	7,5	19.982	6,3
2011	6	87	2,7	22.162	6,3
2012	5,5	95	1	23.655	6,6
2013	5,4	87	2,5	25.655	6,5

Fontes: (1) Portal Brasil, 2015; (2) Summa, 2014; (3) Brasil, 2014; (4) IBGE, 2005-2014; (5) Camara Brasileira da Indústria da Construção, 2015.

Este contexto geral permitiu maior segmentação nos estratos de renda das famílias brasileiras e londrinenses a partir de 2003, mediante políticas econômicas implantadas a partir do governo Lula. Isso tem articulação com o potencial de consumo das famílias, que passaram a vislumbrar a possibilidade de aquisição da casa própria. Ao mesmo tempo, políticas de distribuição de renda a partir de ações keynesianas do governo Lula, implicaram em maior complexidade da divisão social do trabalho e estratos de renda. Neste sentido, abriu-se enorme variedade de consumidores para a mercadoria habitação, diferenciada em termos de área, localização e qualidade construtiva.

O PEQUENO CONSTRUTOR APÓS 1990

O primeiro aspecto a ser discutido é gênese do pequeno construtor de casas. Em geral ocorreu nos anos de 1990, no contexto de fraqueza geral da política habitacional brasileira. Esta foi marcada na década citada, pela transferência geral dos programas para estados e prefeituras municipais, cujos resultados foram muito mais direcionados para camadas com estratos de renda média e média baixa. Destaques foram os programas Habitar Brasil (para municípios com mais de 50 mil habitantes), Morar Município (aqueles de menor porte), Pró-Moradia, Carta de Crédito (FGTS e Recursos CEF), o Programa de Arrendamento Residencial. No geral, a oferta de crédito foi reduzida em relação à década anterior e o provimento de habitação centrou-se muito mais na oferta privada da mesma, enquanto a ação estatal não atendia necessidades da população de mais baixo poder aquisitivo (AZEVEDO, RIBEIRO, 1996). Acrescente-se ainda, os efeitos do plano real implantado em meados dos anos de 1990, com repercussões sobre o controle forçado da inflação, relativa estabilidade de preços e salários, abrindo perspectivas para aquisição de casa própria. Foi nesse contexto que o pequeno construtor passou a ter destaque, porque havia uma demanda para a qual, grandes construtoras e incorporadoras e o poder público não atendiam.

Em geral, a origem do pequeno construtor está ligada a: a) experiência prévia como trabalhador da construção civil, seja pedreiro ou mestre de obra, que mediante acúmulo de pequeno capital com base em seu trabalho, herança, venda de veículos, lotes urbanos, etc., iniciou atividades; b) trabalhadores em atividades comerciais ou prestadoras de serviços que, mediante relações pessoais e/ou familiares com outros pequenos construtores, passaram a atuar na construção civil com modestos capitais; c) pequenos comerciantes e industriais que iniciaram a atividade a partir da construção da casa própria para a família.



Fato recorrente tem sido o estabelecimento de sociedade entre membros de mesma família e/ou amigos, onde normalmente um deles tem experiência na construção civil.

Em qualquer dos casos, aqueles que permaneceram na atividade, tiveram capacitação para administrar e permanecer no setor. Note-se que, muitos destes pequenos construtores iniciaram atividades de forma irregular diante da legislação, para depois atuarem conforme regulamentação jurídica, bem como a natimortalidade neste ramo é bastante elevada.

Ele é um agente que pode exercer outros papéis além de ser um pequeno construtor: pode ser um “gato” (CARDOSO, 2013) da construção civil, oscilando conforme as políticas habitacionais nacionais; pode diversificar suas atividades mediante implantação de outras atividades – aquisição de caminhões, implantação de farmácia, continuidade e expansão de pequena indústria.

Para sua atuação, o pequeno construtor deve possuir a propriedade privada do terreno urbano, garantindo um dos fundamentos para a reprodução das relações sociais de produção capitalista. Neste sentido, ele é um capitalista que, normalmente conta com pequeno capital para aquisição do terreno e construção do imóvel, mas auferindo renda da terra. Por isso sua atuação está articulada à venda da casa construída, cujo lucro e renda obtidos, serão em parte, reinvestidas na aquisição do próximo terreno e construção de outras casas.

Ele atua conforme regulamentação jurídica. Em outras palavras, é um construtor que atende a legislação brasileira no que se refere à construção de um imóvel: contrata trabalhadores com carteira assinada, efetua pagamentos junto ao INSS; paga impostos referentes à obra no âmbito municipal. Aqui pode haver duas situações básicas: a) ele pode atuar com seu CPF para a aquisição do terreno, construção da casa e pagamento dos impostos; b) ele pode ser um microempreendedor individual – MEI (BRASIL, 2008; BRASIL, 2011); se enquadrado no Simples Nacional – com faturamento máximo de R\$60.000,00/ano, não ser sócio ou titular de outra empresa - efetua pagamento de uma taxa mensal referente aos tributos federais. Nas duas possibilidades, o custo administrativo para a produção da casa é muito baixo, porque o próprio construtor é o responsável por todas as atividades (contratação do responsável técnico, pagamento dos encargos, contratação de trabalhadores, aquisição de material de construção, etc.). Muitas vezes estes custos não são contabilizados no preço total do imóvel, apenas os encargos.

No entanto, é preciso considerar que um MEI pode ter um trabalhador devidamente registrado. Na construção do imóvel, geralmente atuam vários trabalhadores, seja em todo o período de execução da obra ou em atividades específicas como eletricista, marceneiro, azulejistas, etc. Aqui também está parcela dos trabalhadores informais da construção civil. Acrescente-se o fato de que, o próprio construtor também é um trabalhador na execução da obra e sem assalariamento, incluso o sócio, quando for o caso.

A execução da obra é efetuada de acordo com plantas e projetos que podem ter sido elaborados por um técnico em edificações – o mais comum – ou por um profissional de nível superior. Conta ainda com responsável técnico para acompanhamento da obra mediante ART, vinculada ao CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU.

Nesta etapa, tem-se ainda importante divisão social do trabalho, com realização de diversas atividades mediante profissionais e empresas especializadas, como por exemplo, os serviços de terraplenagem, concretagem da laje, dentre outras. Mas, denota-se a incorporação de técnicas modernas no processo construtivo.

O pequeno construtor atua articuladamente com o sistema de financiamento imobiliário brasileiro, nos mais distintos momentos da recente história desta política pública. Isto se torna fundamental porque permite conhecer todas as modalidades de financiamento e as regras básicas para cada um dos segmentos, de modo a informar seus consumidores e construir acorde às normas. Isso normalmente é realizado junto às agências da Caixa Econômica Federal, em escritórios de contabilidade, em escritórios que atuam para a CEF, dentre outros.

Como a casa por ele construída, normalmente é adquirida por consumidores através de financiamento bancário, é necessário que o imóvel atenda requisitos básicos em termos de construção e



preços. Daí a necessidade de conhecer detalhadamente os segmentos de financiamento imobiliário.

Mas lhe é necessário o conhecimento de aspectos do mercado imobiliário. Em outras palavras, ele precisa ter clareza do preço de mercado de imóvel no bairro onde se localiza o terreno para construção da casa. Isso lhe permitirá decidir o tamanho do imóvel a ser construído, o padrão de acabamento e o preço final da casa. Esse elemento é fundamental porque, no processo de venda da mesma, onde o adquirente utiliza financiamento bancário, o laudo de avaliação a ser realizado pela Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, levará em conta o preço de mercado. Então, ele não pode construir uma casa cujo preço final de venda esteja acima daquele que o mercado imobiliário imponha no bairro onde a casa se localiza. Da mesma maneira, ele necessita ter clareza da renda de seu potencial consumidor, de modo que, a negociação da entrada e a prestação do imóvel sejam compatíveis com o orçamento familiar.

De meados dos anos de 1990 até 2003, os financiamentos eram muito mais burocratizados, o tempo entre o início do processo e sua conclusão era de muitos meses, com maiores taxas de juros e de difícil obtenção por parte de parcela dos consumidores destas casas. Em geral, os consumidores utilizavam seu FGTS, veículo, moto ou terreno para pagamento da entrada da casa e depois o financiamento. Após a última data, a obtenção de financiamentos tornou-se mais ágil, menos burocrático e a partir de 2009, passou a contar com subsídios estatais.

A casa construída pelo pequeno construtor apresenta variações no tempo em termos de área. De meados dos anos de 1990 até 2005, as casas normalmente tinham entre 70 e 80 m² e apenas uma no terreno. A partir de então, a área foi reduzida com predomínio daquelas com aproximadamente 49 m², 54 m² e 70 m², cujos preços atendam aos segmentos habitacionais à obter financiamento imobiliário. Ao mesmo tempo, como forma de viabilizar o negócio, em razão da elevação dos preços dos terrenos urbanos, foi expandida a construção de casas geminadas em terreno de 250 m².

O padrão de acabamento destes imóveis também é diferenciado, tendendo a ser baixo e médio, dependendo da localização, do preço pago pelo terreno, preço final de venda do imóvel e da taxa de lucro que o construtor vai obter. Prática comum para a diminuição dos custos de construção, tem sido: a) colocação de pisos cerâmicos de padrão normal de PI (índice de abrasão) baixo; b) redução no tamanho dos quadros de carga (QDF), colocando-se quantidade menor de disjuntores, não separando-se os circuitos de forma adequada; c) produzir a cobertura da casa (estrutura e telha) de tal forma que, se faz a opção por platibandas com telhado embutido em fibrocimento e/ou laje impermeabilizada; d) utilização de esquadrias (portas e janelas) em vidro temperado, sem montantes e caixilhos, dentre outros.

A localização destas casas tem seguido três padrões recorrentes. O primeiro é aquele de construir em loteamentos consolidados, com presença de infraestrutura, com ocupação acentuada, mas com terrenos não edificadas. Em geral, estes loteamentos estão entre a periferia extrema da cidade e a área central. Bastante ampla já que, é a disponibilidade de terreno e o preço, os fatores mais importantes para a sua atuação. O segundo tem sido nos conjuntos habitacionais mais antigos, com cerca de 20 a 30 anos de existência. Nesse caso há vários elementos: o fato da casa não ter passado por reformas e ampliações significativas; a disposição do proprietário em obter nova casa e o mais importante, que o terreno seja igual ou superior a 250 m². Se essas condições forem satisfeitas, pelo menos a segunda e a terceira, o pequeno construtor edifica duas casas no terreno, sendo uma destinada ao morador do anterior imóvel e a segunda para o construtor. Os conjuntos habitacionais estão localizados em todas as porções da cidade de Londrina. Mas, em razão do tempo de sua existência, são áreas consolidadas do ponto de vista da ocupação, da infraestrutura, do acesso e presença de serviços de uso coletivo, de comércio e outras pequenas atividades prestadoras de serviços. O terceiro tem sido na periferia extrema da cidade, em novos loteamentos que transformam a terra de uso rural em urbano nos limites da malha urbana. O pequeno construtor adquire o terreno com área média de 250 m² diretamente da loteadora e edifica as casas. Em geral são loteamentos com a infraestrutura mínima exigida pela legislação e acesso ao transporte coletivo.



Considerando que Londrina é a principal cidade de uma aglomeração urbana com Cambé, Rolândia, Arapongas, Ibiporã e Jataizinho, os bairros entre estas cidades, tem sido uma das áreas de forte presença dos pequenos construtores nas modalidades acima explicitadas. Outro aspecto a ser considerado é o preço do terreno, que teve elevação significativa a partir de 2009. Isto implicou em uma atuação mais dispersa territorialmente destes construtores, envolvendo inclusive a periferia extrema, em loteamentos voltados para população de baixo poder aquisitivo.

Sobre esta elevação do preço da terra em índices bastante elevados, convém explicar que, a propriedade da terra contém em si a expectativa de elevação nominal ou real de seu preço. Ao mesmo tempo, se “[...] configura num ativo de manutenção de custos reduzidos, rentabilidade potencial elevada, além de liquidez alta, pois não existe qualquer empecilho a livre transferência” (GONÇALVES, 2011, p. 12). Assim, em condições de elevada procura por terrenos diante dos elementos apontados anteriormente, a expectativa de realização da renda da terra, passou a ser ampliada tanto nas fases expansivas como recessivas da economia brasileira, aumentando em muito o preço dos terrenos, muito acima do que seria um ativo mobiliário. Tal expectativa de elevação do preço da terra foi denominada por Rangel (2005) de quarta renda, a qual “[...] se soma às outras, caso existam, e dado que o preço da terra é uma função direta da renda total, dito preço pode distanciar-se grandemente do que resultaria da capitalização *stricto sensu*” (RANGEL, 2005, p. 94).

No momento atual, o mercado consumidor para este tipo de imóvel é composto geralmente por famílias com renda até 03 SM e de 03 a 05 SM, o que permite arcar com a prestação do imóvel e ainda obter algum subsídio. Para alcançar este último objetivo, tem sido utilizada duas estratégias: o construtor rebaixa o preço do imóvel para o contrato de financiamento, cuja diferença entre o preço real de venda e o estipulado no contrato, é paga à parte pelo consumidor. Neste caso, a diferença pode ser de 15 a 20%, tendo em vista o laudo de avaliação. Uma segunda forma de viabilização da venda e obtenção de subsídio por parte do consumidor, tem sido o rebaixamento da renda familiar, através do pedido de demissão por parte de um dos membros da família.

Trata-se de um mercado consumidor bastante amplo, pois os domicílios com rendimento de mais de 2 a 5 salários mínimos em Londrina, representaram 39,5 % do total em 2010 (IBGE, 2010) conforme a tabela 5. Evidentemente que não contempla todo o mercado consumidor para as casas em discussão, mas é possível ter-se uma aproximação do potencial que o mesmo representa.

Tabela 5 – Londrina: PR: Total de domicílios permanentes por classes de rendimento mensal domiciliar do município, 2010

Total de Domicílios particulares permanentes	164.898
Dom. sem rendimento	3.632
Dom. até 1/2 salário mínimo	1.406
Dom. 1/2 a 1 salário mínimo	8.995
Dom. de mais de 1 a 2 salários mínimos	24.022
Dom. mais de 2 a 5 salários mínimos	65.298
Dom. mais de 5 a 10 salários mínimos	36.985
Dom. mais de 10 a 20 salários mínimos	16.951
Dom. mais de 20 salários mínimos	7.608

Fonte: IBGE, 2010. Org. Fresca, T. M.

Outro aspecto diz respeito a identificação da participação destas casas no total residencial. Procedimento difícil tendo em vista a dificuldade de obtenção de dados em órgãos públicos, entidades de classe, bem como em levantamentos de campo. No entanto, a tabela 6 permite verificar que, do total de projetos residenciais aprovados por área e unidades entre 2003-2013, as casas com menos de 80 m², representaram média de 15,45% do total das unidades na cidade.

Em termos de área, a participação destes imóveis no total residencial apresentou média no período de 6,31%. Mas estes dados não traduzem efetivamente a participação das casas produzidas

por este construtor, porque estão inclusas aquelas construídas através de autoconstrução ou empreita. No entanto, a partir de entrevistas realizadas foi indicado por profissionais de entidades de classe que, essa participação pode atingir 60% dos imóveis nesta faixa de área em Londrina. Desse modo, os pequenos construtores edificaram 5.155 casas no período considerado, equivalendo a 8,8% do total residencial.

Tabela 6 - Total de projetos aprovados, por uso residencial e participação das casas com menos de 80 m² em Londrina – PR: 2003-2013

Ano	Total proj. aprov. m ²	Total resid.		Casas com menos de 80 m ²	
		m ²	Nº unid.	% área/ total res.	% unid./ Total resid.
2003	689.509,66	202.590,80	1611	7,57	19,7
2004	593.445,21	204.858,66	1221	6,36	13,87
2005	602.387,38	223.029,50	1254	5,45	13,96
2006	524.797,62	157.572,85	938	4,96	17,77
2007	843.651,16	247.153,26	1529	5,44	17,65
2008	1.295.872,23	270.428,45	1640	4,7	9,76
2009	1.280.309,95	269.086,57	1906	4,13	10,73
2010	1.431.420,22	339.984,89	2830	6,83	10
2011	1.536.392,13	269.843,27	2482	10,67	10,36
2012	1.734.889,70	633.711,87	1563	5,86	21,54
2013	1.894.556,83	273.763,69	1942	7,47	14,63

Fonte: Londrina, 2015. Org.: Fresca, T. M.

O último aspecto diz respeito ao número de unidades produzidas individualmente pelos pequenos construtores. Normalmente o número é pequeno ao longo de um ano, oscilando conforme a política habitacional em vigor. Tanto assim que, de meados dos anos de 1990 até 2003, predominava a construção de uma casa ao ano. A partir de então, foi sendo ampliada no contexto de implantação de uma política habitacional no governo Lula, através da criação do Ministério das Cidades; maior oferta de recursos para financiamento imobiliário; criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS em 2005, dentre outros (SHIMBO, 2010). Neste novo contexto, a construção das casas atingiu em torno de 04 ao ano e a partir de 2009, foi ampliada. Com maior oferta de crédito e baixas taxas de juros, redução de IPI para materiais de construção, a produção de casas oscilou de 04 ao máximo de 20 casas ao ano. Este último número foi encontrado em apenas 01 construtor, enquanto os demais entrevistados alcançaram o patamar de 4 a 8 ao ano. Se individualmente constroem poucas unidades, no conjunto representam parcela considerável daquelas casas com menos de 80 m² em Londrina.

Na tabela 7 tem-se o número de ART's a partir dos mesmos contratantes, para casas entre 49 e 80 m² em faixas numéricas entre 2008-2014. A faixa de 1 a 4 casas por ano, representou a maior parcela e teve crescimento importante até 2011, a partir da qual foi reduzida. As demais faixas apresentaram menor participação e tiveram comportamento similar à primeira. Indica ainda a presença de pequenos construtores construindo até 20 casas ao ano.

Se levar em consideração o número de projetos de uso residencial aprovado junto a Prefeitura Municipal de Londrina, que totalizou 2731 em 2013, e considerar o total de ART's na faixa de 01-04 casas pelos mesmos contratantes no mesmo ano, ter-se-á 14,71% sobre o total municipal. Esse índice será elevado para 15,96% se considerar todas as faixas por contratantes presentes na tabela 7. Embora sejam fontes distintas, há que se considerar que, as ART's são emitidas apenas quando há o encaminhamento dos projetos na Prefeitura e, portanto, são duas fontes que se articulam formalmente.



Tabela 7- Londrina: PR - número de ART's a partir dos mesmos contratantes por faixas numéricas de casas entre 49 m² a 80 m² no período de 2008 a 2014

ano	Soma ART's	1 a 4 casas	5 a 8 casas	9 a 12 casas	13 a 20 casas
2008	522	478	0	0	44
2009	895	798	47	12	38
2010	1645	1281	225	24	115
2011	1716	1433	182	83	18
2012	507	464	33	10	0
2013	436	402	25	9	0
2014	344	339	5	0	0

Fonte: CREA-PR, Regional Londrina, 2015

Estes dados evidenciam a elevada participação das casas com área entre 49 a 80 m² em Londrina e comprovam que nesta faixa, há um elevado número de contratantes, que em parte, representam os pequenos construtores individuais.

APONTAMENTOS PARA COMPREENSÃO DO PEQUENO CONSTRUTOR

Indicações sobre pequenos construtores têm sido recorrente na bibliografia, apontando sua atuação como um agente da produção do espaço urbano (LIMONAD E BARBOSA, 2003); em diferentes momentos (RIBEIRO, 1991); enquanto um pequeno construtor de edifícios (ALMEIDA, 1983; ZACCHI, 2014); apresentando algumas estratégias de sua atuação (SILVEIRA, BERGAMASCHI, FROHLICH, SILVEIRA, 2014), dentre outros.

No entanto, não tem havido pesquisas recentes para sua efetiva caracterização, as práticas espaciais realizadas, suas estratégias e a identificação de sua importância na produção do espaço urbano. Evidente que a obtenção de dados para tanto é difícil, principalmente em grandes cidades. Por isso, necessário discutir aspectos para a compreensão da presença e atuação dos pequenos construtores de casas.

No contexto brasileiro, marcadamente com diferenças e desigualdades regionais do ponto de vista da sua participação na divisão territorial do trabalho, nos rendimentos das famílias, nos inúmeros escalões urbanos e suas especificidades, é necessário desvendar melhor agentes ou a importância de suas escalas de atuações e estratégias que permitem entender a complexidade da produção do espaço urbano.

O momento da gênese deste pequeno construtor em Londrina, é aquele em que a produção da habitação avança em direção ao processo de oligopolização, a partir de grandes construtoras e incorporadoras (FIX, 2011). Esse processo refere-se a implantação de legislação específica – SFI – que permitiu dentre outros, que grandes construtoras e incorporadoras pudessem ampliar sua atuação mediante abertura de seu capital na Bolsa de Valores, garantindo recursos para novos investimentos, nas maiores cidades brasileiras que apresentassem condições para isso em termos de mercado e renda do consumidor. Nesse contexto, foi mais facilitado ainda a entrada no mercado brasileiro de construtoras e incorporadoras de capital internacional, adquirindo as nacionais, estabelecendo controle sobre o capital das mesmas.

Mas, se avança a atuação das grandes construtoras e incorporadoras a controlar vastas parcelas do processo de provimento de habitação no Brasil, como expande esta forma de produção de casas por numerosos construtores, que apresentam pequeno capital para investimento?

O primeiro elemento está no fato de que, estes construtores identificaram um nicho de mercado para sua atuação. De acordo com Oliveira (2011), a teoria dos circuitos (SANTOS, 1979) indica que, uma das brechas abertas para que os pequenos capitais se insiram numa atividade como essa é

a criação de faixas de consumidores não atendidos pelas empresas oligopólicas. Em função de suas necessidades de margem de lucro, da intensividade de seu capital, etc., estas empresas abandonam determinadas faixas de mercado que não lhes são rentáveis. Assim de forma desigual e combinada a oligopolização atrai o seu contrário, a presença da pequena empresa e dos pequenos capitais.

Em outros termos, o provimento de habitação estava focado entre 1995-2003 particularmente na oferta de conjuntos habitacionais pelo Estado e nos segmentos privados para mercado consumidor de maior poder aquisitivo, mediante elevadas taxas de juros para financiamento imobiliário. Nesta perspectiva, havia um segmento econômico para o qual não havia oferta de imóveis a preços compatíveis com suas rendas. Neste momento, o pequeno construtor passa a prover habitação. A partir de 2003 com a melhoria na oferta de financiamentos para aquisição da casa própria, o pequeno construtor expande suas atividades e amplia mais ainda a partir do PMCMV. Este segmento econômico, que vai até 05 ou 06 SM, por diversas razões pessoais e econômicas, não deseja residir em conjuntos habitacionais ou apartamentos. Identificando este mercado, o pequeno construtor passa a explorar esta demanda por habitação.

O segundo elemento vincula-se a questão da oferta de financiamentos bancários para construção e aquisição da casa própria a partir de 2003. Convém assinalar que, a oferta de crédito na economia capitalista tem relação direta com o desenvolvimento de uma dada sociedade, porque possibilita investimentos produtivos, crescimento da renda, emprego e aumento do consumo das famílias.

No Brasil, a relação crédito/PIB reduziu-se de 35% em junho de 1994 para 22% em outubro de 2002 (PAULA, OREIRO, BASILIO, 2013). A partir de então foi sendo elevada, alcançando 35,5% em 2008 e 56,5% em 2013 (DIEESE, 2014). Nessa expansão, os bancos privados tiveram maior participação até 2007, e desde então foram os bancos públicos os mais importantes, como parte das estratégias de minimizar os efeitos da crise de 2008 por parte do Governo brasileiro (DIEESE, 2014).

Um dos setores de forte investimento foi o habitacional. Trata-se do chamado crédito direcionado em que as instituições obrigatoriamente investem em determinadas linhas conforme regulamentações. O financiamento imobiliário representou 15,72% do total em 2008 e 32,75% em 2013 (DIEESE, 2014).

Se este já vinha apresentando expansão desde 2003, com o Programa Minha Casa Minha Vida este foi fortemente ampliado com taxas de juros reguladas. Com isso, o crédito imobiliário para pessoas físicas teve crescimento de 459% entre 2008-2013, contra 601% para pessoas físicas no mesmo período. Assim, o crédito ao setor imobiliário em relação ao PIB do Brasil, atingiu 8,22% em 2013, contra 1,84% em 2008 (DIEESE, 2014).

Nestas condições torna-se clara a possibilidade de ampliação do mercado consumidor para imóveis. Ora, desde meados dos anos de 1980 o Brasil não tinha uma política habitacional efetiva, nem uma oferta tão expressiva de crédito como esta. Assim, se o pequeno construtor esteve ofertando poucas moradias dos anos de 1990 até aproximadamente 2003, a partir de então expandiu sua atuação.

Um terceiro ponto é situar o pequeno construtor na produção do urbano. Por esta expressão, entende-se a produção da cidade enquanto materialidade das relações sociais de produção capitalista e sua reprodução (CORRÊA, 1989, 2011; CARLOS, 2008; HARVEY, 1980; TOPALOV, 1979; LEFEBVRE, 1999), dentre outros.

Convém assinalar que, os agentes que produzem espaço urbano – industriais, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos – colocados por Corrêa (1989) para o contexto brasileiro, devem ser considerados como tipos ideais, uma tipologia como ponto de partida (CORRÊA, 2011). Se estes acabaram por tornarem-se os mais destacados na literatura em razão de suas efetivas participações na produção do espaço urbano, necessário desvendar um pouco mais os promotores imobiliários. Porque é nesta tipologia que estão inclusos os pequenos construtores no final do século XX e início do XXI.



Saliente-se que Corrêa (1989, p. 20) já havia chamado a atenção de que, nos promotores imobiliários estão inseridos diferentes tipos concretos “[...] incluindo o proprietário-construtor do terreno, um agente clássico e que ainda persiste, produzindo poucos e pequenos imóveis”. Contudo, há algumas diferenças: ele adquire terrenos para construir casas; poucos imóveis se considerado individualmente e ao longo de um ano, mas o conjunto dos pequenos construtores representou cerca de 9% do total residencial entre 2003-2013 em Londrina, abaixo dos apartamentos e casas com mais de 80 m².

Por isso, ele deve ser entendido como um agente importante no contexto estudado e quiçá, em outras cidades de diferentes regiões, podendo-se considerá-lo uma segmentação dos promotores imobiliários. Assim:

- . Ele é um agente socialmente concreto na produção do espaço urbano, produzindo a mercadoria casa para sua comercialização, inserindo-se na circulação capitalista;
- . No ato da produção propriamente dita, ele o faz a partir de relações sociais capitalistas, com o assalariamento, seja com ou sem carteira assinada, evidenciando a obtenção da mais valia;
- . Na produção propriamente dita da casa – o que significa do capital - tem-se ainda seu trabalho não assalariado, denotando processos distintos em termos de relações sociais e ganhos capitalistas;
- . Reproduz as relações sociais capitalistas a partir da propriedade privada da terra, extraindo renda fundiária;
- . O custo administrativo é muito baixo, sendo realizado pelo próprio construtor de forma não remunerada;
- . O capital disponível é pequeno e sua escala de atuação é pequena;
- . Suas estratégias para atuação são bastante diversificadas, mas, não resultam em alterações espaciais, já que não produz outras centralidades intraurbanas, não controlam o mercado de terras, etc.; porém tem contribuído significativamente para a redução de vazios urbanos na forma de lotes não edificadas;
- . Mediante conhecimento da atividade, seu trabalho, suas estratégias e particularmente o preço pago pelo terreno, tem conseguido produzir uma mercadoria com preço mais baixo que similares construídas pelas construtoras e incorporadoras. Seja essa em fases expansivas ou recessivas da economia nacional;
- . Não deixa de ser importante o fato de que, este construtor individual reinveste seus lucros e rendas na escala local, dinamizando parcela da economia urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço urbano continua sendo complexa, com ampliação da segmentação dos agentes e imóveis diferenciados a serem ofertados em período recente. O pequeno construtor de casas é um agente que produz o espaço urbano e para o qual há ainda pequena bibliografia a discutir sua atuação e importância.

Qual a contribuição da discussão sobre este agente para a compreensão da produção do espaço urbano? Se os agentes mais destacados na literatura permitem desvendar estratégias e práticas na produção das cidades brasileiras em sua dominância, o pequeno construtor passou a ter importante parcela de contribuição.

Qual a sua contribuição em termos de área e número de unidades em diferentes cidades brasi-

leiras? Quais são suas estratégias e práticas espaciais? Pode este agente permanecer atuando em fase de contração da economia? Haverá mercado consumidor para sua atuação? O avanço da produção oligopolizada das grandes construtoras e incorporadoras afetará esta atuação? Apontam-se alguns questionamentos em direção a continuidade de pesquisas.

AGRADECIMENTOS

Aos Profs. Edilson Luis de Oliveira e Paulo Adeildo Lopes pelas sugestões e críticas.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- ABADE, Fernando F. **Diretrizes para aprovação de projetos** – Londrina – PR. 2014. Monografia (Conclusão de Curso em Engenharia Civil) – Unifil, Londrina.
- ALMEIDA, Roberto S. Alternativas da promoção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, L. do P. (Org.). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983, p. 169-199.
- AZEVEDO, S. de; RIBEIRO, L.C. de Q.(Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.
- BRASIL. **Decreto no 90.922** de 6 de fevereiro de 1985. Regulamenta a Lei nº 5.524, de 05 de novembro de 1968, que dispõe sobre o exercício da profissão de técnico industrial e técnico agrícola de nível médio ou de 2º grau. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d90922.htm >. Acesso em: julho 2015.
- BRASIL. **Lei Complementar nº 128** de 19 de Dezembro de 2008. Altera a Lei Complementar no 123, de 14 de dezembro de 2006, altera as Leis nos 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.213, de 24 de julho de 1991, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 8.029, de 12 de abril de 1990, e dá outras providências. Disponível em: < <https://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/LeisComplementares/2008/leicp128.htm> >. Acesso em: julho 2015.
- BRASIL. MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO. **Base estatística RAIS**: relação anual de informações sociais, 2013. Brasília, 2013.
- BRASIL. **Comitê gestor aprova consolidação normativa do simples nacional e regulamenta Lei Complementar no 139/2011**. Disponível em: < http://www.receita.fazenda.gov.br/automaticoSRFSi-not/2011/12/02/2011_12_02_16_25_42_56841797.html >. Acesso em: julho 2015.
- CAMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Pib Brasil e construção civil**. Disponível em: < <http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil> >. Acesso em: junho 2015.
- CAMPOS, H. A; SILVEIRA, R. L. da. BERGAMASCHI, E.; FROHLICH, C. P.; SILVEIRA, R. C. E. Agentes sociais urbanos, estratégias de ação e seus reflexos na organização espacial das cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado. In: Campos, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. **Valorização do solo e reestruturação urbana**: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS. Santa Cruz do Sul : EDUNISC, 2014. Disponível em: www.unisc.br/edunisc. Acesso em: maio 2015.
- CARDOSO, Adauto (Org.). **O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARLOS, A. F. A. **A (re) produção do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2008. 272p.
- CASARIL, C. C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial**: 1950-2000. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UEL, Londrina.
- CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA ARQUITETURA E AGRONOMIA. **Resolução nº 262**, de 28 de julho de 1979. Dispõe sobre as atribuições dos Técnicos de 2º grau, nas áreas da engenharia, arquitetura e agronomia. Disponível em: <<http://normativos.confea.org.br/downloads/0262-79.pdf>>. Acesso em: julho 2015.



CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA ARQUITETURA E AGRONOMIA. **Resolução nº 278**, de 27 de maio de 1983. Dispõe sobre o exercício profissional dos Técnicos Industriais e Técnicos Agrícolas de Nível Médio ou de 2º Grau e dá outras providências. Disponível em: < <http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=326> >. Acesso em: julho 2015.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes, processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 41-51.

CREA – PR. **Programa Casa Fácil**. Disponível em: < http://www.crea-pr.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3232:crea-promove-forum-estadual-do-programa-casa-facil-em-londrina&catid=3:newsflash >. Acesso em: junho 2015.

DIEESE. **A evolução do crédito na economia brasileira**: 2008-2013. Nota Técnica, São Paulo, n. 135, p. 1-31. Disponível em: < <http://www.dieese.org.br/notatecnica/2014/notaTec135Credito.pdf> >. Acesso em: julho 2015.

FERREIRA, João S. Whitaker (Coord.). **Produzir casas ou construir cidades? desafios para um novo Brasil urbano**: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: Editora FUPAM, 2012.

FIX, Mariana A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Unicamp, Campinas, 2011.

GONÇALVES, J. S. Circuito pecuária do “boi que como floresta” e a reprodução da lógica de acumulação primitiva nos cercamentos da fronteira amazônica: uma discussão sobre a especulação financeira e a riqueza patrimonial. CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS – CODE, 2011. **Anais...**, P. 1-17. Brasília, IPEA, 2011.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE. **Produto interno bruto dos municípios**: 2003-2007. IBGE: Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pibmunicipios/2003_2007/PIB_2003_2007.pdf. Acesso em: julho 2015.

IBGE. **Pib per capita Brasil**: 2008 - 2014. Disponível em: <<http://brasilemsintese.ibge.gov.br/pt/contas-nacionais/pib-per-capita>>. Acesso em: julho 2015.

IBGE. **Produto interno bruto dos municípios 2012**. Rio de Janeiro: IBGE, 2015. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=291152> >. Acesso em 05 de julho de 2015.

IBGE. **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares/preliminar_tab_municipio_zip.shtm >. Acesso em: junho 2015.

IBGE. **Contas nacionais trimestrais**: indicadores de volumes e valores correntes: 2o trimestre de 2013. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/00000014495008132013502830816470.pdf> >. Acesso em: julho 2015.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999.

LIMONAD, E., BARBOSA, J. L. Entre o ideal e o real rumo a sociedade urbana: algumas considerações sobre o “Estatuto da Cidade”. **Geosp**, São Paulo, v. 13, n. 1, p. 87-106, 2003.

LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Perfil do município de Londrina – 2014** (ano base 2013). Londrina: Prefeitura Municipal, 2014. Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/sec_planejamento/perfil/perfil_final_2014.pdf>. Acesso em: julho 2015.

LONDRINA, Prefeitura Municipal. Secretaria de Obras. **Relatório da diretoria de aprovações**: 2003-2013. Londrina: Prefeitura Municipal, 2015.

LOPES, P. A. **Condomínios horizontais e loteamentos fechados**: uma metodologia de avaliação de desempenho de ambientes coletivos a partir do caso de Londrina – PR. 2005. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU/USP, São Paulo.

- NASCIMENTO, C. F. **Verticalização de Londrina - PR: financeirização e mercado imobiliário entre 2000-2013**. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UEL, Londrina.
- OLIVEIRA, Edilson Luis de. **Divisão do trabalho e circuitos da economia urbana**. Londrina: Eduel, 2011.
- PAULA, Luiz Fernando de; OREIRO, José Luis; BASILIO, Flavio A. C. Estrutura do setor bancário e o ciclo recente de expansão do crédito: o papel dos bancos públicos federais. **Nova Economia**, Belo Horizonte, v. 23, n. 3, dec. 2013, p. 473-520.
- PASSOS, V. R. L. **A verticalização de Londrina: 1970/2000: a ação dos promotores imobiliários**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UEL, Londrina.
- PORTAL BRASIL. **Taxas desemprego 2003 - 2012**. Disponível em: < <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2013/01/pais-fecha-2012-com-menor-taxa-de-desemprego> >. Acesso em: julho de 2015.
- RANGEL, I. **Obras reunidas**. Rio de Janeiro: Contraponto, 2005
- RIBEIRO, Luis C. de Q. A formação do capital de incorporação: trajetória histórica da habitação no Rio de Janeiro. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 4, 1991. **Anais...** Salvador, 1991.
- SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.
- SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (Doutorado em Engenharia) - São Carlos, Escola de Engenharia da Universidade de São Carlos/USP, 2010.
- SUMMA, Ricardo. Mercado de trabalho e a evolução dos salários no Brasil. **Texto para Discussão**, Rio de Janeiro, n. 13, 2014. Instituto de Economia: UFRJ. Disponível em: < http://www.ie.ufrj.br/images/pesquisa/publicacoes/discussao/2014/TD_IE_013_2014_SUMMA.pdf >. Acesso em: julho 2015.
- TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su analise**. México: Edical, 1979.
- ZACCHI, Raquel C. O espaço urbano da cidade capitalista: um estudo sobre o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007). **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 5, n. 2, p. 352-370, jul./dec. 2014.

Trabalho enviado em Dezembro de 2015

Trabalho aceito em Janeiro de 2016

