



MERCADO FUNDIÁRIO URBANO DE ERECHIM/RS: PRIMEIRO QUARTEL DO SÉCULO XXI

Darlan Fabiane⁷⁷

RESUMO

O objetivo do artigo consiste em trazer para a discussão o mercado fundiário urbano de Erechim. A metodologia envolveu revisão de literatura e coleta de dados relativos ao primeiro quartel do século

XXI. Os dados foram obtidos junto à Prefeitura Municipal de Erechim, nos anúncios de jornal e nos “sites” dos corretores de imóveis, das imobiliárias e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. A análise dos preços médios do solo urbano mostrou que houve um período de maior aumento dos preços e, mais recentemente, esse aumento de preços tem sido menor. A comparação entre o incremento populacional e o incremento de lotes urbanos deste início de século sugere que a cidade está produzindo imóveis para além da necessidade da população.

Palavras-chave: Erechim. Renda da Terra. Mercado Fundiário Urbano.

ABSTRACT

The objective of the article is to bring the urban land market of Erechim into discussion. The methodology involved literature review and data collection relating to the first quarter of the 21st century. The data were obtained from the Municipality of Erechim, in newspaper advertisements and on the websites of real estate agents, real estate agencies and the Brazilian Institute of Geography and Statistics. The analysis of average urban land prices showed that there was a period of greater price increase and, more recently, this price increase has been smaller. The comparison between the population increase and the increase in urban lots at the beginning of this century suggests that the city is producing properties beyond the population's needs.

Keywords: Erechim. Land Income. Urban Land Market.

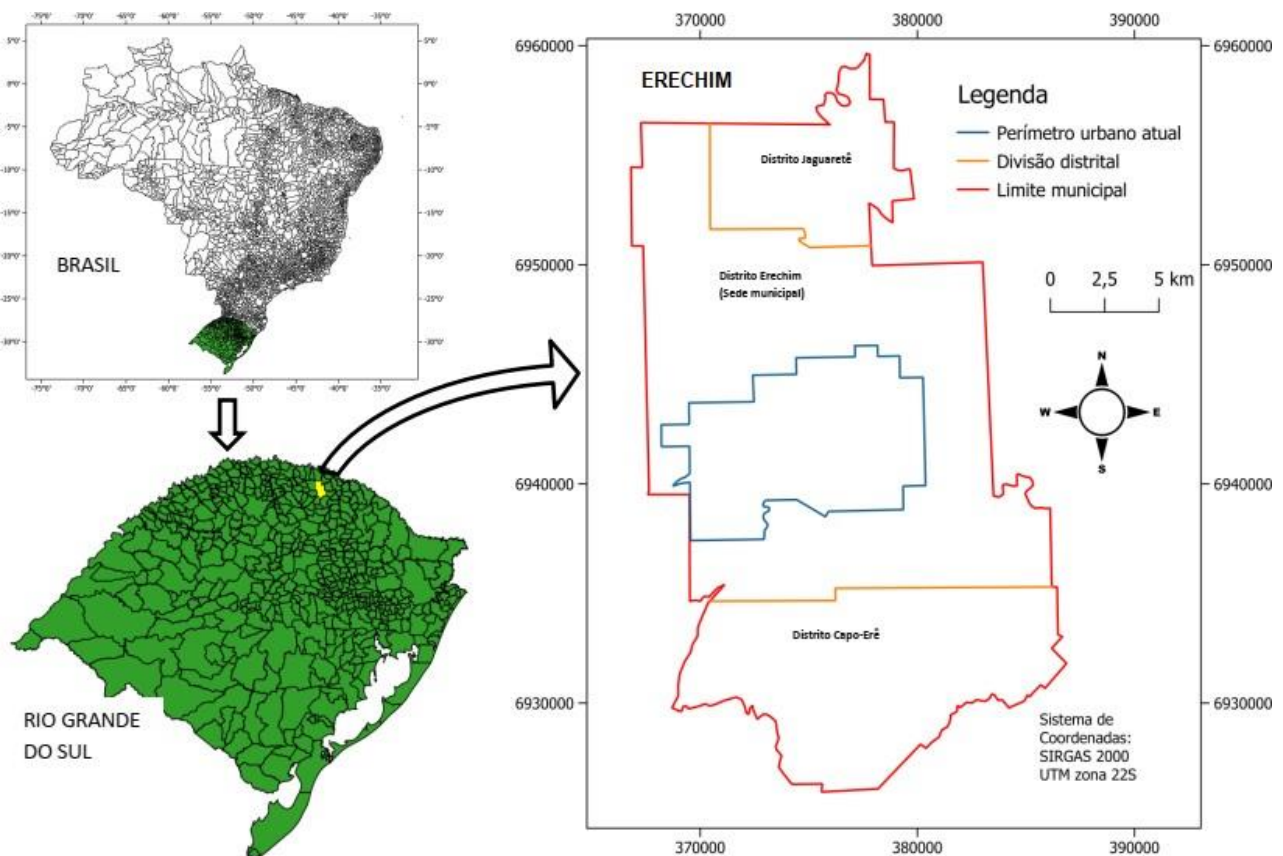
⁷⁷ Eng. Agr. (UFSM); Licenciado e Me. em Geografia (UFFS). Doutorando em Geografia (UNIOESTE – Campus Francisco Beltrão/PR). Bolsista CAPES/BRASIL. E-mail: darlanfabiane@gmail.com.

O MUNICÍPIO

O primeiro nome do povoado foi Paiol Grande. Com a emancipação, em 1918, passou a ser chamado de Boa Vista. De 1922 a 1938, teve a denominação de Boa Vista do Erechim. De 1938 a 1944, foi José Bonifácio e, finalmente, a partir de 29 de dezembro de 1944, recebeu a denominação de Erechim. (Groch; Santos; Bearzi, 2018).

Erechim está localizado na porção norte do estado do RS. Possui área territorial de 429 km² e população de 105.705 habitantes, dados de 2022. O município possui três distritos e sua população está concentrada no distrito sede, em uma área urbana de pouco mais de 70 km². A localização geográfica e a divisão interna do município de Erechim estão representadas no mapa 1.

Mapa 1 – Localização geográfica e divisão interna de Erechim/RS



Fonte: Bases cartográficas IBGE. Elaborado pelo autor (2021).

No momento em que se escreve este texto ainda não se tem conhecimento de qual foi o



quantitativo de população urbana do distrito sede para o ano de 2022, ano em que o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) realizou o último Censo Demográfico. No Censo Demográfico de 2010, o município tinha 96.087 habitantes e 93,8% de sua população vivia na área urbana do distrito sede.

De acordo com os dados do “site” do IBGE, o Valor Adicionado Bruto (VAB) e o Produto Interno Bruto (PIB), a preços correntes, para o município de Erechim, no ano de 2021, foram de R\$ 5.779.812.880,00 e de R\$ 6.882.610.720,00. O VAB da agropecuária, da indústria e dos serviços foi, respectivamente, de 3%, 35% e 62%, em valores arredondados.

No início do povoamento, a venda dos lotes de terra aos colonizadores foi efetuada pela Comissão de Terras e Colonização, instalada no povoado no ano de 1916. A Comissão de Terras e Colonização representava o governo do estado do Rio Grande do Sul (RS) e esteve instalada onde está, atualmente, o centro da cidade de Erechim. (Ducatti Neto, 1981). Em geral, os lotes do centro da cidade eram de 1.250 m² e os lotes rurais de 250.000 m², com metragem intermediária, entre os valores citados, na porção destinada à futura ampliação do centro urbano. (Chiaparini, 2018).

Com o passar do tempo, a área urbana cresceu, a população urbana aumentou e o mercado imobiliário urbano tem se ampliado em produtos e agentes. No início deste século, os preços dos terrenos urbanos subiram mais que os salários da maioria da população e os trabalhadores foram forçados a morar mais longe do centro da cidade, pois é onde encontram solo urbano que pode ser adquirido com sua renda.

A RENDA DA TERRA

A renda da terra foi discutida por economistas como Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), Thomas Robert Malthus (1766-1834) e Karl Marx (1818-1883). Para eles, de modo geral, a renda da terra era a parcela da produção desta terra que devia ser entregue ao proprietário pelo uso do solo ou, então, o preço pago pelo uso do solo.

Smith e Ricardo consideravam que toda a renda da terra era diferencial. Já o economista Karl Marx definia três formas de renda da terra: a diferencial, a absoluta e a de monopólio. (Leme, 2015). Tomando por base as obras de Karl Marx e de Ignácio Rangel (1914-1994), Leme (2015), admite a existência de quatro possibilidades gerais de renda fundiária: diferencial, absoluta, de monopólio, especulativa. As rendas diferencial, absoluta e de monopólio foram estudadas por Marx e a renda especulativa, por Rangel e outros



investigadores de um tempo mais recente.

A renda diferencial se refere à produtividade da terra, sendo renda diferencial I quando está relacionada com as características naturais do solo e diferencial II quando está relacionada com o uso de artifícios para tornar o solo mais produtivo. Neste último caso a renda da terra tem por base a adoção de técnicas agrícolas mais eficientes e o uso de fertilizantes. A renda diferencial I viria pela fertilidade natural do solo e a renda diferencial II, pela fertilidade econômica, ou seja, pelo uso de artifícios desenvolvidos pela ciência.

A renda absoluta resulta da existência da propriedade privada da terra e da opção do proprietário, disponibilizando ou não disponibilizando seu terreno para o mercado. Neste caso o proprietário da terra tem a opção de só permitir a exploração da propriedade fundiária quando o retorno econômico lhe for satisfatório.

Quando existe uma propriedade fundiária com características diferenciadas e irreprodutíveis, o proprietário pode obter a renda de monopólio. Neste caso, o proprietário poderia determinar o preço de sua terra por ela ser única, por não existir outra terra com as mesmas características. Para Marx (2017, fl. 902), o preço de monopólio é “[...] um preço determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, bem como pelo valor dos produtos.”

A renda da terra baseada na expectativa de valorização futura foi definida por Rangel (2000, p. 218) como quarta renda e, de acordo com ele, trata-se de uma renda que não foi estudada pelos clássicos, “[...] e que se aplica inclusive à terra que não é utilizada, porque também ela se valoriza. Mais ainda, ela faz do título imobiliário um ativo mobiliário, com as ações e as obrigações.”

Se no passado a renda da terra era obtida pela cessão de uso, a partir de atividades desenvolvidas sobre esta terra, mais recentemente e, sobretudo, no meio urbano, a renda da terra se dá, frequentemente, pelos contratos de compra e venda. A característica marcante da renda especulativa consiste em comprar onde existe expectativa de valorização, aguardar que a terra valorize e, então, vender por um preço mais alto do que o preço de aquisição.

Em área urbana, as possibilidades de valorização do solo são várias. Em um primeiro momento a valorização ocorre simplesmente pela conversão de área rural em área urbana. Esta conversão permite o fracionamento da área em lotes menores e os investimentos em

infraestrutura por parte do poder público. Assim o preço do metro quadrado se eleva. Ao exemplificar a valorização imobiliária que, geralmente, ocorre em um loteamento urbano, Oliveira (1978) destaca os seguintes passos: 1. Superação dos trâmites burocráticos referentes à aprovação do loteamento; 2. Venda dos primeiros lotes (geralmente os piores); 3. Reivindicação de serviços e infraestruturas ao poder público; 4. Venda de novos lotes, mais caros por estarem melhor localizados e porque o loteamento, agora, possui serviços e infraestruturas.

O ganho obtido pelo proprietário fundiário pode ser dividido em ganho real e ganho virtual, ou seja, o ganho referente ao valor do terreno no momento atual e o ganho referente à previsão de valorização futura. Considerando uma negociação entre proprietário fundiário e incorporador, os ganhos do incorporador serão proporcionais à diferença entre a previsão de valorização futura feita pelo vendedor e a previsão de valorização futura feita pelo comprador (incorporador). (Campos, 1989).

Em geral, os proprietários não tem capacidade de avaliar o uso que potencializa a produtividade de seu terreno no futuro, pois o ambiente construído também se modificará. Portanto, a capacidade de previsão dos proprietários é limitada e suas avaliações tendem a reproduzir as indicações presentes nas áreas em que se localizam seus lotes. (Campos, 1989, p. 51).

Os proprietários fundiários valorizam seus terrenos, principalmente, em função do ganho real, uma vez que sua capacidade de prever a valorização futura é limitada (ganho virtual). Para Campos (1989, p. 52): “Os proprietários, em função de sua enorme atomização e desconhecimento sobre as tendências de estruturação da cidade e possíveis usos futuros do solo urbano, tem uma capacidade de previsão limitada.”

A capacidade de previsão dos proprietários é melhor nas áreas urbanas consolidadas, o que leva os incorporadores a preferirem adquirir terrenos em áreas não consolidadas, pois ali vão obter ganhos maiores. “Assim, a atuação dos incorporadores-promotores se concentrará nas áreas onde podem alterar os padrões de ocupação, pois os diferenciais das rendas previstas pelos proprietários e aquelas previstas por seus cálculos será significativamente superior.” (Campos, 1989, p. 53).

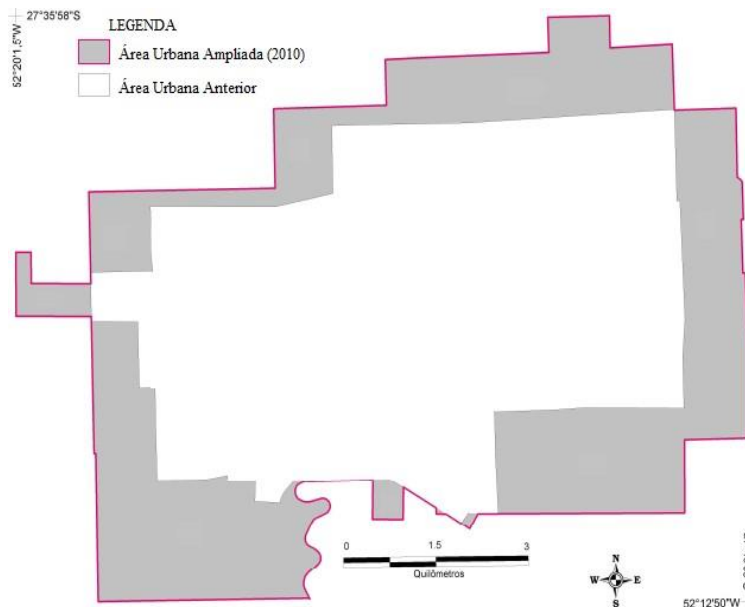
Se os incorporadores e/ou promotores imobiliários buscam a maximização da renda da terra urbana e esta renda pode ser maior nas áreas distantes do centro da cidade, isso justifica o surgimento das cidades com “[...] modelo geográfico de crescimento espreado, com tamanho desmensurado que é causa e é efeito da especulação.” (Santos, 2023, p. 9-

10).

Na cidade de Erechim, a expansão horizontal deste início de século XXI foi marcada, sobretudo, pela aprovação de duas leis municipais que respaldaram a ação dos incorporadores/promotores imobiliários em áreas ainda não consolidadas. A lei nº 4.729/2010 ampliou o perímetro urbano e a lei nº 6.037/2015 ampliou a área e o número de bairros. Houveram outras leis que promoveram algumas mudanças ou ajustes, mas as alterações promovidas pelas outras leis foram insignificantes quando comparadas às duas leis especificadas acima.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Erechim (2011), a lei nº 4.729/2010 promoveu uma ampliação da área urbana do distrito sede em 28,79 km². Na figura 1, a área urbana anterior à lei de 2010 está representada em branco e a área adicionada pela referida lei está representada em cinza.

Figura 1 – Ampliação da área urbana promovida pela lei 4.729/2010



Fonte: Prefeitura Municipal de Erechim (2011). Adaptado pelo autor (2024).

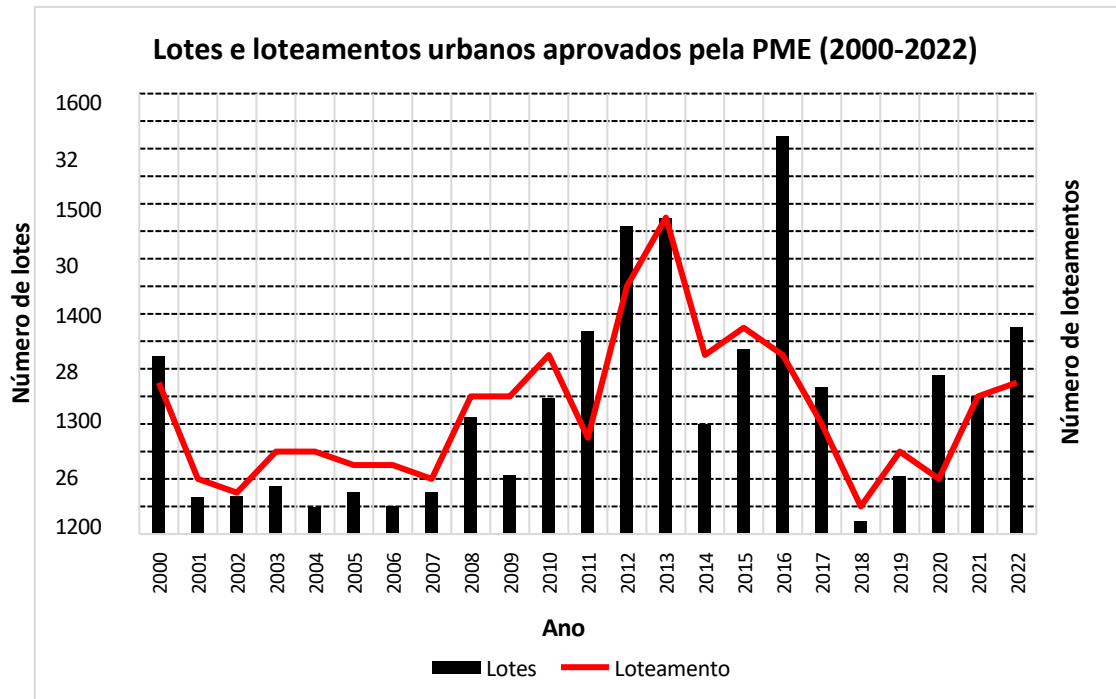
Ajustes posteriores à lei de 2010 deram à área urbana de Erechim a configuração representada no mapa 1, apresentado no início deste texto. Esses ajustes retiraram área na porção sul e acrescentaram área na porção oeste.

O MERCADO FUNDIÁRIO URBANO

Um levantamento junto à Prefeitura Municipal de Erechim (PME) mostrou que entre

primeiro de janeiro de 2000 e 31 de dezembro de 2022, a cidade de Erechim teve, aproximadamente, 10.837 lotes aprovados. Neste período se pode destacar os anos: 2000, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2022; nestes anos houve aprovações superiores a 600 lotes, sendo que os anos de 2012, 2013 e 2016 tiveram mais de 1.100 lotes aprovados, destacando-se o ano de 2016 com mais de 1.400 lotes aprovados (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Número de lotes e loteamentos aprovados pela PME (2000-2022)



Fonte: Prefeitura Municipal de Erechim (2023). Elaborado pelo autor (2024).

Dentre os maiores loteamentos dos anos destacados acima estão: no ano 2000 – os loteamentos Aurora, Consolata e Paiol Grande II, todos com pouco mais de 100 lotes; no ano de 2011 – os loteamentos Bem Morar Erechim (ou Bem Morar) e Vale do Tigre, sendo o primeiro com mais de 350 lotes e o segundo com pouco mais de 100 lotes; em 2012 – destacaram-se os loteamentos Fiebig II, Rio Tigre I e Rio Tigre II, Rio Tigre I com mais de 150 lotes, Fiebig II com, aproximadamente, 120 lotes e Rio Tigre II com pouco mais de 100; em 2013 – houve apenas o loteamento Dona Olga com mais de 100 lotes, este loteamento teve, aproximadamente, 180 lotes; no ano 2015 – o loteamento Bianchi teve pouco mais de 150 lotes e foi o único com mais de 100 terrenos; em 2016 – os loteamentos Dona Olga II, Di Parma IV e Arvoredo (Verdi) tiveram mais de 100 lotes, os primeiros com, aproximadamente, 160 lotes e o Arvoredo com mais de 780 lotes; em 2022 – destaque para o loteamento Bela Colina com, aproximadamente, 350 lotes e único loteamento com mais de 100 terrenos.

Dentro do período considerado, o maior número de loteamentos aprovados em

Erechim ocorreu nos anos de 2012 e 2013, mas o maior número de lotes destaca o ano de 2016 em função do loteamento Arvoredo, o maior loteamento aprovado na cidade de uma única vez. Loteamentos grandes costumam ser aprovados em fases (fase I, fase II, etc.), mas isso não foi o caso do loteamento Arvoredo. No período 2000-2022, os dez maiores loteamentos foram aprovados após o ano de 2010, sendo apenas três anteriores a 2015 (Quadro 1).

Quadro 1 – Os dez maiores loteamentos aprovados em Erechim/RS (2000-2022)

Loteamento	Nº Lotes	Ano	Bairro
Arvoredo (Verdi)	783	2016	Amizade
Florais Itália	485	2020	Esperança
Bem Morar	355	2011	Frinape
Bela Colina	350	2022	Amizade
Ângelo A. Rigo	186	2017	Liberdade
Dona Olga	179	2013	Demoliner
Dona Olga II	161	2016	Demoliner
Bianchi	157	2015	Liberdade
Rio Tigre I	157	2012	Rio Tigre
Di Parma IV	154	2016	Bandeirante

Fonte: Prefeitura Municipal de Erechim (2023). Elaborado pelo autor (2024).

O acréscimo populacional do Censo Demográfico 2000 para o Censo Demográfico 2022 foi de 15.373 pessoas, o que daria acréscimo de 1,42 pessoa para cada lote urbano acrescido (15.373 pessoas/10.837 lotes). É preciso levar em consideração que o Censo Demográfico conta apenas uma parte da população nascida no ano em que é realizado e se está considerando a população de todo o município, até porque se tem apenas a população total do censo realizado em 2022, mas, de qualquer forma, por mais que se faça uma relação apenas aproximada, parece muito lote urbano pelo acréscimo populacional apresentado pelos últimos Censos Demográficos.

Cabe lembrar que, neste período, também houve acréscimo de prédios de apartamentos para moradia na porção mais central da cidade, onde o lote urbano já havia sido aprovado antes do ano 2000. Ao comparar os dados relativos aos domicílios particulares recenseados nos últimos Censos Demográficos se pode observar que o número de domicílios não ocupados tem aumentado (Tabela 1).

Tabela 1 – Características dos domicílios particulares de Erechim/RS

Censo Demográfico	Recenseados	Ocupados	Não Ocupados	Vagos	Não Ocupados (%)
2000	29.719	27.067	2.652	2.168	8,9
2010	36.078	33.114	2.964	2.221	8,2
2022	49.038	42.134	6.904	5.202	14,1

Fonte: Censos Demográficos IBGE. Elaborado pelo autor (2024).

Do censo de 2000 para o censo de 2010 houve pequena diminuição percentual de domicílios não ocupados, mas essa diminuição não ocorreu em valores absolutos. Já quando se compara o Censo Demográfico de 2010 com o Censo Demográfico de 2022, se observa um aumento de 8,2% de domicílios não ocupados para 14,1% de domicílios não ocupados. No ano 2000 foram registrados 2.652 domicílios particulares não ocupados e no ano 2022 o número de domicílios particulares não ocupados subiu para 6.904 (Tabela 1).

Os domicílios não ocupados contemplam domicílios vagos e domicílios de uso ocasional. Os domicílios vagos são normalmente negociados no mercado imobiliário e do Censo Demográfico de 2000 para o Censo Demográfico de 2022 o número de domicílios vagos de Erechim aumentou de

2.168 para 5.202 (Tabela 1). No entender de Domingues (2016), como houve valorização significativa dos aluguéis, a produção imobiliária acabou sendo direcionada para o rentismo em vez de suprir o déficit de moradia da classe de mais baixa renda.

Em seu estudo sobre o mercado imobiliário brasileiro, período 2009-2015, Domingues (2016) mostrou que os maiores beneficiados pela política habitacional do período foram os rentistas, uma vez que os aluguéis valorizaram 130% acima da inflação. O professor divide a sociedade em três classes: trabalhadores, capitalistas e rentistas. Com base nos dados analisados, o autor do referido estudo destaca que houve ganhos significativos para os rentistas, redução de lucros para os capitalistas construtores, devido à pequena redução da remuneração pelo metro quadrado de construção do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e uma certa ambiguidade em relação ao caso dos trabalhadores.

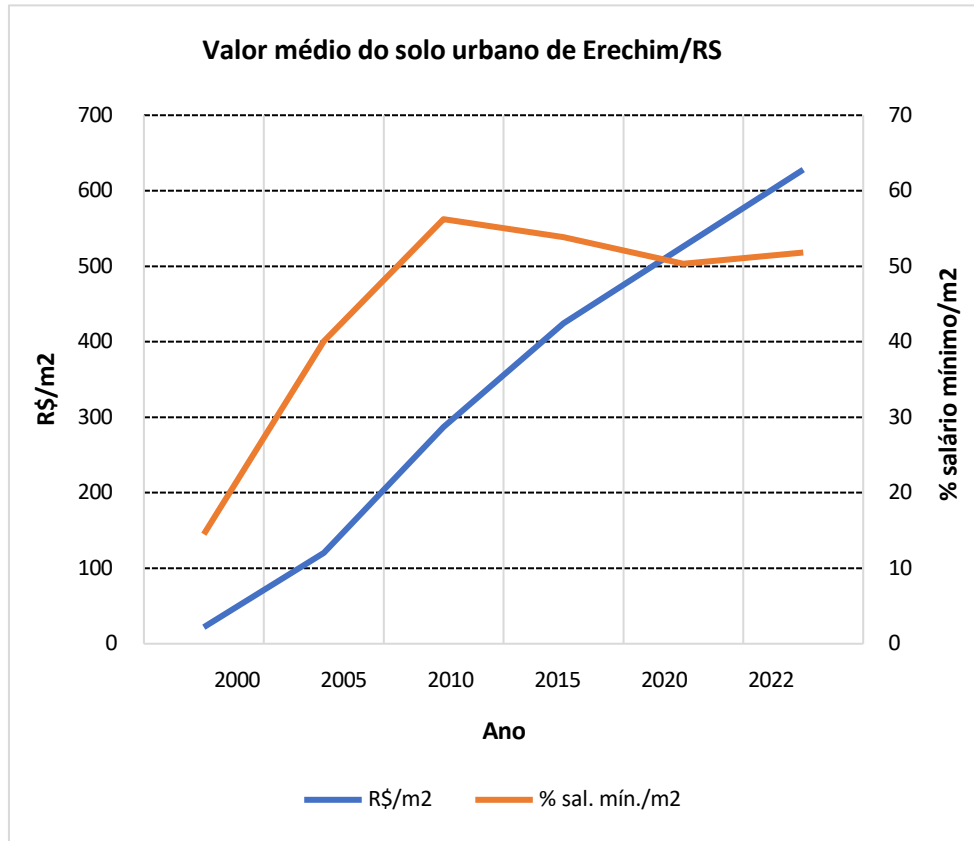
Para o caso dos trabalhadores, Domingues (2016) identificou que o salário mínimo teve ganho real de 14,1% durante o período, mas os aluguéis tiveram aumento de 170,9%, o que superou a inflação em mais de 130%. O autor usou o índice FIPE/ZAP para os aluguéis e o IPCA/IBGE para a inflação. Assim, o professor afirma não ser possível tirar uma conclusão direta sobre a efetividade da política fundiária do governo para os trabalhadores tomando por base o salário mínimo, o preço do m² construído do PMCMV pago aos construtores, o CUB, o índice FIPE/ZAP e o IPCA/IBGE.

Ao olhar para o déficit habitacional do período 2009-2015, Domingues (2016) afirma que o aumento dos aluguéis acabou impedindo a redução do déficit habitacional para as famílias com renda de até três salários mínimos e o PMCMV não cumpriu o objetivo de reduzir o déficit de moradia para as famílias de menor renda. A faixa de renda que teve maior redução do déficit habitacional foi a de mais de dez salários mínimos. O autor aponta o controle dos preços dos aluguéis por parte do poder público como sugestão para reduzir o déficit habitacional existente no país.

Em Erechim, o levantamento de preços de terrenos feito através de anúncios de jornal mostrou uma precificação mais intensa durante o período 2000-2015, quando comparada com o período 2015- 2020. Ao que parece, a crise econômica, evidenciada a partir de 2014, contribuiu para a redução do crédito imobiliário, o que pode ter repercutido na redução da demanda por terrenos para construção de moradias. Outro aspecto que pode ser considerado para justificar a redução no ritmo de elevação do preço médio do m² de solo urbano é a abertura de novos loteamentos mais distantes do centro da cidade.

Atualmente, na cidade de Erechim, os agentes imobiliários tem preferido colocar os anúncios de venda de terrenos urbanos em suas páginas eletrônicas em vez de anunciar nos jornais da cidade, como faziam no passado. Sendo assim, desde 2020, nossa pesquisa de preços também vem sendo feita nos “sites”. A pesquisa através dos “sites” permite a obtenção de um número bem maior de anúncios. Com um número maior de anúncios se consegue ter uma visão mais detalhada dos preços anunciados em diferentes bairros e/ou loteamentos da cidade. A valorização média do solo urbano de Erechim durante o período 2000-2022 está representada no gráfico 2.

Gráfico 2 – Valorização do solo urbano de Erechim/RS (2000-2022)



Fonte: Anúncios de jornal e “sites” dos agentes imobiliários. Elaborado pelo autor (2024).

No gráfico 2 estão representadas as médias dos preços encontrados nos anúncios de jornal, nos meses de outubro e dezembro, para os anos 2000, 2005, 2010 e 2015. Já as médias dos anos 2020 e 2022 foram obtidas através dos anúncios dos “sites” das imobiliárias e de alguns corretores, considerando os anúncios que estavam disponíveis no mês de dezembro de cada ano. No ano de 2020 se fez pesquisa em anúncios de jornal, mas os anúncios encontrados foram muito reduzidos e, então, se preferiu usar a média obtida a partir dos “sites”. Para 2020, a média obtida através dos anúncios de jornal ficou abaixo da média obtida através dos anúncios em meio eletrônico.

Uma relação do valor do m² de solo com o salário mínimo permite observar que os trabalhadores precisam, em média, de pouco mais de 50% de um salário mínimo para comprar um m² de terreno urbano. De modo geral, essa condição tem se mantido desde o ano de 2010. O gráfico 2 mostra que o valor do m² de solo era equivalente a



aproximadamente 15% do salário mínimo no ano 2000, subindo para aproximadamente 56% em 2010.

Em termos de acréscimo percentual de um quinquênio para o outro, o período de 2000 para 2005 passa de 500%, 2005 para 2010 acresce pouco mais de 200%, 2010 para 2015 tem acréscimo de quase 150% e o último quinquênio tem acréscimo similar ao período 2020-2022, ficando próximo de 120%. Entre os anos de 2020 e 2022, o preço médio do m² acresceu apenas 5% menos que entre o período 2015-2020.

Ao que parece, após 2020, os preços tem voltado a aumentar, não tanto quanto na primeira década deste século, mas em ritmo maior que o ocorrido entre 2015 e 2020. A questão emblemática vem da relação entre o incremento populacional, o aumento dos domicílios não ocupados e a quantidade de imóveis produzidos durante o período considerado.

Para as populações de baixa renda houve iniciativas por parte de algumas cooperativas, sobretudo a Cooperativa Habitacional da Indústria e do Comércio (Cooperhabic), e da PME, disponibilizando lotes por valores um pouco abaixo dos praticados pelo mercado. Na primeira década deste século os lotes foram disponibilizados através de cooperativa e da PME, já a partir da segunda década, com o PMCMV, a disponibilização se deu através de PPPs. Considerando o período de 2000 a 2017, mais de 80% dos lotes sociais foram aprovados após o ano de 2010. Com base na dissertação de Psidonik (2019) e nos dados coletados junto PME, se apurou que o total de lotes sociais disponibilizados durante o período 2000-2017 foi de, aproximadamente, 3.655. Do PMCMV, foram beneficiadas, sobretudo, as famílias que se enquadravam na faixa II.

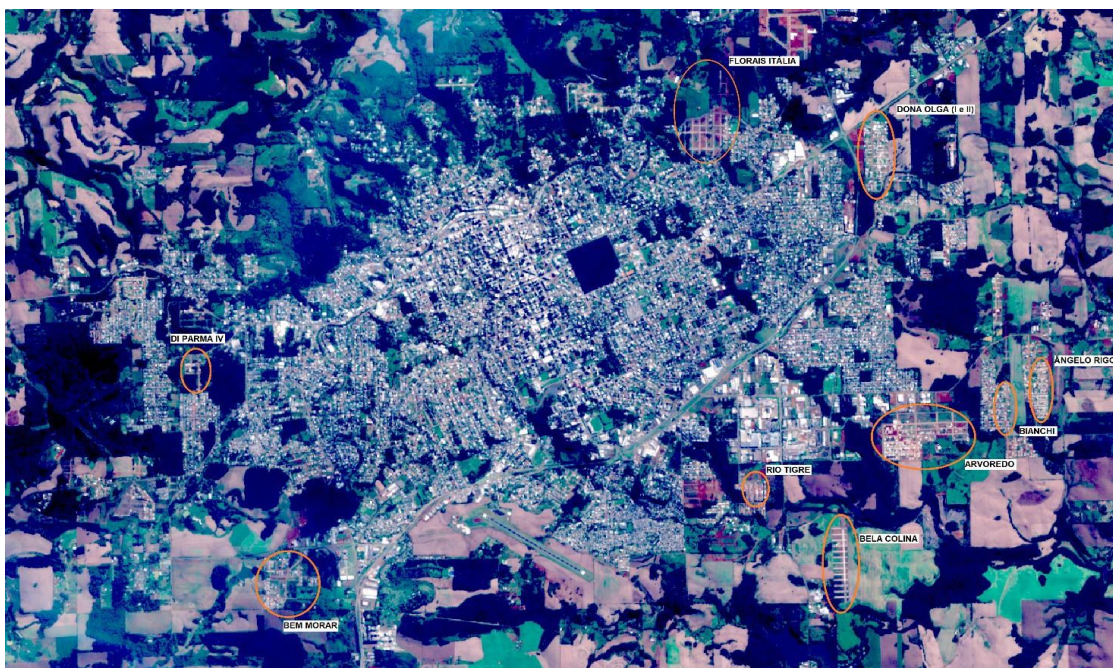
Nas PPPs, lei municipal reconhecia o loteamento como loteamento de interesse social e definia preço e número (ou percentual) de lotes que seriam destinados à população de baixa renda. Nos loteamentos Bem Morar e Arvoredo ainda existiam lotes para venda em 2021, quando a PME lançou “EDITAL DE INSCRIÇÕES PARA LOTES SOCIAIS FAIXA II”. O edital foi lançado em 12 de fevereiro, definindo o preço do m² para o Loteamento Bem Morar em R\$ 197,88 e para o Loteamento Arvoredo em R\$ 180,77. As metragens dos lotes foram definidas na faixa 250,00-262,50 para o Bem Morar e na faixa 175,41-319,79 para o Arvoredo. O edital não definia o número de lotes disponíveis, mas as leis de reconhecimento dos loteamentos como de interesse social

definiram 153 lotes para o Bem Morar e 30% dos lotes para o Arvoredo (Verdi)⁷⁸. A partir do edital, em maio de 2021, foram sorteados 334 nomes para receber os lotes sociais.

Recentemente foram aprovados dois loteamentos relativamente grandes: o Loteamento Florais Itália foi aprovado em 2020 e possui 485 lotes, com preços a partir de 170.000,00 para uma metragem de 360 m²; o Loteamento Bela Colina foi aprovado em 2022 e possui 350 lotes, com preços a partir de 70.000,00 para uma metragem de 250 m². O preço relativamente baixo para o Bela Colina, possivelmente, é pelo fato de que o loteamento está isolado no meio de uma área de produção agrícola e o acesso é por estrada não pavimentada. Até o momento não existem edificações nestes dois loteamentos.

Tomando-se o centro da cidade como referência, se pode observar que dentre os dez maiores loteamentos aprovados durante o período 2000-2022, três estão na porção nordeste, cinco na porção sudeste e dois na porção sudoeste (Figura 2).

Figura 2 - Os dez maiores loteamentos aprovados em Erechim/RS (2000-2022)



Fonte: Satélite Sentinel 2 e PME (2024). Elaborado pelo autor (2024).

Dentre os lotes produzidos, boa parte deles permanece sem edificação e quando são lotes sociais, a grande maioria deles não contempla as famílias de mais baixa renda. De acordo com os levantamentos feitos por Psidonik (2019) e por Fiorentin (2021), Erechim possuía, aproximadamente,

⁷⁸ Leis Municipais: 6.074/2015 (alteração da Lei 4.810/2010) e 6.095/2015.

10.000 lotes vazios no ano de 2019. A investigação feita por Psidonik (2019) aponta que no período 2007-2017, apenas 15% dos terrenos sociais foram destinados às famílias com renda de até três salários mínimos. Em sua dissertação defendida em 2019, Psidonik destacou que ainda existia demanda por terrenos entre as famílias de mais baixa renda, mas estas famílias não conseguiam acesso aos lotes de terra porque o preço destes lotes estava alto demais para suas rendas.

Ao circular pelos loteamentos mais afastados do centro da cidade, não é incomum encontrar terrenos vazios com placa de “vende-se”, ao lado de terrenos com edificações que já apresentam algum sinal de deterioração, dando a entender que não são construções recém produzidas. Com relação aos terrenos vazios, ao que parece, o loteador não conseguiu vender ou quem comprou não tem intensão de construir.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora os dados do último Censo Demográfico apontem Erechim como uma cidade com crescimento populacional pouco expressivo, rodeada por pequenos municípios que vem apresentando redução em seu contingente populacional, ao circular pela área urbana se percebe que os prédios de apartamentos continuam sendo erguidos e novos loteamentos continuam sendo produzidos.

A relação entre o acréscimo de população e o número de lotes urbanos produzidos, juntamente com o aumento do número de domicílios não ocupados e vagos, leva a pensar que a produção imobiliária não é apenas para suprir a demanda por moradia. Essa constatação não surpreende, mas quando se pensa mais a longo prazo surgem algumas incertezas no sentido da manutenção do modelo de produção do espaço urbano.

No início do século havia expectativa de crescimento da atividade industrial e da educação superior, com implantação de Escolas Públicas. Então poderia haver trabalhadores demandando terrenos urbanos para compra nas áreas mais distantes do centro e estudantes demandando imóveis para locação na porção mais central da cidade. Essas demandas podem ter sido superestimadas, mas com os dados que se tem hoje é difícil de acreditar que ainda vá ocorrer grande crescimento populacional.

A cidade espalhada desta forma dificulta o oferecimento de serviços públicos de qualidade. Nos loteamentos distantes do centro, às vezes com muitos lotes vazios, fica mais difícil manter escolas, postos de saúde, segurança pública eficiente e transporte



coletivo com muitos horários. Em boa parte dos loteamentos de interesse social, a pavimentação das ruas é feita com pedras irregulares, sem padronizar a compactação do solo. Assim, com o passar do tempo, o solo acaba afundando mais em uma parte que em outra e não é incomum a formação da buraqueira que acumula água e/ou lama em dias de chuva. Nos loteamentos afastados do centro e nas vias públicas que dão acesso a esses loteamentos não é fácil manter a pavimentação das ruas em bom estado.

Como foi destacado anteriormente, é vantajoso para os incorporadores/produtores do espaço urbano criar loteamentos distantes do centro da cidade, onde não existem infraestruturas e serviços urbanos, mas isso acaba demandando mais recursos do poder público, recursos que, na maioria das vezes, são escassos. Além da manutenção dos serviços e infraestruturas dentro de cada loteamento, é preciso manter as redes públicas ou privadas que ligam cada loteamento ao resto da cidade.



REFERÊNCIAS

- CAMPOS, Pedro Abramo. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, ano 3, número especial, p. 47-70, 1989. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/262/69>. Acesso em: 10 abr. 2024.
- CHIAPARINI, Enori. **Erechim 100 anos, 100 histórias**. Erechim: Atmosfera, 2018. [documentário]. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=vffiFOko-rw>. Acesso em: 23 mai. 2024.
- DOMINGUES, Fabian Scholze. Renda da Terra, Expansão da Fronteira Imobiliária, Gentrificação e Exclusão no Brasil (2009-2015). **Revista Desenvolvimento em Questão**. Ijuí, v. 14, n. 35, p. 35- 59, 2016. Disponível em: <https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/issue/view/180>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- DUCATTI NETO, Antônio. **O Grande Erechim e sua história**. Porto Alegre: Grafosul, 1981.
- FIorentin, Chaelin Dall' Agnol. **A dinâmica da expansão das cidades médias no Brasil: um olhar sobre a cidade de Erechim – RS**. 2021. 121 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2021.
- GROCH, Maria Vanda Krepinski; SANTOS, Michele Sansigolo; BEARZI, Zeni Teresinha. **100 atrativos = sem segredos: conheça, desfrute e surpreenda-se com Erechim**. Erechim: Edelbra, 2018.
- LEME, Ricardo Carvalho. **Expansão Urbana e Verticalização: o mercado imobiliário de Francisco Beltrão/PR (1998 a 2012)**. 2015. 364 p. Tese (Doutorado em Geografia). Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.
- MARX, Karl. **O Capital: crítica da Economia Política**. São Paulo: Boitempo, 2017. [Livro III].
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **A lógica da Especulação Imobiliária**. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n. 55, p. 75-92, nov. 1978. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/issue/view/93>. Acesso em: 12 abr. 2024.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM. **Plano Ambiental Municipal**. Erechim: URI, 2011.
- PSIDONIK, Jorge Valdair. **Luta por moradia em Erechim / RS: a ação do Movimento Popular Urbano**. 2019. 179 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal da Fronteira Sul. Chapecó, 2019.
- RANGEL, Ignácio. **Questão Agrária, Industrialização e Crise Urbana no Brasil**. Porto Alegre: UFRGS, 2000.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. 6. reimpressão. São Paulo: USP, 2023.