

ERIKA DA SILVA

**A produção do espaço urbano em Mossoró/RN, Dourados/MS e
Chapecó/SC: investigação das dinâmicas imobiliárias e fundiárias**

Presidente Prudente - SP
2026

ERIKA DA SILVA

**A produção do espaço urbano em Mossoró/RN, Dourados/MS e
Chapecó/SC: investigação das dinâmicas imobiliárias e fundiárias**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Campus de Presidente Prudente, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo
Financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP, processo n. 2024/00255-3).

Presidente Prudente – SP
2026

S586p

Silva, Erika da

A produção do espaço urbano em Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC : investigação das dinâmicas imobiliárias e fundiárias / Erika da Silva. -- Presidente Prudente, 2026

104 f. : tabs., mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

Orientador: Everaldo Santos Melazzo

1. Produção do espaço urbano. 2. Dinâmicas imobiliárias e fundiárias. 3. Mossoró/RN. 4. Dourados/MS. 5. Chapecó/SC. I. Título.

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: "A produção do espaço urbano em Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC: investigação das dinâmicas imobiliárias e fundiárias"

AUTORA: ÉRIKA DA SILVA

ORIENTADOR: EVERALDO SANTOS MELAZZO

Aprovada como parte das exigências para obtenção do Título de Mestra em Geografia, área: Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:

Documento assinado digitalmente
 gov.br EVERALDO SANTOS MELAZZO
Data: 18/02/2026 08:41:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO (Participação Virtual)
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / UNESP / Câmpus de Presidente Prudente
- FCT

Profa. Dra. MARIA JOSÉ MARTINELLI SILVA CALIXTO (Participação Virtual)
Faculdade de Ciências Humanas / Universidade Federal da Grande Dourados - UFGD

Prof. Dr. ALEXSANDRO FERREIRA CARDOSO DA SILVA (Participação Virtual)
Departamento de Políticas Públicas / Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN

Presidente Prudente, 02 de fevereiro de 2026.

À Maria,
presença, força e meu maior exemplo!

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais Maria e Carmo, pelo tempo dedicado, o amor e o apoio incondicional.

Aos meus irmãos Jefferson e Hudson, pela cumplicidade e por serem os primeiros e melhores amigos que eu poderia ter.

Aos meus amigos, em especial à Aline, pelo companheirismo e pela amizade de uma vida toda.

À Helena, Liz e Maria Júlia, pelos sorrisos de criança que iluminam a minha vida e me motivam a ser melhor.

Ao Professor Everaldo, pela orientação e generosidade no compartilhar de conhecimento.

Aos colegas do CEMESPP e do GAsPERR, Marlon, Bruna, Samarane, Bruno, Luciana e João Ferreira, pelos debates e pela troca de experiências.

Aos docentes do Programa de Pós-Graduação em Geografia e a FCT/Unesp, pelo espaço de aprendizagem.

À Deus, pela vida e pela oportunidade de conquista de mais esse sonho.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), Brasil. Processo nº 2024/00255-3. As opiniões, hipóteses e conclusões ou recomendações expressas neste material são de responsabilidade da autora e não necessariamente refletem a visão da FAPESP.

RESUMO

A presente dissertação visa investigar como a dinâmica dos mercados imobiliários e fundiários tem conduzido a constituição e estruturação das cidades de Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC, a partir da análise das ofertas de diferentes tipos de bens imóveis e seus preços que, ao mesmo tempo refletem decisões sobre sua produção no passado e também condicionam as trajetórias futuras das áreas em que estão inseridos. A fonte de dados e materiais empíricos utilizados na pesquisa se amparam na coleta e classificação dos dados de anúncios de oferta de imóveis, a partir de publicações em jornais de circulação de cada cidade entre os anos 2000 e 2015 e através de *Web Scraping* de plataforma digital para os primeiros anos da década de 2020. Com a sistematização e espacialização dos dados de ofertas imobiliárias e da investigação dos preços imobiliários praticados no período de 2000 a 2024, particularmente de terrenos urbanos, espera-se caracterizar estes mercados nas diferentes cidades e observar qual a sua atuação na condução do processo de produção do espaço urbano, considerando que cada vez mais os agentes incorporadores assumem papel central em tais dinâmicas, através da busca permanente pela produção e apropriação da renda da terra. A investigação sobre as trajetórias espaciais e temporais dos mercados de terras urbanas em cidades situadas em diferentes formações socioespaciais permitiram, ainda, estabelecer correlações que possibilitaram compreender particularidades e generalidades entre as cidades objeto da pesquisa, de acordo com sua inserção no contexto geral regional e com base em características próprias de sua formação socioespacial, bem como de sua dinâmica econômica local.

Palavras - chave: Produção do espaço urbano. Dinâmicas imobiliárias e fundiárias. Mossoró/RN. Dourados/MS. Chapecó/SC.

ABSTRACT

This dissertation aims to instigate how the dynamics of real estate and land markets have led to the formation and structuring of the cities of Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC, through the analysis of the supply of different types of real estate assets and their prices. These prices simultaneously reflect past decisions regarding their production and condition the future trajectories of the areas in which they are located. The data sources and empirical materials used in the research are based on the collection and classification of property listing advertisements published in newspapers with local circulation in each city between 2000 and 2015, as well as on web scraping of a digital platform for the early years of the 2020s. Through the systematization and spatialization of real estate supply data and the investigation of property prices practiced between 2000 and 2024, particularly those of urban land, it is expected to characterize these markets in the different cities and to examine their role in guiding the process of urban space production, considering that real estate developers increasingly assume a central role in these dynamics through the continuous pursuit of the production and appropriation and land rent. The instigation of the spatial and temporal trajectories of urban land markets in cities located within different sociospatial formations will also allow for the establishment of correlations that contribute to understanding both the particularities and commonalities among the cities studied, according to their insertion in the broader regional context, as well as the specific characteristics of their sociospatial formation and local economic dynamics.

Keywords: Production of urban space. Dynamics of real estate and land markets. Mossoró/RN. Dourados/MS. Chapecó/SC.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Localização dos municípios	15
Figura 2. Síntese das informações compiladas para o mapeamento	31
Figura 3. Mossoró/RN. Região de influência. 2018.....	36
Figura 4. Dourados/MS. Região de influência. 2018	42
Figura 5. Chapecó/SC. Região de influência. 2018	46
Figura 6. Síntese dos elementos do circuito imobiliário urbano	58
Figura 7. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2000	74
Figura 8. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2004	74
Figura 9. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2010	74
Figura 10. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2015	74
Figura 11. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2023	74
Figura 12. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2024	74
Figura 13. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2000	77
Figura 14. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2005	77
Figura 15. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2010	77
Figura 16. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2015	77
Figura 17. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2023	77
Figura 18. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2024	77
Figura 19. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2000.....	80
Figura 20. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2000.....	80
Figura 21. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2010.....	80
Figura 22. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2015.....	80
Figura 23. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2023.....	80
Figura 24. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m ²). 2024.....	80

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Sistematização das variáveis, recortes temporais e espaciais, fontes e responsáveis	22
Quadro 2. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Dados exploratórios - Preços por metro quadrado (m ²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024	85
Quadro 3. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Poder de compra do metro quadrado (m ²) reais de terrenos urbanos por salário mínimo. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024	90

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Mossoró/RN. Variação dos preços médios por metro quadrado (m ²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2004, 2010, 2015, 2023 e 2024.....	82
Gráfico 2. Dourados/MS. Variação dos preços médios por metro quadrado (m ²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024.....	83
Gráfico 3. Chapecó/SC. Variação dos preços médios por metro quadrado (m ²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024.....	83
Gráfico 4. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução dos preços médios por m ² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024	87
Gráfico 5. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução dos preços medianos por m ² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024.....	87
Gráfico 6. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução amplitudes médias por m ² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024	89

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Crescimento populacional, perímetro urbano e área urbanizada	63
Tabela 2. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Quantidade de ofertas por tipologias. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024.....	66
Tabela 3. Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2004, 2010, 2015, 2023 e 2024	67
Tabela 4. Dourados/MS. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024	69
Tabela 5. Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024	70

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAPÍTULO 1. PARA ENTENDER OS MERCADOS FUNDIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS: fonte de dados, procedimentos e aplicações	20
1.1. A coleta e classificação dos dados de ofertas imobiliárias	23
1.2. O uso de dados secundários na pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias	27
1.3. Perspectivas sobre o banco de dados e suas representações: potencialidades e limitações	29
CAPÍTULO 2. RECORTES ESPACIAS E PERSPECTIVAS DO ESTUDO URBANO COMPARATIVO EM CIDADES MÉDIAS	32
2.1. Mossoró/RN: formação histórica e estruturação urbana	36
2.2. Dourados/MS: formação histórica e estruturação urbana.....	41
2.3. Chapecó/SC: formação histórica e estruturação urbana	46
CAPÍTULO 3. INVESTIGAÇÃO DAS DINÂMICAS FUNDIÁRIAS E IMOBILIÁRIAS: a terra urbana como suporte da produção capitalista da cidade e o papel do mercado	51
3.1. Os mercados fundiários e imobiliários: a terra urbana, seus preços imobiliários e a divisão social do espaço	53
3.2. Do geral ao particular: considerações acerca da expansão territorial urbana e do mercados fundiários e imobiliários	61
3.3. Do geral ao particular: considerações acerca da evolução dos preços de terrenos urbanos e seus desdobramentos	71
CONSIDERAÇÕES FINAIS E APONTAMENTOS PARA INVESTIGAÇÕES FUTURAS	92
REFERÊNCIAS	98

INTRODUÇÃO

A ideia central e que baliza o desenvolvimento da presente dissertação consiste na compreensão sobre como mercados de terras urbanas operam e transformam as cidades. Ou seja, toma como ponto de partida a análise de David Harvey (2013) de que o mercado fundiário é uma “força poderosa” na produção das cidades, sendo decisivo na produção e reprodução do chamado ambiente construído e, portanto, na produção e reprodução da divisão social do espaço.

Para tanto, parte-se da hipótese de que a partir da análise do funcionamento do mercado fundiário/imobiliário, em sua dimensão da oferta de diferentes tipologias de bens imóveis, em particular de terras urbanas, bem como seus preços, ao longo do tempo, seja possível identificar os processos que comandam a expansão territorial urbana, a localização de diferentes usos e intensidades do solo e a localização geográfica cambiante de estratos socioeconômicos na cidade em suas interrelações.

Por um lado, dada a extensão continental do Brasil não é possível inferir que os processos que moldam o espaço urbano se apresentem da mesma maneira em diferentes realidades regionais, ou melhor, em suas diferentes formações socioespaciais, seguindo a fértil sugestão de Milton Santos (1977). Por isso mesmo, são necessárias análises que coloquem em perspectiva estudos comparativos entre diferentes cidades para que, tal como discutido nesta dissertação, a partir das contribuições de Sposito (2016) e Lacerda e Tourinho (2022), seja possível apreender o que há de geral, de particular e de singular, em diversos recortes espaciais específicos.

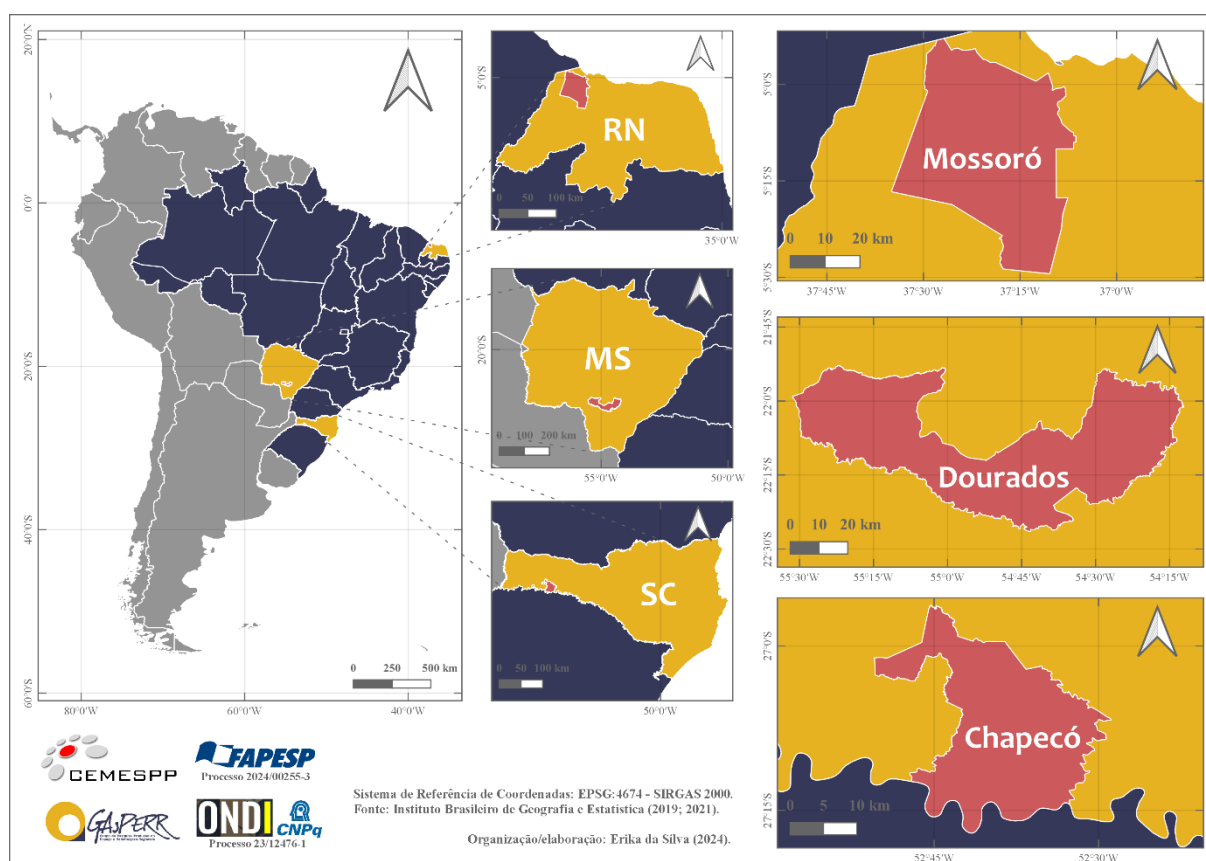
Com esta motivação em mente foram selecionadas três cidades para análise: Mossoró, no Estado do Rio Grande do Norte, Dourados, no Estado do Mato Grosso do Sul e Chapecó, no Estado de Santa Catarina. Para além do fato de se localizarem nas regiões nordeste, centro-oeste e sul, tais cidades situam-se geograficamente em estratos específicos da rede urbana nacional e apresentam contextos econômicos também específicos e diferenciados na complexa divisão regional do trabalho do Brasil, como será debatido.

Sobre os recortes espaciais, um primeiro e relevante elemento é o de que foram selecionadas para análise cidades que guardam entre si elementos comuns, como seus portes demográficos e também o de cumprirem em suas redes urbanas o papel e a função de cidades médias, no sentido proposto por Sposito (2007)¹, mas constitutivas de distintas regiões

¹ A definição de cidades médias que se assume neste trabalho é aquela adotada por Sposito (2007), que utiliza como critério de definição, de maneira sintética, o papel regional ou de intermediação que dada cidade exerce na rede urbana.

brasileiras, tal como pode ser observado na Figura 1. As três cidades médias a serem analisadas estão inseridas em diferentes formações socioespaciais² (Santos, 1977) e sua escolha se justifica pela situação espacial distinta, além de contextos regionais muito diferentes decorrentes do processo de desenvolvimento regional historicamente desigual do território brasileiro. A relevância da necessidade de análises sobre tais cidades, para além das realidades metropolitanas, decorre da diversidade que caracteriza a urbanização brasileira e pela consolidação e surgimento de novos agentes na produção e consumo do espaço urbano nas mais diversas escalas geográficas, reflexo das transformações ocorridas no mercado fundiário/imobiliário com a implantação de políticas públicas em escala nacional de acesso à moradia (Sposito e Maia, 2017; Melazzo, Abreu e Barcella, 2025 e Melazzo e Silva, 2025).

Figura 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Localização dos municípios



Fonte: IBGE (2019 e 2021). Elaboração própria (2024).

² Categoria proposta por Milton Santos (1977) e que considera necessária a mediação entre a teoria social do espaço e o estudo teórico-empírico sobre o Brasil e suas diferenciações espaciais (Santos e Silveira, 2005) e ainda que “modo de produção, formação social e espaço fossem vistos como categorias de análise interdependentes, o que é fundamental na compreensão das sociedades particulares” (Pereira, 2023, p. 11).

Por outro lado, faz-se necessário, ainda, levar na devida conta que, ao tratar de mercados fundiários urbanos, através de ofertas imobiliárias, mais precisamente oferta de terrenos urbanos, é crucial considerar que não se trata apenas de considerar quantitativamente a mercadoria terra urbana sendo ofertada a cada momento, suas localizações e seus preços.

Para além da busca por uma avaliação e acompanhamento de tais ofertas por um período de tempo que permita a observação de transformações como as aludidas anteriormente (expansão territorial urbana, a localização de diferentes usos e intensidades do solo e a localização geográfica cambiante de extratos socioeconômicos na cidade em suas interrelações), o que exige uma acurada discussão das fontes de dados para tal, é preciso considerar, ainda, que por se tratar de uma mercadoria especial sua oferta, bem como sua localização e seus preços não se resumem a variáveis quantitativas.

Ao contrário, trata-se de compreendê-los nos marcos de uma análise espacial e temporal que, partindo da compreensão da renda da terra, no âmbito da teoria do valor trabalho, desenvolvida a partir de uma longa tradição iniciada por David Ricardo (2015) e Karl Marx (2017), encontra em David Harvey (2013) e Anne Haila (1990) seus desdobramentos mais recentes e que serão incorporados na presente análise.

Trata-se, assim, de compreender que para além de preços e quantidades, a análise deve ser realizada interpretando movimentos que indiquem o quanto e o como são relevantes para indicar os próprios movimentos do capital na produção do espaço da cidade, coordenando investimentos que, ao fim e ao cabo, impõem uma divisão social do espaço resultado e pressuposto das próprias desigualdades socioespaciais.

O recorte analítico ancorado no funcionamento de um mercado específico é formulado, ainda, a partir da perspectiva metodológica que orienta estudos comparativos, seguindo Sposito (2016, p. 36), quem indica como proceder com a comparação entre conjuntos diferentes, a partir de um mesmo elemento. A autora, então, sugere que a análise “deve partir da seleção prévia do elemento ou dos elementos que, por hipótese, será(serão) o(s) que possibilitará(ão) reconhecer como se estabelece dado processo em realidades socioespaciais diversas”. Neste estudo, parte-se da proposição de que os “conjuntos diferentes” são as cidades de diferentes formações socioespaciais e que o “elemento” em comum na análise seja o funcionamento do mercado fundiário/imobiliário. Alerta-se, desde o início, que a ênfase em tais processos a partir da análise do mercado de terras urbanas não significa desconsiderar como outras e diferenciadas forças sobre ele exercem influência, mas que aqui não serão analisadas.

A legislação urbana é uma destas forças. O conjunto de leis, comumente chamadas de urbanísticas, tais como as leis de perímetro urbano, zoneamento, parcelamento do solo e aquelas que tratam de seus usos e ocupações, sem dúvida e em vários momentos são relevantes, enquadrando as mesmas possibilidades de operação de forças e agentes econômicos que na cidade atuam mesmo porque, como demonstram Carlos (1997), Villaça (2001), Rolnik (2017), Maricato (2017), dentre outros, são resultado dos próprios interesses econômicos na produção das cidades.

No mesmo sentido, a análise aqui pretendida não alcança demarcar e analisar os agentes econômicos específicos que atuam em cada uma das cidades sob análise, mesmo reconhecendo que é farta e extremamente relevante a literatura sobre tais agentes como elaborado por Corrêa (1995), Capel (2013), Shimbo (2010), Marques (2016), Melazzo, Abreu e Barcella (2025) e Cruz (2025), dentre outros.

Assim, reconhecendo os limites desta dissertação, esta tem como objetivo geral analisar e compreender como a dinâmica do mercado fundiário/imobiliário tem conduzido alterações nos processos de produção das cidades de Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC a partir do ano de 2000 até os primeiros anos da década de 2020, a partir dos seguintes objetivos específicos:

1. Compreender os processos históricos de constituição e estruturação de cada uma das cidades selecionadas, seja do ponto de vista socioeconômico como socioespacial, relacionando-os;
2. Identificar a lógica de expansão territorial urbana em cada uma das cidades e as transformações dela decorrentes;
3. Verificar a relação centro – periferia e as principais condicionantes da divisão social do espaço em cada uma das cidades;
4. Analisar as resultantes espaciais de ofertas imobiliárias ao longo do período a ser considerado, identificando mudanças e permanências em relação ao par centro – periferia na estruturação das cidades;
5. Contribuir com a linha de pesquisa “Produção do espaço urbano” do Programa de Pós-Graduação em que o projeto se vincula e com a pesquisa “A produção do espaço urbano

em cidades médias e dinâmicas imobiliárias” e com o “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias”³.

O recorte temporal estabelecido para os dados empíricos sistematizados, a partir dos anos 2000, justifica-se pelo fato de ter seu início pautado no período pós estabilização monetária decorrente da implantação do Plano Real (1994) até o ano mais recente, com dados principalmente de anúncios de ofertas de imóveis coletados. Os dados para os anos de 2000, 2004 ou 2005, 2010 e 2015, oriundos dos jornais, foram coletados e disponibilizados pela equipe do projeto temático “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos (FragUrb)” (processo Fapesp n. 2018/07701-8). A série histórica para a cidade de Mossoró se diferencia das demais cidades (Dourados e Chapecó) quanto ao ano de 2005. Foram utilizados os dados de ofertas de anúncios imobiliários coletados do Jornal O Mossoroense mais próximos disponíveis, neste caso os anúncios para o ano de 2004. Por sua vez, os dados para os anos de 2023 e 2024, foram extraídos via *Web Scraping* de plataforma digital de ofertas imobiliárias pela equipe do “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi)” (processo CNPq n. 23/12476-1).

Como será discutido, mesmo se tratando de fontes distintas, a natureza do dado é a mesma: ofertas imobiliárias. De um lado, isso significa que se trata de intenções de vendas e expectativas de preços que buscam ser alcançados no mercado, sendo impossível determinar se foram ou não concretizadas e seus efetivos preços. De outro lado, de ser observado ainda que nos casos dos bens edificados em particular é difícil, senão impossível, diferenciar o momento de sua produção. Ou seja, se são imóveis ou usados e com quanto tempo desde sua edificação. Porém, como será discutido adiante, a observação metódica dos preços, quantidades e tipologias dos bens ofertados em suas respectivas localizações e ao longo do tempo permitem indicar as próprias transformações no ambiente construído urbano nas dimensões já especificadas.

Além desta introdução e das considerações finais, a dissertação está estruturada, assim, em três capítulos. O capítulo 1 tem como objetivo apresentar os procedimentos metodológicos

³ Projeto com financiamento do CNPq (processo n. 23/12476-1), em andamento, coordenado pelo Dr. Everaldo Santos Melazzo que visa estruturar uma rede de pesquisadores, a partir da visão crítica sobre processos de produção do espaço urbano. O “Observatório Nacional de Monitoramento e Avaliação de Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi)” tem se mostrado bastante promissor quanto a oferecer subsídios para a pesquisa urbana comparada, sob o ponto de vista da atuação do mercado na produção do urbano no Brasil, visto que sua coleta de dados de anúncios imobiliários em plataformas de venda on-line abrange todas as áreas urbanas do país (Melazzo, 2023 e 2025).

utilizados no estudo, no que tange à coleta, sistematização e representação dos dois tipos de fonte de dados distintas elencados para o desenvolvimento da pesquisa: (i) dados primários sobre o mercado fundiário/imobiliário (ofertas de venda de imóveis edificadas e de terra urbana), compostos por sua vez por duas fontes de dados semelhantes e (ii) dados secundários referentes aos recortes espaciais delimitados (malhas territoriais digitais, demografia, indicadores socioeconômicos, perímetro urbano, uso e cobertura do solo, localização e ano de implantação de diferentes espaços de habitação e consumo, dentre outros).

O capítulo 2, apresentará cada uma das cidades em investigação, destacando suas respectivas formações históricas, desde o núcleo urbano inicial, com foco sobre como a diversificação de atividades econômicas alteraram a estrutura da cidade, quais agentes atuaram para essas transformações e o papel do Estado (local, regional e nacional) nas mudanças identificadas, bem como elementos mais significativos de seus processos de estruturação, de maneira a realçar elementos comuns e distintos entre elas que contribuirão para as análises subsequentes. Tal capítulo, para além de abordar os principais elementos dos processos de estruturação de cada uma das cidades, com ênfase na divisão social do espaço e suas transformações, também abordará a comparação como estratégia metodológica e instrumento de análise.

O capítulo 3 dedica-se à análise da produção do espaço urbano nos recortes espaciais delimitados, a partir da discussão teórica sobre o processo de urbanização e da produção capitalista das cidades que tem em seu cerne, em distintos níveis de abstração, a produção e apropriação da renda da terra urbana, das dinâmicas fundiárias e imobiliárias e dos preços imobiliários, considerados como centrais para a compreensão das resultantes espaciais que produzem as cidades. Através da análise sistemática das ofertas imobiliárias, sintetizadas em gráficos, tabelas e mapas, o objetivo é compreender como os preços praticados no mercado de terras urbanas moldam a divisão social do espaço de modo a estabelecer um quadro comparativo sobre o que há de geral de particular e de singular nos diferentes processos identificados nas cidades analisadas, retomando a análise comparativa.

Por fim, as Considerações finais, além de apresentar de maneira sintética as principais conclusões do estudo, tem como objetivo demonstrar que as análises realizadas não esgotam o tema e oferecer caminhos que indiquem a possibilidade de se estabelecer uma agenda para investigações futuras.

**CAPÍTULO 1. PARA ENTENDER OS MERCADOS FUNDIÁRIOS E
IMOBILIÁRIOS: fonte de dados, procedimentos e aplicações**

Este capítulo tem como objetivo apresentar os caminhos percorridos para a construção do banco de dados da pesquisa, bem como as potencialidades e limitações na aplicação de diferentes fontes de dados para a pesquisa urbana sob a perspectiva do funcionamento do mercado fundiário/imobiliário.

A formação, sistematização e utilização de bancos de dados se apresenta como ferramenta metodológica fundamental para o desenvolvimento da pesquisa. A definição das informações necessárias, a partir dos recortes teóricos estabelecidos para a abordagem das dinâmicas imobiliárias e fundiárias, em primeiro momento, ofereceram um panorama sobre os desafios e estratégias necessárias para obtenção, compatibilização e articulação entre diferentes fontes de dados. A sistematização de maneira adequada e padronizada facilita o manuseio e o tratamento posterior necessário para sua representação nos mais diversos produtos. Por fim, as análises provenientes destes produtos derivam dos meios pelos quais são produzidas as informações e argumentos que fundamentam e respondem às perguntas que norteiam a pesquisa.

A pesquisa, portanto, parte de uma análise quantitativa que, no entanto, oferece subsídios para compreender qualitativamente os processos em curso nas cidades estudadas. Góes e Melazzo (2022) orientam para a necessidade de articulação entre teoria e empiria e metodologia quantitativa e qualitativa, para o aprofundamento das análises necessárias e a fim de atender aos objetivos propostos.

Na expressão quantitativa, compreende-se que os resultados podem ser generalizados ao universo, variando o grau de confiabilidade em razão do tamanho e da distribuição espacial da amostra e da diversidade do banco de dados.

Na expressão qualitativa tem-se, de modo geral, um quadro de inferências ou de hipóteses que podem ser relacionados a outros dados, informações e referências.

Não há exclusão de um princípio em razão do outro. A expressão qualitativa pode ser avaliada desde um mesmo instrumento quantitativo, muito embora nem sempre se possa extrair resultados quantitativos considerados estatisticamente válidos de instrumentos de pesquisa qualitativa (Melazzo et al., 2022, p. 280).

Em um primeiro momento, postos os objetivos da investigação, se estabeleceu quais seriam as informações necessárias para a construção dos argumentos da pesquisa. Neste caso em específico, foram definidos dois tipos de fonte de dados distintas: (i) dados primários sobre o mercado fundiário/imobiliário (ofertas de venda de imóveis edificadas e de terra urbana) e (ii) dados secundários referentes aos recortes espaciais delimitados (malhas territoriais digitais, demografia, indicadores socioeconômicos, perímetro urbano, uso e cobertura do solo, localização e ano de implantação de diferentes espaços de habitação e consumo, dentre outros).

Melazzo et al. (2022) apresentam um roteiro de informações caras à pesquisa urbana, sistematizadas a partir de dimensões empíricas como: demografia, habitar, consumir, trabalhar, lazer e mobilidade. Dentre essas, os dados demográficos e de habitação foram acionadas na presente pesquisa, e a partir deles foram determinadas as variáveis ou informações necessárias, que sua vez definem os recortes espaciais e temporais delimitados e a fonte de obtenção dos dados. O Quadro 1 sintetiza a forma de obtenção dos dados que viabilizaram a pesquisa.

Quadro 1. Sistematização das variáveis, recortes temporais e espaciais, fontes e responsáveis

Variáveis ou informações	Recorte temporal	Recorte espacial	Fonte
População Urbana	2000, 2010 e 2022	Sede Municipal e setores censitários urbanos	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
Localização de empreendimentos habitacionais de interesse social anteriores ao PMCMC	Do mais antigo ao mais recente	Sede Municipal	Artigos, capítulos de livros, dissertações e teses
Localização de empreendimentos habitacionais de interesse social do PMCMC	2009 em diante	Urbano	Plataforma Sistema de Habitação (SisHab)
Espaço residenciais fechados – nome, data de implantação e localização	Do mais antigo ao mais recente	Sede Municipal	Artigos, capítulos de livros, dissertações e teses
Precificação, eixos de valorização e crescimento das transações imobiliárias - Anúncios Classificados e material coletado em plataformas (preço oferta)	2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024	Sede Municipal	Classificados de jornais e <i>Web Scraping</i> em plataformas de venda on-line
Expansão territorial urbana - Lei do perímetro urbano e limites dos setores censitários - IBGE	Do mais antigo ao mais recente disponível em sítios eletrônicos das Prefeituras Municipais	Sede Municipal	Prefeitura Municipal e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
- Imagens de satélite (todo território municipal e extração da informação ‘área urbanizada’)	2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024	Sede Municipal	Plataforma MapBiomias

Fonte: Melazzo et al. (2022). Adaptado pela autora (2025).

1.1. A coleta e classificação dos dados de ofertas imobiliárias

As investigações sobre as ofertas imobiliárias, suas efetivas transações ou mesmo informações de preços e quantidades sobre o estoque imobiliário em cada cidade esbarram em restrições no acesso a informações que permitam a construção de bancos de dados robustos e que abarquem diferentes momentos, sendo necessário a busca constante por inovações que possibilitem o desenvolvimento de novas estratégias que alcancem a complexidade dos dados provenientes desse mercado (Melazzo, 2023).

Algumas alternativas para sanar essa lacuna vêm sendo exploradas no âmbito dos estudos urbanos, como a sistematização de dados provenientes do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ITBI – IV (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos), a consulta a Planta Genérica de Valores dos Municípios, os anúncios imobiliários em jornais de circulação nas cidades e, atualmente, através de *Web Scraping* em plataformas de venda on-line (Smolka, 1992; Nabuco, 2019; Abreu e Amorim, 2014; Melazzo, 2023; Melazzo, Abreu e Barcella, 2025; Melazzo e Silva, 2025, dentre outros).

A sistematização de dados provenientes do ITBI se constitui como fonte importante de informação sobre os mercados fundiários e imobiliários, pois refere-se a transações de compra e venda efetivadas, e portanto, tendem a apresentar o valor das unidades negociadas mais próximo do preço real pelo qual o imóvel foi transacionado. No entanto, ela não abarca o estoque que pode ou não vir a ser negociado (Smolka, 1992). A coleta destes dados esbarra na necessidade de solicitação dessas informações nas Prefeituras Municipais e em Cartórios de Registro de Imóveis, fato que podem ser custosos, tanto no ponto do dispêndio de tempo necessário para o acesso e sistematização dos dados, quanto do ponto de vista financeiro no caso das taxas cobradas pelos cartórios (Barros, Corrêa e Melazzo, no prelo).

Em relação a Planta Genérica de Valores (PGV) dos municípios, base para a cobrança do IPTU, a sua construção se baseia nos dados do Cadastro Municipal de Imóveis, com seus valores venais estipulados para cobrança de impostos imobiliários, em geral apresentando grandes defasagens temporais para sua atualização.

O uso de dados do Cadastro Municipal Imobiliário tem dificuldades, sendo a principal delas não contar com dados perfeitamente atualizados, haja vista a dinâmica imobiliária e a informalidade construtiva característica das cidades latino-americanas. Há, ainda, no caso de imóveis territoriais, tanto o risco de superdimensionamento das áreas disponíveis para construção – nem todo imóvel territorial é área a ser ocupada – como o de subdimensionamento, especialmente para terrenos públicos subcadastrados (Nabuco, 2019, p.570).

No âmbito desta pesquisa, a coleta dos dados empíricos sobre os mercados fundiários e imobiliários se vale de informações provenientes de anúncios de ofertas imobiliárias em duas fontes distintas de dados: aquelas publicadas em jornais de circulação nas cidades de interesse (Abreu e Amorim, 2014) e através de *Web Scraping* em plataformas de vendas on-line. Ambos os procedimentos foram amplamente explorados e rigorosamente sistematizados pelo Projeto Temático Fragmentação Socioespacial e Urbanização Brasileira (FragUrb) e encontram-se em aperfeiçoamento nas pesquisas do Observatório Nacional de Monitoramentos e Avaliação das Dinâmicas Imobiliárias e Fundiárias (ONDi) (Melazzo, Amorim e Barcella, 2025; Melazzo e Silva, 2025).

Convém mencionar, que muitos são os trabalhos desenvolvidos na FCT – Unesp no campo de estudo da atuação do mercado fundiário/imobiliário em cidades médias. Uma ampla rede de pesquisadores atuantes ou egressos da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), do Centro de Estudos e Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP) e do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GAsPPER), têm se debruçado sobre este tema e oferecem base para o desenvolvimento de novas pesquisas com é o caso deste presente estudo.

Tal é o caso da monografia: “O mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP” (Barcella, 2015), das dissertações de mestrado: “Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente” (Alcantara, 2013); “Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.” (Abreu, 2014), “Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauri e São José do Rio Preto” (Coimbra, 2018); “A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais” (Barcella, 2018) e da tese de doutorado: “As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília/SP e Mossoró/RN” (Amorim, 2016), dentre outras.

Em tais trabalhos citados, desde o mais antigo ao mais recente, as autoras e autores, com diferentes ênfases, sistematizam séries históricas de preço da terra urbana, analisam os processos de expansão territorial das cidades, a produção da habitação de interesse social e aquelas destinadas aos segmentos socioeconômicos de maiores rendas (os espaços residenciais fechados) e analisam como as dinâmicas do mercado fundiário/imobiliário moldam a divisão

social do espaço, ampliando as desigualdades socioespaciais. Desta maneira, a presente dissertação partindo de tais contribuições procura avançar através da análise das três cidades citadas de modo a contribuir na busca pelos elementos gerais, particulares e singulares nelas observados.

Os procedimentos para a obtenção, tratamento e sistematização dos dados de ofertas imobiliárias da presente dissertação serão melhor especificados a seguir.

As etapas para a aquisição e tratamento dos dados provenientes dos anúncios imobiliários em jornais seguiram a seguinte ordem: 1) registro fotográfico dos anúncios em trabalhos de campo realizados pela equipe do referido Projeto Temático nas cidades; 2) fotografias devidamente organizadas e armazenadas no drive do projeto temático; 3) a digitação dos dados de cada anúncio no software Microsoft Excel (.xlsx e/ou .xslm); 4) saneamento dos dados tabulados com o objetivo de padronização e 5) uso dos dados para a obtenção de diversos produtos (mapas, tabelas, quadros, gráficos) de acordo com a necessidade do pesquisador interessado.

- 1) Definidos os recortes espaciais e a viabilidade de realização de trabalhos de campo, os pesquisadores do Projeto Temático FragUrb, que puderam visitar as cidades, se dispuseram a registrar fotograficamente ou solicitar arquivos antigos já digitalizados em Bibliotecas Públicas e Arquivos Municipais, se de jornais locais e Universidades locais.
- 2) Esses registros foram devidamente organizadas e armazenadas no drive do Projeto Temático, em pastas padronizadas com o seguinte caminho especificado: Pasta geral dos dados (Cidades_Preço_Terra_Urbana) → Pasta recorte espacial específico (ex. Mossoró-RN) → Pasta total de classificados (ex. Classificados_Mossoró-RN → Pasta de classificados por ano (ex. Mossoró_Classificados_2015) → Pasta classificados por mês (ex. 12_DEZEMBRO_2015) → arquivo final (.jpg ou .pdf). A realização desta etapa, apesar de parecer o simples armazenamento dos dados, se constitui fase necessária para organização dos dados, a fim de viabilizar e facilitar consultas posteriores.
- 3) Os anúncios foram tabulados manualmente por pesquisadores e por membros da equipe de apoio técnico do Projeto Temático (.xlsx e/ou .xslm). As informações foram organizadas de acordo com as seguintes variáveis: dia, mês, ano, bairro, tipo, uso, zona, área do terreno, área construída, área útil, área total, imobiliária, nº de dormitórios, suíte,

vagas de garagem, dependência de funcionária, preço e um campo específico para observações necessárias (Abreu e Amorim, 2014).

- 4) O saneamento foi primordial para a viabilização do uso dos dados e consistiu na retirada de anúncios repetidos e dos *outliers*⁴. É importante ressaltar que dada esta etapa a quantidade de dados passíveis de análise pode diminuir, pois é natural que um mesmo imóvel apareça em anúncios durante meses, repetindo-se, ou mesmo sejam encontrados anúncios sem todas as informações necessárias.
- 5) A etapa final consiste no uso adequado dos dados para a obtenção de diversos produtos (mapas, tabelas, quadros, gráficos) de acordo com a necessidade do pesquisador.

No caso desta pesquisa, os dados de preço da terra urbana foram utilizados para a confecção de mapas de preço por metro quadrado (m²) de terrenos⁵, além de tabelas sobre a quantidade de ofertas por tipologias por cidade. Esses produtos serão apresentados no Capítulo 3, porém é importante destacar dois pontos: i) a base do mapeamento (limite dos bairros) corresponde à delimitação atual dos bairros através de dados da Plataforma Wikimapia⁶. Tal opção se deu devido à dificuldade de se encontrar tais informações em sites oficiais das Prefeituras Municipais para todas as cidades; ii) a discrepância entre dados de terrenos urbanos contabilizados (quantidade de anúncios por bairros) e dados de preços dos anúncios de terrenos mapeados se deve ao fato de que, para o processo de mapeamento o anúncio precisa necessariamente conter, pelo menos, as variáveis: bairro, área e preço; enquanto que para fins de contagem de anúncios não há a necessidade de o mesmo estar completo.

Assim,

A representação dos dados de preço médio por metro quadrado (m²) de terreno foi organizada em classes percentuais, de maneira também a facilitar a comparação entre as áreas urbanas, visto que os preços, maiores e menores, são distintos nas cidades de diferentes formações socioespaciais. Seguiu-se o seguinte processo de gradação dos dados: uma classe representando os 20% (vinte por cento) de bairros com as ofertas de preços mais elevados e os 20% (vinte por cento) com os menores preços de ofertas; os outros 60% dos dados coletados foram divididos em duas classes intermediárias (Melazzo e Silva, 2025, p. 79).

É preciso, entretanto, esclarecer que a fonte de dados representada pelos anúncios de ofertas imobiliárias em jornais de circulação local vem sistematicamente diminuindo ou mesmo

⁴ Dado que se distancia radicalmente dos demais que compõem a amostra analisada, valor atípico.

⁵ Os preços representados nos produtos cartográficos finais estão devidamente deflacionados utilizando o IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas com base em 06/2025 (mais recente) = 100, utilizando da calculadora do cidadão do Banco do Brasil.

⁶ É uma plataforma de mapeamento colaborativa on-line, gratuita e de livre acesso, em que os usuários podem adicionar e delimitar informações geográficas através de imagens de satélite.

desaparecendo, seja pelo fechamento de tais veículos da mídia impressa seja, principalmente, pelo uso cada vez mais generalizado de plataformas digitais de comercialização de diferentes tipos de mercadorias, incluindo-se aí os bens imóveis (Melazzo e Silva, 2025).

Por sua vez, a técnica de *Web Scraping* permite a coleta de dados automatizada a partir de sites disponíveis na web. Para a coleta destes dados as etapas foram: 1) desenvolvimento de um programa com função específica de raspagem para o site definido, neste caso, a plataforma de vendas on-line OLX; 2) definição de critérios de saneamento dos dados e 3) uso dos dados para a obtenção de diversos produtos (mapas, tabelas, quadros, gráficos) de acordo com a necessidade do pesquisador.

- 1) Esta etapa foi executada por profissionais de tecnologia da informação que compõem a equipe do ONDi e consistiu na criação de um programa que acessa a página da web da plataforma de venda on-line e retira todas as informações dos anúncios. Para os fins da pesquisa as informações delimitadas são: tipo (terrenos, apartamento padrão, casa em condomínio fechado e casa em rua pública), número de quartos, preço, bairro, área e data da coleta do anúncio. Essas coletas estão sendo realizadas de maneira periódica (duas vezes ao ano, nos meses de março e outubro inteiros) para todas as áreas urbanas do país desde o ano de 2023. Os dados coletados são exportados em formato de planilhas passíveis de serem trabalhadas no software Microsoft Excel (.xlsx e/ou .xlsm).
- 2) Os critérios para o saneamento dos dados foram definidos com o auxílio de profissionais da área da estatística, a fim de possibilitar a validação dos dados através da remoção de *outliers* e estipulação de parâmetros comuns “como terrenos com metragem entre 125 m² e 1000 m²; preços entre R\$ 20,00 e R\$ 30.000,00 por metro quadrado; áreas com pelo menos 10 anúncios” (Melazzo, 2025).
- 3) Foram desenvolvidos os mesmos produtos oriundos da sistematização das ofertas em jornais (item 4 da seção anterior).

1.2. O uso de dados secundários na pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias

A pesquisa segue, portanto, amparada e ancorada em recortes espaciais específicos, neste caso, três cidades médias. Para tanto, o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) oferece uma gama de dados secundários que permitem obter um conjunto robusto de informações para amparar as investigações necessárias.

Em primeiro momento, a plataforma permite a delimitação oficial das malhas territoriais dos municípios e os limites dos setores censitários, que até o censo de 2010, correspondiam aos limites dos perímetros urbanos. Tal ferramenta, permite padronização e formalização, posto que são dados oficiais. Ainda sobre os dados disponibilizados pelo IBGE, destaco para fins da pesquisa em questão, os dados de demografia que permitem observar a evolução da população residente urbana em cada uma das cidades e indicadores socioeconômicos, como os de renda de chefes de família que permitem uma primeira e crucial aproximação à divisão social do espaço em cada uma das cidades.

Outra fonte de dados secundários relevante aos estudos urbanos são as informações fornecidas pelas Prefeituras Municipais. Em alguns casos, é possível obter diretamente em seus sítios eletrônicos dados sobre alterações de perímetro urbano, zoneamento, implantação de novos loteamentos, dentre outros, uma vez que a visita presencial, em trabalhos de campo, também se constitui como alternativa na obtenção destes e de outros dados pertinentes, o que não foi possível dadas as distâncias entre as cidades e delas em relação a Presidente Prudente/SP.

Na pesquisa em andamento, com o objetivo de evidenciar as mudanças no perímetro urbano das cidades estudadas ao longo do recorte temporal definido, foram utilizados os limites de setores censitários definidos pelo IBGE, para os anos de 2000 e 2010 em conjunto com as delimitações fornecidas pelas Prefeituras sobre o perímetro definido pela legislação mais recente (2020 para Mossoró, 2015 para Dourados e 2023 para Chapecó), ação necessária devido a mudança de metodologia para definição de setores censitários do último censo (2022). Esta adequação revela a necessidade, em alguns casos, de esforços para adaptar e compatibilizar diferentes fontes de dados. Delimitar e mensurar as modificações no perímetro urbano das cidades oferece pistas dos objetivos e interesses que norteiam a aplicação do instrumento jurídico nas cidades.

A Plataforma MapBiomass⁷, compareceu como fonte de dados relevante, uma vez que oferece um conjunto robusto de informações anuais sobre uso e cobertura do solo, a partir do ano de 1985. Dentre elas, a variável (classe) ‘área urbanizada’ permite identificar áreas com significativa densidade de edificações e vias que ao serem delimitadas pelos polígonos de

⁷ A Plataforma MapBiomass é uma rede global e multi-institucional, formada por universidades, ONGs e empresas de tecnologia, que monitora as transformações na cobertura e no uso da terra nos territórios e seus impactos. Ela fornece imagens do satélite Landsat, com resolução de 30 metros, disponíveis gratuitamente na plataforma Google Earth Engine e com uma série temporal de mais de 30 anos (MapBiomass, 2025).

perímetro urbano possibilitam o cálculo da extensão de áreas efetivamente edificadas. Tal representação é importante ferramenta para identificação e interpretação da orientação do processo de expansão territorial das cidades.

Ressalta-se, ainda, a importância de se localizar em produtos cartográficos espaços diferenciados de habitação e consumo para apreender processos como a divisão social do espaço e a diferenciação socioespacial. A localização de espaços residenciais fechados⁸ e de implantação de empreendimentos habitacionais via Estado refletem um conjunto de decisões tomadas no passado por agentes imobiliários que atuam nas cidades e provocam também intensas modificações no espaço urbano quando de sua implantação. A obtenção desses dados pode ser realizada através de consultas em bancos de teses e dissertações, artigos e livros de autores que já trabalharam com a temática, e sua georreferenciação ser realizada nos próprios softwares de mapeamento. Além disso, os dados sobre os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida estão disponíveis na Plataforma Sistema de Habitação (SISHAB)⁹.

A próxima seção tem como objetivo apresentar uma síntese das potencialidades e limitações das informações, e suas respectivas fontes, compiladas para o desenvolvimento dos diversos produtos (mapas, tabelas, quadros, gráficos) apresentados nesta dissertação.

1.3. Perspectivas sobre o banco de dados e suas representações: potencialidades e limitações

Como apresentado neste capítulo, as investigações sobre as condicionantes da produção do espaço urbano exigem a compilação de informações das mais diversas fontes de dados, de acordo com a perspectiva teórica-metodológica adotada. No caso do estudo aqui apresentado, em que a discussão se centra na análise através do ponto de vista das relações econômicas e a partir de um mercado específico, o mercado fundiário/imobiliário, a aquisição de dados esbarra nos diversos desafios pontuados anteriormente.

Em primeiro momento se propor estudar três recortes espaciais distintos, implica algumas limitações de acesso a informações padronizadas que possibilitem a análise comparativa acurada. Neste sentido, o IBGE se constitui como importante fonte de

⁸ O termo “espaços residenciais fechados” é adotado por Sposito e Góes (2013, p. 4), para empreendimentos, para que do ponto de vista jurídico, foram “estabelecidos em regime de propriedade condominial e os não condominais, ou seja, os loteados como áreas não muradas, aos quais foi concedido o direito de cercamento da gleba parcelada, ou os efetuados sem essa concessão”.

⁹ Dados disponíveis no site do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, na plataforma de busca SISHAB – Sistema de Habitação em: <https://www.gov.br/mdr/pt_br/assuntos/habitacao>.

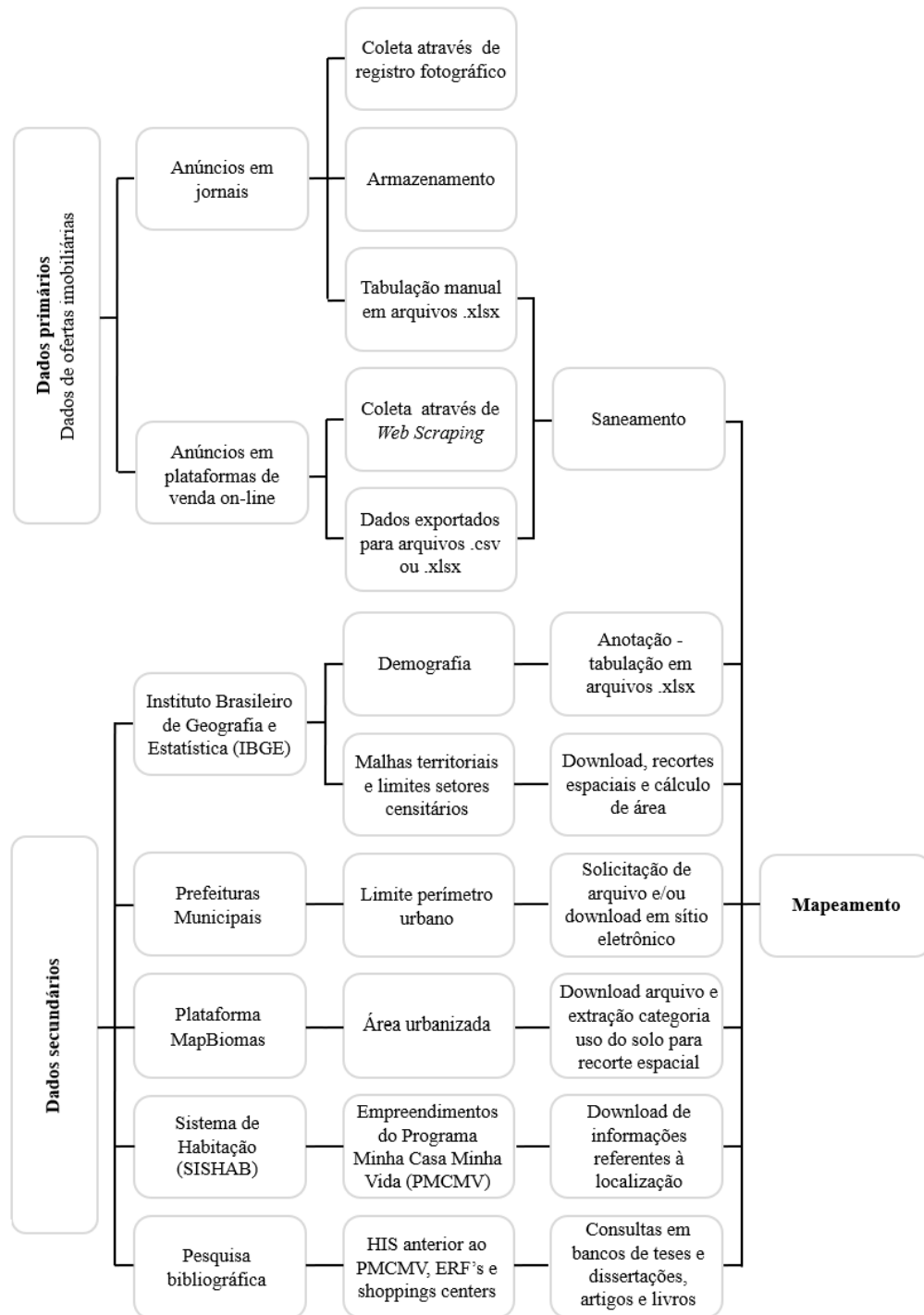
informações no que compreende as bases territoriais da totalidade de municípios brasileiros, e em relação aos limites dos setores censitários, que até o censo de 2010, compreendia os setores urbanos delimitados pelo perímetro das cidades. Diante deste desafio, foi necessário utilizar duas fontes distintas de dados no que tange ao perímetro urbano das cidades – os limites de setores censitários, do IBGE e a informação fornecida pelas Prefeituras Municipais da última legislação vigente – o que fez com que os recortes temporais referentes a esta variável se diferenciasssem nos últimos anos. A saber, para Mossoró os recortes anuais de perímetro são: 2000, 2010 e 2020; para Dourados, 2000, 2010 e 2015 e para Chapecó, 2000, 2010 e 2023. Mesmo com a necessidade dessa adequação, consideramos que as informações provenientes destes dados foram de suma importante para a investigação aqui apresentada.

Na contramão da dificuldade de se padronizar os dados de perímetro urbano, a Plataforma MapBiomas se constituiu como um achado para a pesquisa por possibilitar a extração de informações referentes ao uso e ocupação do solo em todo o território nacional (e consequente em cada um de seus municípios) e em um amplo recorte temporal (a partir de 1985). Outra importante plataforma, apesar da descontinuidade dos dados no período mais recente, é a Plataforma Sistema de Habitação (SISHAB), com a qual foi possível localizar quase que a totalidade dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em relação a informações referentes à outras linhas de fomento de habitação de interesse social e a implantação de produtos diferenciados de habitação e consumo, como os espaços residenciais fechados e os shoppings centers, a busca em fontes secundárias oriundas de trabalhos acadêmicos realizados se constitui como uma importante ferramenta e serão apresentadas adiante.

Por fim, como já mencionado, os dados de preços de imóveis e terrenos urbanos são informações que necessitam de constantes inovações para sua coleta e sistematização, e que este trabalho buscou corroborar para a demonstração da viabilidade e coerência de se trabalhar diferentes fontes de obtenção destes dados, compreendendo o passado e a atualidade. A Figura 2 sintetiza as informações compiladas para o mapeamento.

Figura 2. Síntese das informações compiladas para o mapeamento



Elaboração própria (2025).

O próximo capítulo visa apresentar os recortes espaciais delimitados nesta pesquisa, em relação a sua formação histórica e movimentos de expansão urbana, bem como, uma perspectiva teórica sobre a importância de estudos comparativos no âmbito das investigações sobre a produção do espaço urbano.

CAPÍTULO 2. RECORTES ESPACIAS E PERSPECTIVAS DO ESTUDO URBANO COMPARATIVO EM CIDADES MÉDIAS

A formação social brasileira por contradições que remontam ao período da ocupação de seu território, e que se acirram a partir das particularidades do desenvolvimento do capitalismo no Brasil (a partir da instituição da propriedade privada da terra), conduzem a dinâmica territorial, produzindo espaços de desigualdade. Tomando como base o território brasileiro e a escala regional, podemos perceber que o desenvolvimento em escala macro se apresenta de forma desigual e combinada, sendo possível observar, em um mesmo espaço, a combinação de formas econômicas sociais arcaicas e modernas (Oliveira, 2003).

Assim sendo, olhar para o processo de urbanização brasileiro implica considerar as especificidades próprias das diferentes formações socioespaciais¹⁰, para além das características históricas regionais que tendem a condicionar uma leitura homogênea de certas dinâmicas, centradas, nesta investigação, nas fundiárias e imobiliárias (Santos, 1977; Santos e Silveira, 2008). Os recortes espaciais delimitados neste estudo, Mossoró, Dourados e Chapecó, levam em conta os papéis regionais que as cidades exercem e suas posições no quadro nacional, e os resultados que serão apresentados corroboram para a hipótese de que o panorama atual indica uma possível expansão da dinamicidade dos mercados fundiários e imobiliários para além da região concentrada (Santos e Silveira, 2008), das regiões metropolitanas e concentrações próximas a faixa litorânea.

No entanto, apreender tais constatações só é possível através de estudos que visem estabelecer quadros comparativos que compreendam o que há de geral, particular e singular nos processos analisados. Sposito (2016, p. 32) pontua que

as Ciências Sociais não deveriam se limitar ao estudo de casos, que nos levariam, apenas, à compreensão de dinâmicas e processos em si, o que poderia redundar na perspectiva causal, como uma sequência em que fato, dinâmica ou processo leva a outro fato, dinâmica ou processo. Ao contrário, elas deveriam buscar graus de generalização suficientemente abrangentes para que se possa apreender semelhanças e diferenças, ao que acrescido potencializa a compreensão das articulações (segundo seus tipos e intensidades) que há entre os elementos que se compara.

Sposito (2016, p. 41-42) acrescenta ainda que “a comparação não pode se efetuar, cientificamente falando, sem ser conduzida pelo pensamento, a partir de fundamentos teóricos e de método que lhe deem sustentação” e que a comparação se constitui “como um procedimento intelectual e não como um método”. Neste sentido, a autora também nos orienta quanto à seleção adequada do recorte a ser analisado e como proceder com a comparação de acordo com diferentes elementos estabelecidos para a análise. A partir do recorte assumido neste trabalho, o estudo comparativo que visa aqui se estabelecer parte da “comparação entre

¹⁰ Ver nota n. 2.

conjuntos diferentes entre si [...], a partir de um mesmo elemento” (Ibidem, p. 36). Neste estudo, parte-se da proposição de que os “conjuntos diferentes” são as cidades de diferentes formações socioespaciais e que o “elemento” em comum na análise sejam as características e o funcionamento do mercado fundiário/imobiliário.

Convém ressaltar, que dada as diferenças estabelecidas entre as cidades, no que tange a sua formação socioespacial e a sua distinta inserção regional, as três cidades se assemelham quando a sua caracterização enquanto cidades médias de mesma posição hierárquica na rede urbana.

A posição dessas cidades na rede urbana brasileira é estabelecida pela pesquisa Regiões de Influência das Cidades do IBGE (2018), em que constam suas classificações e suas relações de subordinação e influência a outras cidades da rede. As metrópoles são definidas pelo estudo como os principais centros urbanos brasileiros, sendo São Paulo/SP a Grande Metrópole Nacional, posição de maior hierarquia urbana no país. As capitais regionais “são os centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles”, e é neste estrato que se situam as cidades em que este estudo se propõe a analisar. Os Centros Sub-Regionais ocupam o terceiro nível hierárquico e compreendem as cidades que “possuem atividades de gestão menos complexas, com áreas de influência de menor extensão que as das Capitais Regionais (REGIC, 2018, p. 13). Os dois últimos níveis da rede são os centros de zona e os centros locais, sendo que os primeiros “caracterizam-se por menores níveis de atividade de gestão, polarizando um número inferior de cidades vizinhas em virtude da tração direta da população por comércio e serviços baseada nas relações de proximidade”, enquanto que o segundo “define-se pelas Cidades que exercem influência restrita aos seus próprios limites territoriais, podendo atrair alguma população moradora de outras Cidades para temas específicos” (REGIC, 2018, p. 13).

Ainda sobre como proceder a comparação, Sposito (2016) apresenta cinco fundamentos de método que podem ser adotados, são eles: (i) o par qualidade x quantidade; (ii) a tríade geral, particular e singular; (iii) a articulação entre escalas geográficas; (iv) o par processos e formas e (v) o par espaço tempo.

O par qualidade x quantidade busca estabelecer “quais condições e em que momento a frequência com que dado fenômeno ocorre ou a intensidade com que um processo se desenrola leva à transformação qualitativa deste fenômeno ou deste processo em outro” (Sposito, 2016, p. 46). A tríade geral, particular e singular, orienta o procedimento da comparação ao “reconhecer processos gerais, por meio dos modos como eles se consubstanciam diferentemente

no plano particular e, tanto mais, singularmente, sempre com o objetivo de avaliar as razões pelas quais as desigualdades e as diferenças se expressam em cada situação analisada” (Ibidem, p. 46). Quanto articulação entre escalas geográficas, a autora argumenta que

Não se trata apenas de reconhecer os diferentes níveis por meio dos quais podemos apreender o internacional, o nacional, o regional o local. Mais que isso, refiro-me ao necessário esforço de avaliar como os diferentes agentes – indivíduos, grupos, instituições, empresas – movimentam-se entre as escalas geográficas, acionando e deslocando espacial e temporalmente matérias-primas, produtos, ideias, valores etc. (Ibidem, p. 47).

Ao analisar as formas espaciais é preciso que se compreenda os processos que as originaram, “entendidos sempre como movimento, que tanto contém continuidades e descontinuidades quanto é composto pelo amálgama complexo e contraditório de permanências e transformações” (Ibidem, p. 49). Tais fundamentos perpassam e estão contidos, consequentemente, na imprescindível articulação entre as dimensões temporal e espacial.

Dada as orientações quando ao procedimento de comparação na pesquisa urbana, Lacerda e Tourinho (2022), apresentam importantes contribuições sobre universalidades, particularidades e singularidades do ponto de vista do mercado fundiário/imobiliário. As autoras observam, em primeiro momento, que há certo consenso em relação ao funcionamento muito singular desse mercado nas cidades brasileiras

Na realidade concreta, cada mercado imobiliário é único e irreprodutível e funciona em certa época, em dado contexto socioeconômico e espacial, transacionando produtos diferenciados, por meio de mecanismos distintos, resultantes da ação de agentes específicos. Dito de outra maneira, por ser fruto de uma formação socioeconômica histórica e espacialmente determinada, cada segmento do mercado é exclusivo em suas singularidades e cada cidade exhibe largo espectro de submercados imobiliários específicos (Lacerda e Tourinho, 2022, p. 3).

Lacerda e Coutinho (2022), partindo de outro ponto de vista desta afirmação, apontam quais elementos permitem compreender o funcionamento dos mercados fundiário/imobiliário em sua totalidade e quais são próprios da estrutura regional/local ao qual estão inseridos. Em relação aos elementos universais, as autoras destacam que este mercado responde aos movimentos gerais da economia, “de ascensão, valorização e crise do capital” (Ibidem, p. 7). As particularidades dizem respeito a dinâmicas próprias do Estado brasileiro, como investimentos públicos e mecanismos de financiamento e as singularidades são as características próprias do mercado que se estabelece à nível local.

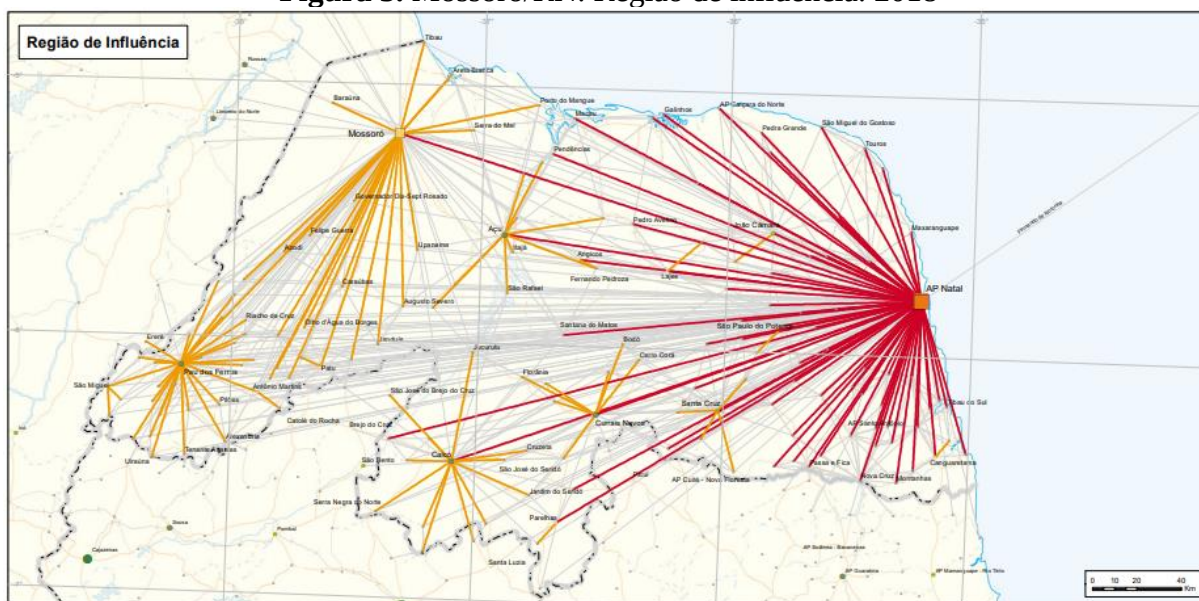
Diante do exposto, se faz necessário estudos comparativos que compreendam diferentes realidades regionais e que permitam adotar como referencial analítico a articulação entre as dimensões do geral, particular e singular nos processos que regem a produção do espaço

urbano. E assim como sugere Elias e Pequeno (2018), os estudos sobre os espaços urbanos não metropolitanos detentores de intenso dinamismo econômico, em diferentes regiões do país, representam um dos caminhos necessários para avançar na compreensão da realidade sobre a urbanização brasileira contemporânea, tal como visto a seguir.

2.1. Mossoró/RN: formação histórica e estruturação urbana

Inserida na Mesorregião do Oeste Potiguar, a cidade de Mossoró, com base nos dados do último censo, possui cerca de 264.577 habitantes e densidade demográfica de 126,03 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022). Segunda principal cidade do Estado do Rio Grande do Norte, situa-se em nível intermediário da hierarquizada rede urbana nacional, denominada Capital Regional C de acordo com a REGIC (2018), exercendo papel de significativa influência regional em relação aos municípios que compõem sua Região Geográfica Imediata (Figura 3).

Figura 3. Mossoró/RN. Região de influência. 2018



Fonte: REGIC IBGE (2018).

Sua formação histórica é oriunda da grande propriedade rural, pois a estrutura que viria se consolidar como núcleo urbano da cidade, “se originou de um povoado, surgido em 1772, após a tomada de posse do sítio Santa Luzia”, fazenda de criação de gado próxima ao Rio Mossoró (Rocha, 2005, p. 24). Assim como grande parte das cidades brasileiras o primeiro núcleo urbano da cidade se estabeleceu no entorno de uma igreja matriz, onde se concentraram

as primeiras residências e a partir do qual foi traçado o primeiro plano urbano. Neste primeiro momento, a economia local, e seu papel regional, estavam essencialmente ligados ao comércio de sal e a atividade agropastoril (Rocha, 2005).

Em 1857, Mossoró é elevada a Vila e se estabelece como grande empório comercial, “com o objetivo de abastecimento do comercio agroexportador destinado ao abastecimento das Indústrias europeias” (Rocha, 2005, p.30). A economia passa, portanto, de predominantemente agropastoril para “o lugar da comercialização, da troca e do abastecimento entre o sertão e o litoral” (Ibidem, p. 29). Tais mudanças foram as condicionantes que impulsionaram os primeiros movimentos de expansão urbana na cidade, devido à elevação do fluxo migratório de pessoas e a necessidade de adequação e construção de estruturas para armazenamento de mercadorias. “A expansão urbana é expressa por arranjos significativos para solidificar as novas funções de Empório Comercial, dentre eles a construção do Porto de fundo fluvial, de armazéns para depósitos de mercadorias e o surgimento da rua do Comércio” (Ibidem, p. 39).

Mossoró é elevada à categoria de cidade nos anos de 1870, no auge do cumprimento de sua função de Empório Comercial. Essa atividade, no entanto, teve sua centralidade diminuída nos anos posteriores devido a eventos climáticos (estiagem e secas) que enfraqueceram as atividades comerciais pela falta de matérias-primas. Deste modo, houve a retomada de atividades herdadas de momentos anteriores, como a salineira, e a inserção em novas funções, como a agroindustrial (Rocha, 2005).

A atividade salineira e a agroindustrial de Mossoró têm sua origem nos capitais comerciais acumulados na época do Empório Comercial. A acumulação, portanto de capitais por parte dos comerciantes, particularmente desses empresários, permitiu que a Cidade continuasse a manter sua função de “centro de serviços da região do Oeste do Estado”, como também de “centro beneficiador da produção agrícola e extrativa” do seu espaço regional” (Rocha, 2005, p. 46).

As agroindústrias, assim como as atividades anteriores, provocaram alterações no espaço urbano, desde a localização de suas unidades de processamento, quanto em relação a toda a infraestrutura necessária para o escoamento dos produtos beneficiados. É neste período que ocorrem os primeiros bairros operários, como o Bom Jardim, Paredões, Baixinha, Alto da Conceição, Pereiros, São Manoel e Doze Anos (Felipe, 1985; Rocha, 2005).

Essas novas formas no espaço urbano trazem, nesse momento, marcas diferenciadas, herdadas das relações de trabalho que, assim sendo, imprimem consigo mudanças na organização da Cidade. Uma reorganização do espaço que prepara a Cidade para participar de uma nova divisão territorial do trabalho; daí a construção de novas formas e a incorporação de outros territórios, que cumpriram funções diferentes das atuais, uma geografia de uma Mossoró materializada no surgimentos de novos bairros ou na consolidação de outros (Rocha, 2005, p. 53).

Entre as décadas de 40 e 50, outros eixos de expansão se consolidaram, nas direções noroeste e sudoeste, viabilizados e impulsionados por obras de infraestrutura, como a abertura de vias e a construção da ponte Jerônimo Rosado, em 1949.

Antes da construção da Ponte Jerônimo Rosado, a Cidade ocupava apenas a margem esquerda do Rio Mossoró, na região compreendida entre a Via Férrea e a várzea do rio, constituída pelos bairros Centro, Alto da Conceição, Paredões e Bom Jardim. Posteriormente, iniciou-se a expansão no sentido noroeste, com os bairros Santo Antônio e Doze Anos (Rocha, 2005, p. 54).

Nos anos posteriores a cidade continuou a se expandir no sentido oeste, com a consolidação dos bairros Lagoa do Mato, Doze Anos, Boa Vista. Destaca-se também, nesse período e neste eixo de expansão, a criação de três bairros: Nova Betânia, Aeroporto e Dix Sept Rosado, voltados para os segmentos de média-alta renda. Ao norte, podemos destacar o surgimento do bairro Barrocas. E o início da ocupação da margem direita do Rio Mossoró, por meio do surgimento dos bairros Alto de São Manoel e Santa Luzia (Rocha, 2005; Silva, 2023).

Com o declínio das agroindústrias ligadas a “economias tradicionais”, a partir dos anos de 1965, houve a diminuição dessa atividade na cidade, devido à substituição de fibras naturais por sintéticas, a produção de óleo centrada na soja cultivada nas regiões sul e sudeste e a mecanização das salineiras. Diante deste contexto, a cidade passou a amparar seu dinamismo econômico também em atividades do setor terciário, e por consequência, há também uma mudança estrutural no que tange às lógicas que regiam a produção e expansão do espaço urbano. Ora comandadas pelas atividades econômicas pretéritas, passam a estar “vinculadas aos processos de uso e de ocupação do solo urbano, decorrentes da lógica e da dinâmica do mercado imobiliário, financeiro, e da aquisição de bens e de serviços locais” (Rocha, 2005, p. 57).

Tais mudanças, em especial a mecanização das salineiras, produziu uma massa de desempregados, mão de obra que viria a ser absorvida por setores como o da construção civil, que foi impulsionado por obras fomentadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), a partir dos anos 1970. Rocha (2005, p. 75) pontua que

As periferias expandiram-se consideravelmente e outras áreas, até então desabitadas, passaram a serem ocupadas; novos bairros foram então surgindo. É o caso do bairro “Santo Antônio”, que tem sua origem vinculada aos desempregados das salinas e seus dependentes; e o bairro “Paredões”, que até então compreendia uma pequena área ocupada por poucos moradores, consolidando-se como bairro, devido ao contingente populacional que ali se instalou, decorrente de um intenso processo migratório.

Convém mencionar que não havia na cidade a aplicação de qualquer legislação urbanística que gerissem o ordenamento do solo e orientassem a expansão urbana. Elias e Pequeno (2010, p. 112), pontuam que “em 1975, Mossoró passa a contar com seu primeiro

Plano Diretor, o qual teve como desafios apontar soluções para questões associadas ao crescimento desordenado e viabilizar alternativas de desenvolvimento para a cidade”.

Entre os eixos principais de expansão destacam-se: o orientado pela criação de distrito industrial ao longo da BR 304, na direção noroeste; outro, induzido pela implantação de zona universitária ao sudeste, além do rio Mossoró, onde havia sido instalada, em 1967, a Escola Superior de Agricultura de Mossoró (ESAM), hoje denominada Universidade Federal da Região do Semi-Árido (Ufersa) (Elias e Pequeno, 2010, p. 112).

Todas essas mudanças fizeram com que a produção habitacional na cidade se intensificasse nos anos de 1980, através da produção em massa de unidades habitacionais pela Companhia de Habitação Popular do Rio Grande do Norte (Cohab/RN), e de lançamentos de loteamentos oriundos da iniciativa privada, resultando em um crescimento na cidade que pode ser observado em diferentes eixos de expansão (Elias e Pequeno, 2010).

Alguns aspectos podem ser destacados como fundamentais para compreender o processo de expansão urbana de Mossoró naquela década, entre os quais: o atrelamento entre conjuntos habitacionais e loteamentos privados explicitando processos de especulação imobiliária nas direções noroeste e sudeste; a implantação provisória da Petrobras no Alto de São Manoel, deflagrando novos loteamentos populares ao sul e ao sudoeste; a ultrapassagem da alça de contorno, remanescendo vazios urbanos; a superação do rio Mossoró como barreira ao crescimento urbano, mantendo-se suas margens livres de ocupação; a implantação de assentamentos populares voltados para população de baixa renda ao norte, a oeste, a leste e a nordeste, agregando ao espaço intraurbano algumas localidades situadas em áreas de transição urbano-rural (Elias e Pequeno, 2010, p. 113).

Logo, a chegada da Petrobras em Mossoró, neste período, alterou novamente a dinâmica da cidade. A empresa se instalou, inicialmente, nos bairros Alto de São Manoel e no Centro, mas sua sede se estabeleceu no bairro Alto do Sumaré, em 1990. Em decorrência da instalação definitiva da sede da empresa, “firmou-se a ocupação mais intensa dos recém criados bairros “Bom Jesus”, “Alto do Sumaré” e “Planalto 13 de Maio”, que, a partir de então, apresentam um maior contingente populacional (Rocha, 2005, p.109), e impulsionou a instalação de outras empresas.

A reconfiguração espacial, neste momento, se deu por obras de adequação da infraestrutura existente, novos edifícios para atender as prestadoras de serviço do novo ramo a ser instalado e na produção habitacional. Houve, ainda, amplo desenvolvimento do setor hoteleiro, pousadas e imóveis residenciais para locação e acomodação imediata (Rocha, 2005).

A autora acrescenta, ainda, que

[...] o número e a mobilidade da força de trabalho da Indústria Petrolífera em Mossoró, enquanto condição e produto do processo de acumulação de capital, criados por esta atividade, apresentam-se intimamente relacionados com essas construções e com a produção dessas áreas urbanas; confirmando as inter-relações existentes entre a

mobilidade dessa força de trabalho e a produção do espaço urbano, quer seja nas áreas centrais ou valorizadas da cidade, quer também na periferia (Rocha, 2005, p. 124).

Por fim, completando a gama de atividades que promovem o dinamismo econômico de Mossoró, está a fruticultura irrigada. Embora seja uma atividade essencialmente rural, seu funcionamento está imbricado ao urbano, ao passo que, na urbanização contemporânea o que se pode observar é uma relação de complementariedade entre esses dois espaços.

A região frutícola polarizada por Mossoró é uma das que mais adotaram as inovações técnico-científicas, especificamente aquelas associadas à Agricultura, reorganizando toda a produção agrícola e seu espaço rural, com reflexos nas funções, formas e processos que se estruturaram também na Cidade (Rocha, 2005, p. 166).

Assim como em muitas cidades brasileiras, a área central de Mossoró passou por mudanças significativas. A partir dos anos de 1980, com o deslocamento das moradias dos segmentos de alta renda para o bairro Nova Betânia, localizado na porção noroeste da cidade, e com a desarticulação das agroindústrias, as residências, os depósitos e armazéns oriundos da ocupação pretérita foram demolidos ou refuncionalizados (Rocha, 2005).

A partir dos anos 2000, se reforça o padrão de difusão de novos agentes econômicos de comércio e serviços cuja atuação, por consequência, alteram de maneira significativa os padrões de uso e ocupação do solo. Dentre as mudanças mais representativas, temos a consolidação de um eixo de valorização a noroeste, impulsionado por obras de ampliação da Avenida João da Escóssia, que viabilizaram a implantação do primeiro shopping center, em 2007, e dos primeiros espaços residenciais fechados na cidade, o Condomínio Sunville e o Residencial Alphaville, nos anos de 2007 e 2008, respectivamente (Elias e Pequeno, 2018; Melazzo e Silva, 2025; Amorim, Pereira e Silva, 2025).

Até então, o centro reunia a quase totalidade do seu comércio varejista. Desde então, reorganiza parte da atividade comercial da cidade e região e concentra fatia importante do comércio de luxo, e desse modo introduz novos hábitos e costumes, principalmente da elite local, em atendimento aos padrões de consumo de massa. Assim, é um elo importante para equiparar o consumo da cidade e região ao das grandes capitais, sobretudo na aquisição de extensa gama de bens de consumo duráveis, como de eletrodomésticos e da moda de vestuário (Elias e Pequeno, 2018, p. 68).

Alguns autores apontam para que a consolidação deste eixo implica na definição de uma nova centralidade em Mossoró, redefinindo a divisão social do espaço na cidade e o padrão centro-periferia (Elias e Pequeno, 2018; Amorim, Pereira e Silva, 2025). Fato é, que diferente das mudanças observadas em momentos anteriores, comandadas por demandas específicas do capital mercantil e industrial, esse apontamento para o processo de reestruturação do espaço urbano em Mossoró tem como elemento coordenador o próprio capital incorporador, por meio

de ações engendradas pelo mercado fundiário/imobiliário e através da modificação da produção e consumo dos padrões de habitats.

Dias (2025), demonstra como essa nova frente de expansão foi orientada por interesses de agentes econômicos, representados por famílias que historicamente detêm a propriedade de grandes glebas na cidade, e sua intrínseca relação com o Poder Público Municipal e ações estatais, na conformação de espaços de diferenciação socioespacial. Fato que se reforça pelo padrão de localização da implantação dos empreendimentos de habitação de interesse social oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a partir do ano de 2009.

Elias e Pequeno (2018, p. 72) ressaltaram, ainda, que

[...] a leitura da cidade, pautada na sua compartimentação em zonas que agregam bairros, segundo eixos viários e atividades produtivas definidoras de usos nas vizinhanças, permite antever a diferenciação social com que o espaço urbano vem sendo produzido. Visualizam-se, por um lado, diversas frentes periféricas tendentes a abrigar os grupos socialmente excluídos, e por outro lado, a indicação de um vetor de expansão de empreendimentos de incorporadores imobiliários voltado às camadas mais abastadas.

Em síntese, a configuração atual do espaço urbano em Mossoró é resultado de características próprias de sua estrutura fundiária, oriunda da grande propriedade rural, da diversificação das atividades econômicas herdadas do passado que, cada uma a sua maneira e em seu momento, alteraram para se desenvolverem, e de novas dinâmicas próprias do mercado fundiário/imobiliário que reforçam padrões existentes e/ou remodelam estruturalmente determinadas áreas da cidade.

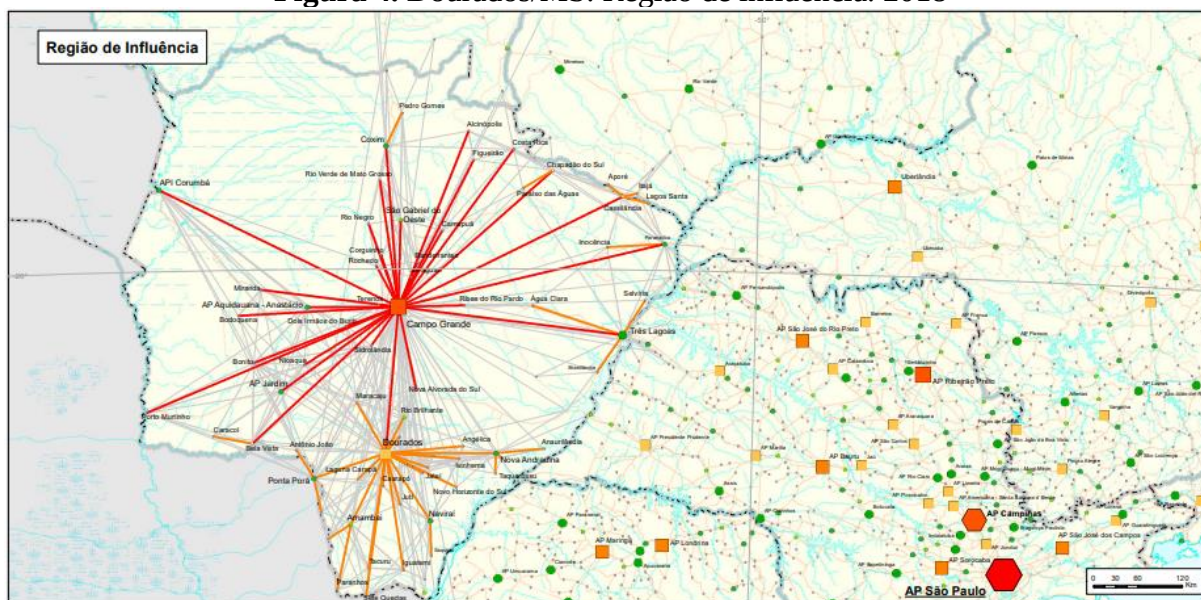
As evidências empíricas que aqui serão apresentadas e analisadas no capítulo seguinte corroboram com as constatações dos autores trabalhados. Os resultados permitem observar, através dos preços praticados, como esses novos processos determinaram novas formas e funções na cidade, reconfiguraram a divisão social do espaço herdada da cidade do passado e como ela se encontra estruturada no presente, após todas as profundas transformações constatadas.

2.2. Dourados/MS: formação histórica e estruturação urbana

A cidade de Dourados, localizada na porção sul do estado de Mato Grosso do Sul, possui atualmente 243.367 habitantes e densidade demográfica de 59,91 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022), se destaca como centro de referência na rede urbana, com papel de influência significativa em sua região (Figura 4), por concentrar serviços especializados de saúde e ensino superior, e os relacionados à produção agrícola regional

(Calixto e Bernardelli, 2016). A cidade ocupa posição de Capital Regional C na rede urbana brasileira (REGIC, 2018).

Figura 4. Dourados/MS. Região de influência. 2018



Fonte: REGIC IBGE (2018).

A formação histórica da cidade de Dourados esteve amparada, como as demais cidades situadas na porção sul do estado de Mato Grosso do Sul, em primeiro momento, na pequena propriedade rural. Grande parte delas, no entanto, em seus anos iniciais de ocupação estiveram arrendadas para a prática da pecuária extensiva tradicional e a exploração de erva-mate. A origem do núcleo urbano “data de 1909, quando a disputa pela posse de uma gleba entre Marcelino Pires e Joaquim Teixeira Alves fez que a área em litígio fosse destinada para o patrimônio de um futuro povoado” concretizado em 1915 através da destinação de parte destas terras para a constituição do povoado (Calixto e Bernardelli, 2016, p. 40).

A cidade teve sua emancipação político-administrativa no ano de 1935, no entanto, apenas em 1943, com a Criação da Colônia Agrícola Nacional de Dourados (CAND), houve a dinamização de seu espaço urbano devido ao aumento do contingente populacional, impulsionado pelo novo papel que o núcleo urbano assumiu na região. O traçado do primeiro plano urbano da cidade surge racionalizado (quadras com 100x100 metros), ao longo da Avenida Marcelino Pires, contrastando com um grande número de chácaras ao seu redor (Calixto e Bernardelli, 2016; Santos, 2016).

Os primeiros loteamentos urbanos na cidade de Dourados foram lançados na década de 1940, e a intensificação da atividade de comercialização de lotes e sua consequente valorização, estimulou a inserção de novas glebas ao núcleo urbano, ao ponto “na década de 1950, ocorresse a implantação de 49 loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal” (Calixto, 2008, p. 23). Tais práticas resultaram em práticas de parcelamento do solo urbano indiscriminado e a criação de áreas extensas com vazios urbanos propícios à prática especulativa, denotando necessidade de legislação para o ordenamento do uso do solo urbano na cidade, o que resultou em diminuição significativa dos loteamentos lançados na década seguinte (Calixto, 2008).

Devido ao crescimento populacional, aumenta a preocupação com o espaço urbano, os arruamentos e os loteamentos da cidade, verificando-se deficitária a fiscalização sobre a ocupação do espaço urbano. Para resolver este problema, surge “A primeira iniciativa do poder público local datando de 1951 com a criação da Comissão de Urbanização de Dourados (Silva, 2000, p. 121).

Foi neste momento, e devido ao aumento populacional na cidade, que se fomentou a expansão da atividade comercial, fazendo com que Dourados assumisse importante papel regional, devido a densidade de seu mercado consumidor. “A cidade passou a concentrar também comerciantes e proprietários de máquinas agrícolas que intermediavam a produção dos lavoureiros da colônia” (Calixto, 2008, p. 27).

Nos anos de 1970, podemos destacar dois elementos que contribuíram para a modificação do espaço da cidade: expansão do sistema agrícola através da instalação de agroindústrias (voltadas a exportação de soja e milho) na região e as obras relacionadas ao Banco Nacional de Habitação (BNH). O primeiro resultou na chegada de uma massa de mão de obra qualificada que viria a compor o setor e a segunda, naturalmente, pela produção em larga escala de unidades residenciais oriundas de política habitacional de interesse social fomentada pelo Estado (Calixto, 2008). Santos (2016) acrescenta que, a população que migrava pra a cidade neste período foi classificada de acordo com sua qualificação técnica. Os que compunham a já citada massa de mão de obra qualificada e os migrantes do campo sem especialização.

A atuação do BNH via implantação de unidades residenciais, impulsionou também a dinamização de instituições envolvidas no ramo da comercialização imobiliária, como: corretoras, empresas construtoras, incorporadores, investidores, proprietários fundiários (ou proprietários de grandes áreas na cidade), dentre outras, caracterizando uma complexa rede de relações entre os diferentes agentes envolvidos no processo de produção, apropriação e uso do espaço urbano (Calixto, 2008, p. 29).

Ainda no que se refere ao citado período, Calixto e Bernardelli (2016, p. 43) acrescentam que “a introdução de um modelo agrícola calcado em um novo conteúdo de técnica e ciência, causou a reordenação da estrutura fundiária, com a diminuição do número de pequenas propriedades e a desarticulação das formas de produção familiar”. Convém mencionar que os empreendimentos oriundos os três primeiros Planos do BNH, implantados na porção norte da cidade, tiveram sua ocupação voltada aos segmentos de média e alta renda. Portanto, é neste período que se inicia a consolidação da porção norte da cidade como o local de comércio de terra urbana com preços mais elevados, por ser a área escolhida pelos segmentos de maior poder aquisitivo para estabelecerem moradia, e onde surgem os primeiros bairros ditos periféricos, como por exemplo, o Parque das Nações I e II e o Jardim Água Boa, que foram criados especificamente para atender aos segmentos de baixa renda. (Calixto, 2008; Silva, 2000; Santos, 2016; Calixto, Britto e Vannuchi, 2025).

O desenvolvimento de Dourados caracterizava-se pela melhoria e intensificação da produção no campo, impulsionado pelo Governo Federal. Aproveitando a vocação agropecuária da cidade, projetos Federais incentivavam a construção de frigoríficos, silos para a estocagem de grãos e infraestrutura para o escoamento da produção regional (Santos, 2016, p. 63).

O período que compreende os anos de 1970 e 1980 foi marcado por investimentos maciços, por parte dos Governos Estadual e Federal, em obras de infraestrutura na cidade (saneamento, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica e rede viária), o que, por consequência, impulsionou um grande número de lançamentos de novos empreendimentos na cidade. Foi também nos anos de 1980 que ocorreu a ampliação da rede bancária na cidade, a fim de atender empresas ligadas à agroindústria e o setor terciário em franca expansão na cidade. Em contraponto a produção majoritária ocorrida nos anos de 1990, em que a incorporação de novos loteamentos esteve voltada à expansão de áreas periféricas (majoritariamente nos eixos sul-leste), com carência de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos (Calixto e Bernardelli, 2016; Santos, 2016).

A partir da implantação dos conjuntos habitacionais, teve início a ocupação efetiva da porção norte da cidade por segmentos socioprofissionais de maior poder aquisitivo, processo que permaneceu e se reforçou no decorrer das décadas seguintes, 1980 e 1990, como um elemento básico na (re)definição da (re)estruturação urbana de Dourados. A porção norte da cidade passou a ser ocupada preferencialmente pela camada de maior poder aquisitivo como por segmentos socioprofissionais de nível médio, formando bairros como Portal de Dourados, Jardim Europa, Jardim Girassol, Vila Tonani I e II, dentre outros (Calixto, 2000, p. 159).

A produção do espaço urbano em Dourados, após os anos 2000, tem como marcador a inserção de novos produtos imobiliários diferenciados, como é o caso dos espaços residenciais

fechados e do shopping center. O shopping Avenida Center, inaugurado em Dourados no ano de 2006, foi implantado a leste da área central da cidade, contribuindo para o reforço do papel do centro comercial tradicional e estabeleceu novos “fluxos e lógicas do comércio varejista” (Romero e Calixto, 2020, p. 66).

Em relação aos espaços residenciais fechados, seguindo os padrões de ocupação pretérita, com o estabelecimento das moradias dos segmentos de média e alta renda (profissionais especializados) na porção norte da cidade, esses empreendimentos também foram implantados majoritariamente nesta área. Os primeiros foram Ecoville Residence Resort e Golden Park (2008), com intensa produção nos anos seguintes em que podemos destacar a implantação do Terras Alphaville (2013), Porto Madero Premium Residence & Resort (2014), Green Park (2014) e Porto Seguro Residence & Resort (2015) (Figueiredo e Calixto, 2017; Kirchner e Silva, 2021; Calixto, Silva e Bernardelli, 2022). Essa nova configuração acabou “ampliando as distâncias socioespaciais e reforçando o potencial de “valorização” imobiliária das porções norte e oeste da cidade” (Calixto e Bernardelli, 2016, p. 48)¹¹.

Tais processos ocorridos na área norte da cidade somados à mudança e ampliação do tecido urbano, por meio da ação de programas habitacionais na porção sul, modificaram sensivelmente a escala intra-urbana, bem como as relações centro/periferia, no contexto da forma espacial e de seu conteúdo (Kirchner e Silva, 2021, p. 94).

Destaca-se ainda a produção habitacional oriunda do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujas primeiras unidades habitacionais foram entregues no ano de 2011, com a implantação desses empreendimentos, em sua maioria, no eixo sul-leste, reforçando o padrão de ocupação marcado pelo distanciamento socioespacial (Calixto e Bernardelli, 2016).

Calixto, Britto e Vannuchi (2025, p. 198), acrescentam ainda que os empreendimentos destinados a Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) se concentraram “sobretudo nas porções sul e sudeste de Dourados, revelando certa continuidade e reforço no processo de periferização, visto se tratar-se de áreas já ocupada por segmentos sociais de menor poder aquisitivo desde o início dos anos 1980”. Os vetores de expansão oriundos desses novos produtos imobiliários, “reforçam sobremaneira a segmentação já existente, com uma clara distinção entre as porções norte e sul” (Calixto, Silva e Bernardelli, 2022, p. 10). E ainda, as recentes e expressivas ampliações nos limites do perímetro urbano (como será melhor explorado

¹¹ Para além das distâncias socioespaciais em relação as diferentes áreas da própria cidade, convém ressaltar que esses espaços residenciais fechados, localizados no limite do perímetro urbano, fazem divisa com a Reserva Indígena de Dourados. Figueiredo e Calixto (2017, p. 8) acrescentam que “a localização destes empreendimentos ao lado da reserva acirra ainda mais a situação de confinamento socioespacial vivenciada por essas populações tradicionais”.

O Município de Chapecó foi criado em 1917, “por meio da transferência de parte das terras devolutas da região para empresas colonizadoras, em particular a Colonizadora Bertaso, que se tornou a principal responsável pela comercialização de terra do oeste catarinense” (Britto, Spinelli e Catalão, 2021, p. 113). Sua estrutura fundiária, amparada na pequena propriedade rural, implicou em desdobramentos econômicos e espaciais pois, por um lado as atividades de criação de porcos e aves desempenhadas nestas propriedades ofereceram os subsídios iniciais para o desenvolvimento do setor de processamento de alimentos na cidade. Por outro definiu os movimentos de expansão urbana, visto que a cidade não dispunha de proprietários de grandes glebas passíveis de loteamento. Logo,

Sua formação socioespacial vincula-se ao processo de ocupação territorial e econômica de terras devolutas da União, no contexto da Lei de Terras, o que imprimiu características específicas à propriedade fundiária – como a predominância de minifúndios e a criação de inúmeras pequenas cidades – e às relações sociais e de produção que dela resultaram, baseadas numa forte complementaridade entre campo e cidade e, em anos mais recentes, de intensificação da urbanização (Britto, Spinelli e Catalão, 2021, p. 110).

“A partir de 1930, Chapecó passou a emergir como centro de referência da região, por ser sede da comarca e concentrar serviços que atraíram o fluxo de pessoas para a cidade” (Matiello et al., 2016, p. 251). O núcleo embrionário da cidade contava com plano urbano planejado pela Companhia Colonizadora Bertaso, ou seja, a cidade passa a ter um projeto urbanístico racionalizado. Neste primeiro momento, concentrava atividades de comércio que visavam atender às necessidades básicas da população ainda pouco consolidada. No entanto, nos anos seguintes, houve uma significativa ampliação do plano com o objetivo de atrair um número maior de migrantes (Matiello et al., 2016).

De maneira geral, a década de 1940 representou um momento positivo para o crescimento não só econômico, mas também de outros segmentos do município, com a instalação de órgãos institucionais e equipamentos urbanos. Tanto essa década quanto a subsequente foram favoráveis à acumulação do capital, proporcionada pelo extrativismo vegetal, à ocorrência do desenvolvimento da indústria e do comércio, acompanhado pela chegada de novos profissionais (Matiello et al., 2016, p. 257).

O extrativismo vegetal ainda se manteve como importante atividade econômica na cidade. Porém, nos anos de 1950 e 1960, a criação de suínos deixa de ser atividade de subsistência para integrar-se ao circuito produtivo modernizado, através do estabelecimento de agroindústrias. “A suinocultura passou a transpor os limites da região, firmando-se como uma atividade econômica viável e destacando o município de Chapecó no estado catarinense” (Matiello, et al., 2016, p. 258).

A consolidação da atividade agroindustrial, neste período, estimulou a migração campo-cidade, fomentou a instalação de diversos empreendimentos comerciais e industriais, que consequentemente, demandou grandes obras de infraestrutura. Para tanto, Britto, Spinelli e Catalão (2021, p. 115), acrescentam que

Como forma de viabilizar esse processo, implementou-se, entre as décadas de 1950 e 1970, uma série de infraestruturas e equipamentos estatais, a fim de equipar o território para o desenvolvimento técnico, a exemplo da criação de diversos órgãos e secretarias públicas voltadas para assistência técnica, crédito e desenvolvimento econômico local.

Em relação à demanda habitacional, ocasionada pelo aumento do contingente populacional, é na década de 1960 que se tem início o processo de ocupação de áreas mais afastadas do núcleo urbano central, com a implantação de loteamentos destinados aos trabalhadores nas proximidades das agroindústrias. A expansão da malha urbana da cidade, até então orientada através do surgimento de bairros adjacentes à área central, passa a também a se constituir a partir de áreas urbanas consolidadas a noroeste e investimentos no sistema de transporte coletivo possibilitaram a expansão no sentido sul da cidade (Matiello et al., 2016). “Na década de 1950, apenas a região central da cidade e uma pequena porção situada no Bairro Maria Goretti estavam habitadas. Porém a partir da década de 1960 nota-se uma expansão maior da cidade no sentido Noroeste e Norte, por influência da industrialização inicial” (Facco, Fujita e Berto, 2014, p. 209).

A congregação destes setores de expansão, a oeste, relacionados a vilas operárias como o Saic e o Efapi e a leste como o Bairro São Pedro que teve sua origem da remoção de população em áreas precárias localizadas na área central, evidenciam um claro padrão de exclusão dos segmentos de baixa renda das áreas melhores localizadas, como o caso dos bairros destinados aos segmentos de média e alta renda como Jardim Itália e Santa Maria (Matiello et al. , 2016).

No que diz respeito à intervenção do Estado por meio da implementação de políticas urbanas e habitacionais, destacam-se, entre os anos 1960 e 1970, os empreendimentos residenciais produzidos pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB-SC) no âmbito do BNH, como os Conjuntos Habitacionais Bela Vista e Parque das Palmeiras – instalados nos bairros homônimos na zona oeste da cidade (Britto, Spinelli e Catalão, 2021, p. 116).

Reche (2008) através de sua análise sobre o histórico da legislação urbana na cidade, permite compreender como a aplicação de instrumentos jurídicos urbanísticos contribuíram para a expansão e consolidação das agroindústrias, e como a constituição dos locais de moradia dos trabalhadores no entorno das fábricas, reforçaram um critério de expansão urbana voltado primeiro, aos interesses do capital industrial, e ao afastamento dos estratos de baixa renda da área central mais valorizada.

Os anos de 1970 e 1980 foram marcados pelo considerável crescimento populacional devido ao dinamismo econômico na cidade, ao passo que, o crescimento urbano acelerado gerou problemas estruturais, em decorrência do estrangulamento e da insuficiência da infraestrutura existente, o que demandou grandes incentivos estatais no período. Tais projetos, ligados ao Programa de Complementação Urbana (CURA), se concentraram em obras de melhorias da área central e bairros adjacentes (Jardim Itália, Maria Goretti e Santa Maria), reforçando padrões de diferenciação socioespacial. É também a partir da década de 1970 que se inicia o processo de verticalização da área central da cidade, em decorrência de alterações nas legislações vigentes que, ao passo que visavam permitir maior adensamento através da ampliação dos gabaritos de altura na área central, também buscavam alargar o perímetro urbano amplificando o afastamento dos segmentos sociais de baixa renda (Matiello et al., 2016; Britto, Spinelli e Catalão, 2021).

[...] houve o espraiamento dos loteamentos nas direções norte e sul da malha urbana, [...], bem como a criação de entraves, para não dizer impedimentos, para a oferta de moradias populares nas áreas centrais, em virtude do alto valor da terra induzido pelo ordenamento territorial proposto pela legislação urbana, gerando a disseminação de áreas precárias nas bordas da cidade, observada até os dias de hoje (Matiello et al., 2016, p. 273).

Nos anos de 1990, houve a consolidação de bairros populares como o Efapi e o Alvorada, a ocupação do bairro Trevo, localizado no extremo norte da cidade e intensa expansão sentido Leste-Oeste através do “o surgimento de muitas áreas de ocupações irregulares – como as vilas Betinho, Eldorado e Vila Rica – em decorrência do amplo fluxo migratório vivenciado na cidade” (Britto, Spinelli e Catalão, 2021, p. 119).

A partir dos anos 2000 as mudanças mais significativas na cidade ocorreram devido a implantação de empreendimentos oriundo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e a instalação do campus da Universidade Federal da Fronteira Sul em 2009, bem como a “abertura dos contornos viários oeste (então em construção) e leste (em processo para licitação), além das obras de ampliação da rodovia de acesso à cidade” (Facco e Engler, 2017, p. 312).

Neste sentido, e em relação à política habitacional de interesse social, Chapecó guarda uma particularidade: a maior parte dos investimentos do Programa foram destinados para os estratos com renda entre 3 e 10 salário mínimos (96,4%), e apenas 3,27% do volume total de recursos foi destinado ao Faixa 1. Quanto à localização desses empreendimentos, os poucos destinados à população de baixa renda foram implantados no limite do perímetro urbano, na porção sul da cidade, enquanto que os voltados às demais faixas de renda, se encontram, ainda

que em áreas periféricas (em todos os vetores da cidade), inseridos na malha urbana consolidada (Britto, Spinelli e Catalão, 2021; Melazzo e Silva, 2025).

No que diz respeito aos espaço residenciais fechados, em Chapecó este produto imobiliário, até o momento, não se consolidou enquanto alternativa de moradia para os segmentos de alta renda (Melazzo e Silva, 2025). Podemos destacar a implantação de dois destes empreendimentos ao sul, o Condomínio Vila Bela (2002) e o Condomínio Terrasol (2006), e fora dos limites do perímetro urbano, no extremo noroeste da cidade o Condomínio Espelho das Águas (2006).

De maneira geral, podemos constatar que a cidade de Chapecó ainda mantém um claro padrão centro-periférico, no entanto Catalão e Britto (2025, p. 500-501) apontam para o fato de que “essa lógica tem se combinado com uma lógica poli(multi)cêntrica mais recente”. Para corroborar com essa afirmação, os autores apresentam três fatores: a constituição de um subcentro no bairro Efapi (zona oeste), a centralidade do shopping center implantado em 2011 na zona norte e o “desdobramento da centralidade do centro principal para os bairros São Cristóvão, a oeste, e Maria Goretti e Presidente Médici, a leste”.

O breve histórico sobre a formação e estruturação da cidade de Chapecó permite constatar que o direcionamento do processo de expansão urbana, esteve ligado na maior parte do tempo, ao provimento de infraestrutura e moradia em demanda do crescente contingente populacional impulsionado pelas atividades industriais. Evidencia também a articulação do capital industrial, materializado pelas agroindústrias, do Poder Público Municipal, da elites locais na manutenção de uma estrutura pautada na diferenciação e afastamento dos locais de moradia dos diferentes segmentos sociais.

O capítulo que segue tem como foco à análise da produção do espaço urbano nos recortes espaciais delimitados, a partir da sistematização de ofertas imobiliárias e o debate teórico sobre a produção capitalista das cidades.

**CAPÍTULO 3. INVESTIGAÇÃO DAS DINÂMICAS FUNDIÁRIAS E
IMOBILIÁRIAS: a terra urbana como suporte da produção capitalista da
cidade e o papel do mercado**

O espaço geográfico, enquanto categoria de análise, engloba um conjunto amplo de objetos de análise. Do ponto de vista da perspectiva crítica “o espaço não é uma soma, nem a síntese das percepções individuais. Sendo um produto, isto é, resultado da produção, o espaço é um objeto social” (Santos, 1986, p. 128). Portanto, o espaço geográfico enquanto categoria complexa que abarca múltiplas relações, tem sua produção como expressão da reprodução ampliada no capital (Sposito, 2003). Dentre os diversos elementos que constituem o espaço geográfico, aqui se mobiliza o espaço urbano capitalista, que segundo Corrêa (1989, p. 11), “é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço”.

Para além de acionar conceitos fundamentais, a análise da produção social do espaço em estudos urbanos exige que se mobilize as dimensões espaço e tempo, visto que os processos nele manifestados ocorrem, intrinsecamente, do ponto de vista social e histórico (Santos, 1986; Harvey, 1992; Lefebvre, 2001; Sposito, 2003, dentre outros). Neste sentido, a produção do espaço urbano se expressa, em sua dimensão temporal, através do processo de urbanização, posto que reflete o conjunto contínuo de transformações que as cidades desempenham na divisão do trabalho e se concretiza na produção do espaço. Logo, a cidade é a expressão material de cada recorte no tempo da urbanização e combinação desigual de todos os tempos vividos por ela (Santos, 2009).

Como toda e qualquer outra forma de repartição do espaço, é dependente da maneira como os instrumentos de trabalho e os fatores de produção se distribuem. Há, portanto, uma relação de causa e efeito recíprocos entre cidade, como ela se organiza materialmente, e a urbanização, como ela se faz (Santos, 2009, p.114).

Considerar a cidade enquanto produto (e produtora) do capitalismo decorre de uma abordagem teórica amplamente discutida nos estudos urbanos. Lefebvre (2001), amparado nas contribuições de Marx e Engels, atenta para a intrínseca relação entre a busca de ampliação do capital e a estruturação das cidades. Acionando os escritos de Marx, o autor argumenta que “a dissolução do modo de produção feudal e a transição para o capitalismo se imputa e se vincula a um sujeito: a cidade (Ibidem, p.71). A mudança no modo de produção, altera a função das cidades, antes limitada à condição de expressão monumental da riqueza produzida, torna-se meio pelo qual se realiza a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo (Lefebvre, 2001; Santos, 2009). As cidades, no processo de mercantilização se tornam, elas próprias, objeto da mercantilização, ou seja, parte do processo de produção da riqueza.

Da perspectiva histórica remontada por Lefebvre (2001, p. 85 e 86) a cidade assume o protagonismo devido a alteração no próprio modo de produção, de maneira que, ao superá-lo

“a cidade se torna, em lugar da terra, o grande laboratório das forças sociais” e por ser a expressão material da urbanização. No entanto, há que se considerar que a terra é “o suporte material das cidades”.

Francisco de Oliveira, no prefácio do livro “A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial” (Maricato, 1982), aponta para a importância do estudo centrado em pensar a terra urbana como capital, e “determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação”, a partir do qual o “espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação do capital” (Oliveira, 1982, p. 14-15).

Diante deste conjunto de contribuições, é possível atribuir à terra urbana e consequentemente, à renda auferida através dela, papel central na compreensão dos processos que regem a produção do espaço urbano, pois “a renda fundiária urbana é, então, entendida não como um *faux frais*¹², nem como o mero exercício de especuladores, que os há, sem dúvida, mas como fundamento de uma atividade produtiva” (Oliveira, 1982, p. 15).

Ciente de que a produção do espaço é um processo que abarca aspectos econômicos, políticos e sociais, e de que a análise privilegiada de apenas um destes elementos não encerra o vasto conteúdo necessário para sua compreensão, a discussão aqui proposta está centrada na análise através do ponto de vista das relações econômicas e a partir de um mercado específico, o mercado fundiário/imobiliário nas três cidades já consideradas anteriormente.

A próxima seção, portanto, tem como objetivo destacar como os elementos orquestrados pelo mercado fundiário/imobiliário são responsáveis por alterações profundas nas cidades, pois conforme aponta Sposito (2004, p. 114), “os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade”. Neste sentido, o debate que segue buscará apreender como a dinâmica do mercado fundiário/imobiliário conduz alterações nos processos de produção do espaço urbano.

3.1. Os mercados fundiários e imobiliários: a terra urbana, seus preços imobiliários e a divisão social do espaço

A partir da abordagem teórica adotada neste estudo, centrado na análise da produção do espaço urbano do ponto de vista dos mercados fundiários e imobiliários, ainda que pesem outras determinantes, emergem dois fundamentos analíticos relevantes sobre os quais se norteia

¹² Expressão do francês que significa “falsas despesas” (tradução livre). Do ponto de vista marxista, são despesas inerentes à produção, mas que não agregam valor (1857).

o debate: a terra urbana e a propriedade fundiária no âmbito do modo capitalista de produção. A terra urbana, enquanto suporte e produto que orienta a produção do espaço, e a propriedade fundiária, expressão do poder que um determinado segmento social (os proprietários da terra) tem de moldar a divisão social do espaço nas cidades.

Assim, e seguindo Maricato (2008, p. 191), a centralidade desses dois elementos se justifica uma vez que “[...] a propriedade da terra continua a ser um nó na sociedade brasileira”, e sua consolidação se situa no centro do conflito social, pois “[...] ela alimenta a profunda desigualdade (em que pese a recente e pequena distribuição de renda) e a tradicional relação entre propriedade, poder político e poder econômico”. A autora acrescenta ainda, que os instrumentos jurídicos, em sua concepção, são ferramentas legítimas para o ordenamento urbano, mas que na prática o que prevalece são os interesses de determinados grupos sociais e políticos.

O Estatuto da Cidade, de 2001, é tido como um exemplo para o mundo, sendo objeto de cursos para urbanistas até na Holanda. Ele restringe e limita o direito de propriedade, subordinando-o ao “bem coletivo” e ao “interesse social”. A função social da propriedade e o direito à moradia estão previstos na Constituição Federal, mas entre a retórica e a prática vai um abismo. É comum que a aplicação da lei ocorra de forma inversa ao motivo que a inspirou – isto é, na prática, se afirma a concentração da propriedade e a exclusão ou despejo dos pobres (Maricato, 2008, p. 192).

Na perspectiva a ser aqui desenvolvida, o caminho para a apreensão do citado nó da terra passa, necessariamente, pela teoria da renda da terra, que oferece o aporte teórico necessário e, inclusive e com as devidas mediações, para a compreensão dos dados e informações empíricas provenientes do funcionamento dos mercados fundiário/imobiliário. Não se trata de centrar a análise da produção do espaço com base no empirismo econômico ou espacial puramente descritivo, mas interpretar como tal empiria permite compreender como essa produção reflete um conflito de forças entre diferentes segmentos sociais.

Assim, retomar as mudanças na perspectiva teórica, através da contribuição de diversos autores, permite inferir como os papéis destes dois elementos, terra urbana e propriedade, que são centrais para este mercado, foram sendo interpretados ao longo do tempo.

Ao formular sua teoria, a partir dos estudos de David Ricardo (1772-1823), Karl Marx (1918-1883) elege quatro componentes base para fundamentar o debate sobre a renda da terra no capitalismo: a renda de monopólio, a renda absoluta (RA) e as rendas diferenciais I e II (RD-I e RD-II). Convém ressaltar que, embora a teoria de Marx tenha sido formulada com base no uso da terra agrícola, ela oferece pistas para compreender, também, a terra urbana (Harvey, 2013).

Os componentes da renda da terra estabelecidos e analisados por Marx (2017) trazem entre si elementos que os distinguem. Em síntese, enquanto a renda de monopólio se ampara em características únicas e não reprodutíveis, que permitem auferir renda através da qualidade natural da terra ou a escassez ocasionada pelo monopólio, a renda absoluta (RA) se constitui por meio da mais-valia excedente decorrente do valor estabelecido pelo proprietário legal para a utilização de terceiros. As rendas diferenciais I e II, em terrenos urbanos, se diferenciam pela necessidade de aplicação de capital, pois uma se vale de vantagens locacionais inerentes ao terreno (RD-I) e a outra implica em aplicações diretas de capital para adequação dos terrenos e/ou para melhorias em seu entorno com o objetivo de valorização e ampliação na captura de rendas (RD-II) (Harvey, 2013; Jaramillo, 2008; Melazzo e Barcella, 2023).

Dada as características específicas de cada um dos componentes da renda, podemos destacar um elemento comum, o papel central da propriedade privada da terra, pois somente a partir dela que a renda se realiza uma vez que se trata do exercício de um poder econômico que uma classe exerce sobre as demais. Elencado como um dos principais agentes produtores do espaço, os proprietários fundiários (Corrêa, 1989), ou de maneira mais ampla, os detentores de direitos de propriedade sobre a terra, têm papel fundamental na produção capitalista das cidades.

A partir da análise da teoria da renda da terra do ponto de vista dos autores centrais, Ricardo e Marx, o proprietário fundiário se constitui como um ser alheio a produção, ou seja, extrai rendas a partir da propriedade legal da terra, já que esta não é produto do trabalho e consequentemente, limita as operações do capital ao exigir a renda para que a terra seja utilizada. Tratar-se ia, nesse sentido, como um obstáculo à própria acumulação do capital que nela encontra uma barreira à sua reprodução ampliada. Porém, a função e o papel da terra e do proprietário fundiário vão ganhando novas interpretações a partir de contribuições de outros autores à teoria basilar.

David Harvey (2013), ao analisar a fundo a contribuição de Marx, elabora uma verdadeira inovação ao colocar sob perspectiva da própria trajetória histórica das forças e agentes capitalista a função que a terra e a renda da terra passam a exercer no capitalismo, não se dedicando apenas a estabelecer os diferentes componentes da renda (monopólio, absoluta e diferencial I e II). O autor se debruça a compreender o papel da renda na acumulação do capital: enquanto mercadoria especial a terra assume papel de ativo de valor, ao ser tratada como mero bem financeiro. O autor destaca que essa transição, em que a comercialização de bens fundiários e imobiliários se reduz “a um ramo especial da circulação do capital que rende juros”, faz com

que a terra assuma “[...] a forma puramente capitalista da propriedade privada da terra” (Harvey, 2013, p. 507).

A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular – embora com algumas características especiais – da circulação do capital que rende juros. Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra, ou, mais diretamente, um direito sobre o trabalho futuro (Harvey, 2013, p. 508).

É importante ressaltar que essa mudança só pode ser observada através da inovação e surgimento de mecanismos que alteraram as relações monetárias e ampliaram a sistema de crédito, por meio difusão de instrumentos que possibilitaram tratar a terra como um bem financeiro (Harvey, 2013). Neste contexto, o proprietário não pode ser apenas considerado como um polo passivo em sua relação social fundante que é a de ser proprietário de uma mercadoria especial, frente aos proprietários do capital e da força de trabalho. Ele pode e muitas vezes passa a assumir o controle na produção, ou seja, o papel do próprio capitalista ou, ainda, ver adentrar o próprio capital detendo a propriedade. Em tais situações, a renda deixa de ser obstáculo e passa a ser elemento racionalizador do investimento do capital no espaço.

Diante do exposto, e como base nos autores acionados, assume-se nesta dissertação, que a terra urbana se apresenta como mercadoria relevante para a produção no capitalismo contemporâneo. Neste contexto, Anne Haila (1990), aponta para a necessidade de se avançar no debate, elaborando novas interpretações sobre a teoria da renda da terra no capitalismo atual, de forma que o aporte teórico por ela oferecido nos permita explicar a produção das cidades contemporâneas. A autora, parte do avanço estabelecido por Harvey (2013), de que a renda da terra urbana, integrada ao processo de acumulação, se comporta como elemento coordenador da ação dos agentes capitalistas na produção do espaço. No entanto, a autora distingue esses agentes de acordo com o poder e a capacidade que possuem de moldar as cidades, ao passo que suas ações não produzem apenas a escala do lote, mas sim realçando seu poder de coordenação que modifica a estrutura da cidade como um todo, pois a mesma não é estática.

Ao remontar a teoria da renda da terra, a partir da perspectiva crítica, podemos constatar que a produção do espaço urbano segue uma lógica coordenada, majoritariamente, por um segmento social específico que ao deter o poder da propriedade fundiária, tem condições de determinar a produção das cidades. Essa produção parte de um mercado específico, o mercado fundiário/imobiliário.

O mercado fundiário molda a alocação do capital à terra e, desse modo, molda a estrutura geográfica da produção, da troca e do consumo, a divisão técnica do trabalho

no espaço, os espaços socioeconômicos da reprodução e assim por diante. Os preços da terra criam sinais aos quais os vários agentes econômicos podem responder. O mercado fundiário é uma força poderosa que contribui para a racionalização das estruturas geográficas em relação à competição (Harvey, 2013, p. 535).

Enquanto que o mercado fundiário se constitui a partir da transformação da terra em mercadoria no capitalismo, que ao ser comercializada, permite ao seu proprietário a extração de rendas fundiárias, o mercado imobiliário é definido por Melazzo (2013, p. 31), “[...] como o lugar econômico de valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”.

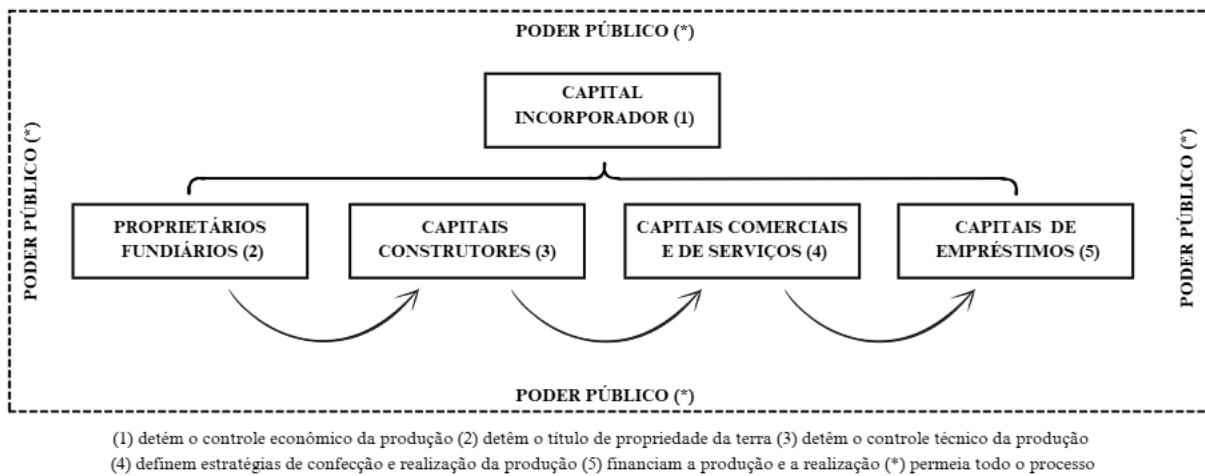
Dentro deste mercado emergem dois elementos que são fundamentais para o entendimento de seu funcionamento, o circuito imobiliário urbano (forma) e a dinâmica imobiliária (lógica). O circuito produtivo imobiliário urbano é o conjunto articulado “[...] de frações de capital com funções específicas” (Abramo, 1989, p. 49) e a dinâmica imobiliária “[...] a lógica específica de valorização de um capital que emerge historicamente para conduzir um conjunto de relações sociais com os proprietários do solo” (Melazzo, 2019, p. 78).

A escolha metodológica de analisar a produção do espaço urbano sob o ponto de vista do mercado fundiário/imobiliário implica em trazer à discussão tais formas e lógicas. Portanto, e para fins desta análise, foram elencados os agentes que operam segundo os capitais descritos por Abramo (1989) que constituem o circuito imobiliário urbano.

Convém ressaltar que o estudo proposto não tem como enfoque aprofundar a caracterização destes agentes e que também se considera o fato de que há diversidade de agentes e atores sociais na produção e consumo do espaço urbano (Capel, 2013) sob diferentes perspectivas teóricas e metodológicas, e que muitos são os capitais que operam no mercado fundiário/imobiliário que o estudo não irá abarcar (Clichevsky et al., 1975; Harvey, 1980; Marques, 2016; Shimbo, 2016; Cruz, 2025, dentre outros).

A figura 6 esquematiza as frações de capitais que compõem o circuito imobiliário urbano, a partir das formulações de Abramo (1989). Melazzo e Barcella (2023, p. 219), complementarmente, afirmam que “é sob o direito de propriedade da terra que se ancora toda a existência e funcionamento dos mercados que têm o ambiente construído urbano como base de acumulação”. Portanto, a terra urbana, enquanto suporte material e mercadoria deste mercado se apresenta como elemento basilar. As atividades de construção, comercialização e financiamento, coordenadas pelo capital incorporador, completam o circuito imobiliário urbano.

Figura 6. Síntese dos elementos do circuito imobiliário urbano



Fonte: Abramo (1989). Elaboração própria (2024).

Enquanto “maestro” do circuito imobiliário urbano, o capital incorporador (n. 1 na figura) permeia todo o processo de produção capitalista do espaço urbano (Abramo, 1989), assumindo a tarefa de comandar a produção e o consumo da cidade. Ele também atua em sua reorganização, ao englobar novas áreas ou promover o adensamento e alterações de uso em áreas existentes, processos que alteram suas formas e conteúdos (Smolka, 1987).

O solo urbano, como já mencionado, oferece aporte para a todo o processo de produção, logo qualifica os proprietários fundiários (n. 2 na figura) como um dos relevantes agentes produtores do espaço urbano no mercado imobiliário. Smolka (1987, p. 45-46), porém, acrescenta que, dado o fato de a terra urbana estar introjetada na lógica capitalista, de sua ação emerge uma disputa com os incorporadores, na medida em que para estes últimos

[...] emerge a possibilidade de se controlar o processo de valorização fundiária subordinando-o às aplicações de capital na mudança do uso do solo urbano. Já que o capital privado é ao menos parcialmente responsável pela organização do espaço urbano, seria lógico admitir que, paulatinamente, este venha a recapturar, ao menos, parte daqueles benefícios que seriam apropriados pelo proprietário da terra.

Portanto “[...] essa característica determina historicamente o aparecimento de um agente social novo no circuito de produção imobiliária, uma fração do capital que viabiliza o acesso do capital construtor ao solo-suporte de seu processo produtivo, o capital incorporador” (Abramo, 1989, p. 48). Ainda que pesem diferenças na caracterização e atuação destes agentes (incorporadores e proprietários), a relação entre eles é intrínseca, ao passo que, a atuação do agente incorporador só se realiza através de mediações com os proprietários fundiários por meio de aquisições ou parcerias. Mais ainda, em alguns casos, observa-se que também é possível que tais incorporadores passem a assumir o papel de proprietários fundiários.

Os capitais construtores (n. 3 na figura) são os responsáveis pelo controle técnico da produção através da mudança da materialidade do uso do solo urbano, ou seja, operam de forma a transformar a tipologia terreno em edificações para os mais diversos usos (industrial, comercial, residencial, institucional, lazer e serviços, etc.) (Abramo, 1989).

[...] não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o “controle econômico” do processo de produção da moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização etc. (Abramo, 1989, p.48).

Logo a função dos capitais comerciais e de serviços (4) é definir as “[...] estratégias de confecção, realização e circulação da produção imobiliária” (Abramo, 1989, p.49). O último elemento elencado por Abramo (1989) são os capitais de empréstimo, que são os responsáveis pelo financiamento da produção e realização (venda) das edificações enquanto mercadoria. Cabe ressaltar também o papel do poder público, pois apesar de não se configurar enquanto capital e, portanto, não estar presente no circuito aqui analisado, tem participação fundamental na reconfiguração dos usos do solo, e deve ser considerado como elemento essencial na articulação dos capitais aqui analisados mesmo que, como afirmado anteriormente, não ser objeto desta dissertação.

O capital incorporador, assim, assume o comando econômico do processo de transformação do ambiente construído, pois

É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o “maestro” da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano (Abramo, 1989, p.49).

Todos esses movimentos orquestrados pelo capital incorporador têm como alguns de seus principais objetivos “a valorização ampliada dos capitais do circuito imobiliário” (Abramo, 1989, p.49) e a ampliação da captura de rendas fundiárias, pois conforme demonstra Smolka (1987, p.41) “o ganho na realização do empreendimento imobiliário (habitacional) se relaciona com a formação e transformação de rendas fundiárias”.

Diante do debate até então colocado, se faz necessário compreender como a renda fundiária se expressa ou emerge no processo de produção das cidades. Assume-se aqui, portanto, que a expressão monetária da renda da terra urbana são os preços praticados nos mercados fundiários/imobiliários, pois retomando Harvey (2013) e Weber (2010), os preços da

terra emitem sinais ou podem ser considerados como faróis a partir dos quais os agentes econômicos orientam suas decisões.

Para Harvey (2013) tais preços são fruto dos movimentos gerais do capital, enquanto que para Weber (2010) os preços são ativamente produzidos para atrair investimentos, perspectivas que mesmo distintas são complementares. Portanto, o preço da terra é, de um lado, ponto de partida para entender a divisão social do espaço, pois modelam seletivamente as cidades ao definirem eixos de valorização/desvalorização e por consequência, as localizações seletivas e privilegiadas e o lugar de cada segmento social nas cidades. Por outro lado, refletem decisões passadas que passam a condicionar decisões sobre o futuro. Os preços são, portanto, a dimensão material, concreta e empírica da renda da terra urbana.

Quanto à dinâmica de preços, o aumento da captura de renda fundiária está intrinsecamente relacionado ao preço de mercado e, portanto, sua análise deve considerar além das características físicas do imóvel, suas articulações sociais e econômicas, que podem ser tomadas como elementos próprios de sua localização, visto que sua valorização e/ou desvalorização são influenciadas e influenciam a estrutura de preços imobiliários da cidade (Abramo e Faria, 1998; Pereira, 2018). Cabe ressaltar que a valorização, nesta análise, diz respeito ao aumento de preços constantes de imóveis acima da inflação (Borrero, 2000).

As rendas fundiárias urbanas por serem, expressões da propriedade da terra, expressam, através da forma do preço, as características específicas de uma dada porção do terreno, seus usos possíveis, relacionados às camadas sociais com poder de compra para adquiri-la. Expressam também as relações desses terrenos em relação ao conjunto dos demais, suas posições relativas à cidade e, cada vez mais para certos agentes expressam as expectativas futuras de rendimentos esperados por seu proprietário. Há, portanto, um conjunto de determinações complexas na formação e na trajetória temporal dos preços fundiários que precisam ser considerados (Melazzo, 2019, p. 79).

Assim, seguindo Singer (1980, p. 79 e 82) é preciso reconhecer que “a procura por espaço, na cidade, é formada por empresas, por indivíduos ou por entidades que atendem necessidades de consumo coletivo”. Os usos do solo (residencial, comercial, industrial e outros) influenciam diretamente no preço da terra, e por isso mesmo, nesta pesquisa o enfoque recai sobre a comercialização de terrenos urbanos, no que diz respeito à produção e consumo a espaços de diferenciação que atendem não somente ao uso, mas às aspirações de determinado grupo, ou seja, as externalidades amparadas em vantagens locacionais, como “prestígio social da vizinhança” e entorno do segmento que compõem diferenças para precificação dos lotes.

De qualquer maneira, o papel de coordenação que passa a ter a renda da terra sobre os investimentos, realça e confere mais força à seletividade espacial da dinâmica imobiliária que não apenas produz o imóvel certo, na localização certa, ao preço certo para um público-alvo certo (Melazzo, 2019, p. 80).

Singer (1980, p. 82) acrescenta ainda que tal dinâmica

[...] decorre da tendência dos grupos mais ricos de segregar-se do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente. [...] A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas.

Assumindo que os preços são a expressão monetária da renda da terra, a próxima seção se debruça na sistematização de dados de ofertas imobiliárias e seus preços, com ênfase naquelas referente a terrenos urbanos, com o objetivo de identificar elementos que permitam compreender os fluxos dos capitais produtores das cidades e suas resultantes nos processos de expansão territorial urbana, da diferenciação de áreas e nas desigualdades em relação à divisão social do espaço.

3.2. Do geral ao particular: considerações acerca da expansão territorial urbana e do mercados fundiários e imobiliários

A sistematização de dados provenientes de anúncios imobiliários se apresenta como importante ferramenta metodológica, ao passo que, permite observar através da oferta, o poder do proprietário e suas expectativas em relação ao ganho fundiário. Os preços praticados/pre tendidos são a expressão da renda fundiária, que só é possível ser auferida devido à legitimidade que a propriedade privada da terra propicia a um determinado segmento social, ou seja, ela é fruto das relações sociais. A espacialização das ofertas imobiliárias oferece, assim, valiosas pistas sobre como a configuração da divisão social do espaço se estabelece nas diferentes cidades.

Para entender a comercialização de terrenos urbanos, é preciso em primeiro momento, compreender como as cidades se configuram e, ocasionalmente, reconfiguram seus limites urbanos possibilitando a expansão do mercado de terras local. Melazzo, Abreu e Barcella (2025), explicitam, através de entrevistas com agentes bem-informados, a profunda relação entre os agentes do circuito imobiliário urbano e as cidades em que atuam (no contexto das cidades médias por eles analisadas), e como são articuladas suas ações junto ao Poder Público Municipal na alteração da legislação de perímetro urbano, com o objetivo, muitas vezes não explícito, de ampliar e/ou revalorizar seus respectivos bancos de terras (*land bank*)¹³. Portanto,

¹³ Corrêa (2024, p. 40) ressalta que o *land bank* é um estoque estratégico de terrenos comprados e mantidos em portfólios por agentes privados para futuros empreendimentos, e que em empresas de capital aberto na bolsa de valores, ele “trata-se de um insumo estratégico essencial que impacta diretamente a valorização da empresa, a estabilidade financeira, a capacidade de crescimento e a competitividade no mercado”

faz-se necessário compreender os movimentos da expansão territorial urbana em cada uma das cidades, partindo da transformação de terra rural em terra urbana, pois o crescimento das cidades brasileiras, consideradas as especificidades locais, podem revelar práticas que impulsionam a captura e ampliação de rendas fundiárias.

Sposito (1983, p. 105) aponta para a absorção progressiva de terras rurais no processo de expansão territorial, considerando que “esta anexação se dá através da compra de terras, cujo uso era anteriormente agrário, já refletindo a condição de mercadoria que assumiu o solo no capitalismo”. Esta estratégia se concretiza nas cidades a partir da atividade, constante e articulada, entre Poder Público Municipal e agentes privados para a alteração na legislação de perímetro urbano, a fim de promover eixos específicos de valorização e/ou valorização de terras intermediárias. A mudança de uso, de terra rural para terra urbana, já possibilita um salto significativo na renda absoluta urbana (Sposito, 1983; Sposito, 1990; Melazzo, 1993).

Assim, a apropriação da renda se dá de formas particulares (loteamentos, tributações, produção da infra-estrutura urbana, transferência de ramo de parte da mais-valia social); em momento diferenciados (na escala individual, nos períodos de expansão da malha urbana, e nos períodos de mudanças estruturais na economia capitalista) e na magnitude da diferença de preço entre a terra, quando se transforma de rural em urbana e na diferença de preço para compra e venda dos lotes na cidade (Sposito, 1990, p. 20-21).

Tais informações oferecem pistas sobre as forças e intencionalidades que orientam a produção do espaço urbano nas cidades estudadas. A expansão horizontal exacerbada é o modo mais observado de alteração na estrutura de cidades médias, no entanto, há que se considerar que estratégias de densificação e verticalização também podem ser identificadas, dadas as especificidades locais. Fato é que, ambas as estratégias impactam e transformam o espaço urbano a partir da mesma lógica, o investimento permanente de capital na terra urbana. Cabe ressaltar que este trabalho, centrado no mercado de terras urbanas, não alcança mensurar a intensidade do processo de verticalização nas cidades analisadas.

A Tabela 1 sintetiza três variáveis (população residente urbana, área urbanizada e perímetro urbano) com o objetivo de tentar compreender a lógica de expansão territorial urbana em cada uma das cidades sob análise e as transformações dela decorrentes. O dado demográfico permite compreender o ritmo e a intensidade em que a população residente urbana vai se consolidando nas cidades, a área urbanizada é o dado que permite aproximar o que de fato está efetivamente ocupado e dotado de infraestrutura urbana dentro dos limites do perímetro urbano e a variável perímetro urbano diz respeito ao recorte do município oficialmente delimitado pelas

Prefeituras Municipais, ou seja, aquele que legalmente diferencia a terra que é vendida em hectares da terra que é vendida por metros quadrados (m²).

Tabela 1. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Crescimento populacional, perímetro urbano e área urbanizada

	Anos	População Residente (hab.)	cresc. (%)	Área Urbanizada (km ²)	cresc. (%)	Perímetro Urbano (km ²)	cresc. (%)
MOSSORÓ/RN	2000	213.841	-	31,456	-	101,418	-
	2004	-	-	33,214	5,6	-	-
	2010	237.241	10,9	37,657	13,14	113,792	12,2
	2015	-	-	42,617	13,2	-	-
	2022 [23/20] ¹⁴	264.577	11,5	53,088	24,6	187,378	64,7
	2024	-	-	56,500	6,4	-	-
DOURADOS/MS	2000	164.949	-	42,314	-	73,508	-
	2005	-	-	47,622	12,5	-	-
	2010	181.005	9,7	59,035	24,0	119,035	61,9
	2015	-	-	67,788	14,8	-	-
	2022 [23/15]	243.367	34,5	79,484	17,3	215,7	81,2
	2024	-	-	86,241	8,5	-	-
CHAPECÓ/SC	2000	146.967	-	31,203	-	81,407	-
	2005	-	-	34,774	11,4	-	-
	2010	168.113	14,4	39,373	13,2	54,678	-32,8
	2015	-	-	41,280	4,8	-	-
	2022 [23/23]	254.785	51,6	52,084	26,2	82,534	50,9
	2024	-	-	56,751	9,0	-	-

Fonte: IBGE (2000, 2010, 2022); MapBiomais (2000, 2010 e 2023) e Prefeitura Municipal de Mossoró (2020); Dourados (2015) e Chapecó (2023). Elaboração própria (2025).

Pretende-se aqui, através da articulação das três variáveis elencadas, compreender se a produção de terrenos urbanos, passíveis de comercialização em metros e de ambiente efetivamente construído (edificações, equipamentos urbanos e infraestrutura), compreende o

¹⁴Os anos destacados entre colchetes nas tabelas dizem respeito a diferenciação entre a fonte dos dados representados. A população residente em área urbana (2000, 2010 e 2022) e perímetro urbano (2000 e 2010) foram extraídas dos respectivos censos demográficos do IBGE. No entanto, a informação de extensão de perímetro urbano para os anos mais recentes (2015, 2020 e 2023) advém de arquivos disponibilizados pelas Prefeituras Municipais de cada uma das cidades, e os dados de área urbanizada (2023) foram extraídos da Plataforma MapBiomais.

aumento demográfico ou se as estratégias de produção fundiária/imobiliária identificadas estão efetivamente desvinculadas das demandas da população em geral. A análise do processo de expansão territorial urbana, com base nos dados de população residente urbana, de expansão de áreas urbanizadas e do perímetro urbano, nos permite alguns pontos de aproximação e distinção entre as cidades.

Nota-se que em relação aos dados demográficos, as três cidades apresentaram crescimento em todos os anos, ainda que em ritmos diferentes. A cidade de Mossoró foi a que menos cresceu em números absolutos, pois apesar de iniciar a série histórica com maior número de habitantes, sua evolução não apresenta a mesma intensidade das demais, que vão se aproximando, ao passo que, no dado divulgado no último censo demográfico (IBGE, 2022), as três cidades apresentam portes populacionais semelhantes.

Em relação a ampliação de áreas urbanizadas, as três cidades apresentam crescimento em todos os anos da série histórica delimitada, mas com ritmos diferentes. Em Mossoró e em Chapecó, o salto mais significativo no percentual de áreas urbanizadas se dá entre 2015 e 2023 (24,6% e 26,2%, respectivamente), e se mantém em ritmo acelerado nos últimos anos (2023 e 2024) se comparado aos primeiros anos da série histórica delimitada e ao intervalo de anos entre elas. Dourados, apresenta a série com maiores volumes absolutos de áreas urbanizadas e o pico no percentual se inicia no intervalo entre os anos 2005 e 2010 (24,0%), ritmo que se mantém nos anos posteriores.

Em síntese, para as três cidades, a dinâmica observada em relação aos dados percentuais de área urbanizada pode ser resumida em: momento de aceleração do crescimento, pico e momento posterior em que cresce em taxas percentuais menores. Em relação à desaceleração nos anos finais é preciso, em um primeiro momento, se atentar ao intervalo de anos da série histórica e que os dados absolutos indicam, se comparado aos anos anteriores, uma expansão expressiva. O relatório da WRI Brasil¹⁵, sobre expansão vertical e horizontal em cidades brasileiras, fornecem índices que classificam as cidades de Mossoró e Dourados como apresentando expansão horizontal extrema, enquanto que Chapecó apresenta expansão horizontal moderada.

¹⁵ Este estudo apresenta, de forma inédita, um compêndio cronológico da expansão urbana brasileira em suas dimensões demográfica e morfológica (horizontal e vertical) para um período de aproximadamente trinta anos (1993-2020). Os resultados apontam que, nos últimos trinta anos, a área urbanizada brasileira tornou-se, por um lado, mais verticalizada nas principais metrópoles e, por outro, mais espalhada nas concentrações urbanas média (WRI Brasil, 2024).

Quanto à expansão do perímetro urbano, os dados permitem observar movimentos particulares entre as três cidades. Ainda que em Mossoró e em Dourados os limites tenham sido modificados visando a sua ampliação, tais mudanças ocorrem em ritmos bem distintos. Enquanto a cidade do noroeste potiguar teve seu maior percentual de aumento no período entre 2010 e 2020 (64,7%), Dourados teve seu perímetro alterado 61,9%, em primeiro momento (2000 a 2010), e mais 81,2% no segundo período analisado (2010 a 2015). Em contraposição, Chapecó apresenta uma variação totalmente oposta das outras duas cidades, pois o que se observa é uma diminuição nos limites do perímetro urbano entre os anos de 2000 e 2010 e posterior aumento, que se aproxima do limite analisado no primeiro ano da série histórica. Das três cidades, apenas Chapecó apresenta índices de crescimento populacional superiores aos de expansão de áreas urbanizadas e perímetro urbano, nos anos de 2000 e 2010 (14,4%, 13,2% e -32,8, respectivamente) e entre os anos 2010 e 2023 (51,6%, 26,2% e 50,9%, respectivamente).

Os dados apresentados permitem constatar que a cidade potiguar apresenta uma lógica de expansão urbana, legitimada pela legislação local, voltada à transformação de terra rural em urbana. Logo, se os dados de áreas efetivamente edificadas não correspondem ao aumento exponencial do perímetro urbano, tão pouco o aumento da população residente guarda relação direta com o aumento das duas variáveis (perímetro e área urbanizada). O mesmo vale para Dourados, pois ainda que a porcentagem de áreas efetivamente edificadas esteja inferior ao de população residente urbana no período mais recente, a diferença mínima entre essas duas variáveis diverge da necessidade de um aumento tão expressivo no perímetro urbano.

Esse movimento é um indicativo claro que a produção imobiliária não está direcionada para o valor de uso (moradia), mas serve aos interesses do mercado fundiário/imobiliário, através do valor de troca, pois a simples conversão de terra rural para urbana já potencializa o ganho com a terra (Sposito, 1983; Sposito, 1990; Melazzo, 1993).

Chapecó, como visto, apresenta uma dinâmica distinta e bem particular. No entanto, estudos como os de Bender e Góes (2022), Matiello et al. (2016), dentre outros autores, permitem constatar nesta cidade uma produção habitacional de intensa verticalização, principalmente na área central, o que pode justificar a expansão horizontal moderada.

Em síntese, a expansão territorial urbana nessas cidades vai muito além do processo de ocupação e dos índices de crescimento populacional. Essas cidades não estão se expandindo para suprir uma certa demanda por habitação ou por imóveis destinados aos diferentes usos do solo. Este processo não é novo, uma vez que há farta literatura informando que, há muito, as

áreas consideradas oficialmente como urbanas têm se expandindo à frente do crescimento populacional e de suas áreas efetivamente urbanizadas.

Mais ainda, os dados apresentados permitem compreender como cidades localizadas em contextos regionais diferentes e com formações socioespaciais distintas, atendem a uma mesma lógica cujo vetor de comando da produção do espaço urbano não é o da demanda, e sim de uma oferta que visa a ampliação de ganhos fundiários. Portanto, a sistematização destes dados em conjunto permite uma primeira constatação que é a produção de cidades respondendo a lógicas que vão muito além da demanda populacional, e que o resultado se reflete através de constantes alterações para o alargamento de perímetros urbanos.

Ao adentrar na análise dos anúncios imobiliários sistematizados, podemos extrair diversas informações que possibilitam a caracterização do mercado fundiário/imobiliário em cada uma das cidades. Os dados de ofertas oferecem uma diversidade de tipologias, e permitem compreender quais produtos são comercializados com maior e menor intensidade nas diferentes cidades (Tabela 2).

Tabela 2. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Quantidade de ofertas por tipologias. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024¹⁶

	TIPOLOGIA	2000	2005	2010	2015	2023	2024
MOSSORÓ/RN	Apartamentos	03	44	28	40	378	347
	Casas	39	132	85	107	1.298	1.027
	Terrenos	17	51	47	58	446	473
DOURADOS/MS	Apartamentos	09	52	33	24	245	193
	Casas	101	125	128	96	1.355	1.056
	Terrenos	57	65	67	128	621	487
CHAPECÓ/SC	Apartamentos	101	73	568	148	1.672	708
	Casas	117	119	26	72	962	544
	Terrenos	100	54	19	56	625	284

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000, 2004, 2010 e 2015); Jornal O Progresso (2000, 2005, 2010 e 2015); Diário do Iguaçu, Jornal Sul Brasil e Voz do Oeste (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2023 e 2024). Elaboração própria (2025).

¹⁶ Os dados destacados nas tabelas e quadros que seguem tem como objetivo sinalizar ao leitor as diferentes fontes de dados utilizados na pesquisa. Os dados para os de 2000, 2004[5], 2010 e 2015, referem-se as ofertas oriundas dos jornais, enquanto que para os anos de 2023 e 2024, foram utilizados para os anúncios em plataformas de venda on-line. Optou-se por manter os dados mais recentes (2023 e 2024), ainda que pese o prejuízo da irregularidade temporal, devido ao intervalo desigual entre os anos, privilegiando a potencialidade de se demonstrar a continuidade dos dados e sua coerência com os anúncios coletados nos jornais.

A partir dos dados contidos na Tabela 2 podemos constatar que, sistematicamente, tanto em Mossoró quanto em Dourados, a maior parte das ofertas são referentes a casas. Em Chapecó, o produto imobiliário mais ofertado são os apartamentos, o que sinaliza uma particularidade de tal cidade frente as demais. Os terrenos, no entanto, figuram como a segunda tipologia mais ofertada em todas as três cidades. Como já observado anteriormente, essas informações não permitem discriminar o que são lançamentos ou o que se refere ao estoque produzido no passado, tal diferenciação só seria possível através da espacialização de todas essas ofertas ao longo do tempo, a fim de constar quais estariam dispostas em áreas consolidadas ou em áreas de expansão. O dado permite, no entanto, observar a composição das diferentes tipologias nas diferentes cidades.

Os terrenos são representativos quanto a quantidade de ofertas e é sobre eles que iremos nos debruçar nas análises a seguir. Com esse objetivo, nas Tabelas de 3, 4 e 5 foram elencados os dez bairros com maior volume de ofertas terrenos para as três cidades, a fim de localizar a maior parte destas ofertas.

Tabela 3. Mossoró/RN. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2004, 2010, 2015, 2023 e 2024

BAIRROS	OCUPAÇÃO ¹⁷	2000	2004	2010	2015	2023	2024
Nova Betânia	década de 1960	09	09	09	08	66	77
Rincão	década de 1990	00	03	07	09	71	72
Bela Vista	ano de 2011	00	00	00	00	57	83
Costa e Silva	dec. de 1980 -1990	00	03	09	04	24	28
Abolição	antes dec. de 1970	00	01	00	07	35	24
Santo Antônio	dec. 1940-1950	02	03	01	01	30	22
Alto do Sumaré	dec. de 1980-1990	00	05	02	02	20	23
Itapetinga	década de 1980	00	00	00	00	22	23
Santa Delmira	dec. de 1980-1990	02	02	01	01	19	17
Centro	antes dec. de 1920	00	02	00	00	18	17
Demais bairros	-	04	23	18	26	84	87
TOTAL		17	51	47	58	446	473

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000, 2004, 2010 e 2015) e OLX (2023 e 2024).
Elaboração própria (2025).

¹⁷ Datas de início de ocupação dos bairros em Mossoró retiradas de: Rocha, 2005 e Lei nº2774/2011.

Em Mossoró, pode-se observar que grande parte das ofertas de terrenos (Tabela 3), mesmo nos anos mais recentes, são em bairros de ocupação antiga, entre anos anteriores a década de 1920 (como o Centro) e 1990, e que mesmo o de ocupação mais recente não ultrapassa o ano de 2011. Tais dados evidenciam que a negociação da terra urbana na cidade persiste principalmente em áreas consolidadas. Ou seja, observa-se um contínuo e recorrente fluxo de ofertas imobiliárias de terrenos em bairros de ocupação antiga, mostrando o interesse sobre eles, seja por não terem sido ocupados (configurando o que a literatura denomina como vazios urbanos), seja por irem ao mercado como terrenos que antes abrigavam edificações mais ou menos deterioradas que seriam substituídas por novas. Em termos de localização, os bairros com maior número de ofertas se encontram nas porções centro, norte e noroeste.

Chama a atenção o fato do bairro Nova Betânia¹⁸, tradicionalmente local de moradia dos segmentos de alta renda (Rocha, 2005) e que concentra em seu interior e entorno muitos espaços residenciais fechados, figurar como um dos locais em que todas essas tipologias estão constantemente sendo negociadas e em alto volume de ofertas.

Na cidade de Dourados (Tabela 4), observa-se a mesma dinâmica encontrada em Mossoró: a maioria das ofertas de terrenos está localizada em bairros de ocupação que datam antes dos anos 1980.

¹⁸ O bairro Bela Vista é fruto de um desmembramento do bairro Nova Betânia, e local onde se concentram espaços residenciais fechados e empreendimentos imobiliários voltados aos segmentos de alta renda (ver em Dias, 2025). No entanto, as ofertas em espaços residenciais fechados nesta porção da cidade, tanto nos jornais quanto na plataforma de vendas on-line, referem-se ao Nova Betânia, fato que indica uma particularidade na cidade de Mossoró, a tradição do bairro historicamente consolidada imprime maior “prestígio” (quanto a localização) que o próprio empreendimento nominalmente.

Tabela 4. Dourados/MS. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024

BAIRROS	OCUPAÇÃO ¹⁹	2000	2005	2010	2015	2023	2024
Centro	até década de 1950	08	04	01	00	53	38
Parque Alvorada	década de 1970	09	13	05	06	28	21
Jardim Água Boa	década de 1970	02	03	01	09	21	11
Jd. Novo Horizonte	década de 1970	00	00	00	00	17	32
Residencial Bonanza	década de 2010	00	00	00	08	16	12
Pq. Nova Dourados	década de 1980	00	00	00	00	19	14
Jardim Guaicurus	década de 2000	00	00	00	00	14	18
Panambi Vera	década de 1960	00	00	00	00	21	10
Jardim América	década de 1950	00	00	00	00	21	8
Jardim Girassol	década de 1970	04	03	04	02	00	00
Demais bairros	-	34	42	56	103	441	323
TOTAL		57	65	67	128	621	487

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2023 e 2024).
Elaboração própria (2025).

A maior parte das ofertas em bairros consolidados indica claramente um maior dinamismo nessas áreas o que, por sua vez, chama a atenção para a contínua e permanente comercialização dos terrenos. Ou seja, não há uma relação direta entre o ano de abertura do loteamento ou do início de ocupação do bairro com uma diminuição da oferta de terrenos concomitante à sua consolidação como bairro já ocupado. Pelo contrário, indica que há permanente comercialização dos imóveis terrenos, que permanecem desocupados.

O bairro Centro figura como o local com maior número de ofertas desta determinada tipologia, fato que pode indicar retenção para possível ganho especulativo em área, em tese, consolidada, ou práticas de demolições e/ou remoções com o objetivo de promover a venda do terreno para que atinja o máximo de seu coeficiente de aproveitamento, ou seja, substituir edificações mais antigas, por edifícios modernos, mais verticalizados e com potencial de valor geral de vendas (VGV) ampliado.

¹⁹ Datas de início de ocupação dos bairros em Dourados retiradas de: Kirchner e Silva, 2021.

Em Chapecó, há maior variação quanto aos bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos (Tabela 4). Dos dez bairros elencados, metade são de ocupação até os anos de 1980, enquanto que a outra parte são bairros ocupados após os anos de 1990.

Tabela 5. Chapecó/SC. 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de terrenos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024

BAIRROS	OCUPAÇÃO ²⁰	2000	2005	2010	2015	2023	2024
Centro	antes dec. de 1950	26	05	02	05	73	36
Autódromo	após década de 1990	00	00	00	00	73	16
Efapi	década de 1970	00	06	00	06	48	16
Presidente Médici	década de 1960	09	04	02	02	30	03
Água Santa	após década de 1990	00	00	00	00	36	07
Belvedere	década de 1980	00	00	00	00	34	01
Santos Dumont	após década de 1990	00	00	00	00	26	07
Araras	após década de 1990	00	00	00	00	23	07
Desbravador	após década de 1990	00	00	00	00	21	06
Engenho Braun	década de 1970	00	00	00	00	21	06
Demais bairros	-	65	39	15	43	240	179
TOTAL		100	54	19	56	625	284

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguazu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2023 e 2024). Elaboração própria (2025).

Os bairros de ocupação mais antiga, como o Centro e o Presidente Médici (1950 e 1970, respectivamente), são bairros que se caracterizam como local de residência dos segmentos de alta renda na cidade. Aqueles cuja ocupação se deu após a década de 1990 são, em sua maioria, bairros localizados em situação periférica.

Reforça-se, assim, o observado nas duas primeiras cidades analisadas: as ofertas de terrenos em áreas ocupadas em períodos passados são recorrentes e permanentes, indicando o quanto tais imóveis circulam ao longo do tempo sem edificações. Assim, é possível inferir, portanto, que o mercado de terras urbanas associa não apenas o movimento da expansão territorial das bordas das cidades, mas também fortalece um potente mercado em áreas já consolidadas.

²⁰ Datas de início de ocupação dos bairros em Chapecó retiradas de: Facco; Fujita e Berto, 2014.

A análise da quantidade terrenos ofertados permite constatar que nas três cidades são os bairros de ocupação mais antiga que concentram o maior volume de ofertas. A presença de um volume considerável de ofertas, de terrenos em específico, em bairros consolidados oferece pistas de que estes nunca foram plenamente ocupados, indicando a presença de vazios urbanos por longos períodos de tempo ou a substituição de edificações mais antigas²¹. Além disso, se considerado a evolução dos preços médios de terrenos urbanos ao longo do tempo, como será visto adiante, há indícios de que os terrenos nestes bairros são comercializados com preços cada vez maiores auferindo maior renda da terra aos proprietários. Os mapas que serão apresentados na seção a seguir, de preços por metro quadrado de terreno, permitirá compreender a espacialidade da totalidade de ofertas de terrenos sistematizadas.

3.3. Do geral ao particular: considerações acerca da evolução dos preços de terrenos urbanos e seus desdobramentos

Como já iniciado o debate, assume-se nesta dissertação, os preços praticados nos mercados fundiários e imobiliários como dimensão material, concreta e empírica da renda da terra urbana. Deste modo, nesta seção iremos nos debruçar sobre a evolução dos preços ao longo da série histórica delimitada e seus possíveis movimentos (valorização, desvalorização ou estabilidade) em áreas ou bairros, nos recortes espaciais analisados.

Trata-se, assim, de compreender para além de preços, os próprios movimentos do capital no espaço da cidade (os sinais ou faróis de Harvey e Weber, já citados), através da oferta que, por sua vez, simboliza a capacidade de produção e o poder atrelado a figura do proprietário, enquanto segmento social que impõe suas expectativas, e consequentemente, define a divisão social do espaço.

Esta seção tem como objetivo apresentar os resultados da espacialização dos dados de ofertas imobiliárias ao longo dos anos como evidências empíricas que oferecem subsídios para uma análise espaço-temporal, duas dimensões imprescindíveis e indissociáveis para os estudos das transformações e produção do espaço urbano. Além de oferecer outras perspectivas de análise, que permite, ao olharmos também pra a evolução dos preços em diferentes métricas (médias, medianas, mínimos, máximos e amplitudes) e sua relação com outras variáveis econômicas, como o caso do poder de compra se comparado ao salário mínimo, compreender

²¹ Avançar na análise desta dimensão exigiria o acesso a dados sobre o estoque de terrenos não ocupados em cada área ou bairro da cidade através, por exemplo, do registros de Cadastros Imobiliários nas Prefeituras Municipais, o que não foi possível.

como a dinâmica desse mercado possibilita entender similaridades e particularidades em diferentes escalas.

Nos mapas a seguir as cidades, a partir dos preços da terra urbana, são representadas em seis momentos. Os anos 2000, 2004[5], 2010 e 2015, referem-se as ofertas oriundas dos jornais, enquanto que para o ano de 2023 e 2024 foram utilizados para o mapeamento os anúncios em plataformas de venda on-line, evidenciando suas dimensões espaciais.

Trata-se daquela relativa às localizações (absolutas) de tais preços que, quando observados comparando-se uma área/bairro a outro, sugerem relações não lineares entre eles (relacionalmente) e que, transformando-se mais ou menos intensamente ao longo do tempo, indicam a dimensão relacional da produção e das possibilidades de consumo da habitação (Melazzo e Silva, 2025, p. 85).

Aos mapas de preço da terra também foram sobrepostas camadas referentes a informações que qualificam e oferecem subsídios a análise. Uma primeira camada importante diz respeito a delimitação da área central, como porção da cidade que remonta as primeiras ocupações e que cuja dinâmica de valorização ainda permanece devido “[...] aos usos já bastante e cada vez mais comerciais e de serviços, como os bancários (além dos institucionais), por exemplo, o que garante uma “disputa” entre eles, elevando-os e mantendo-os em altos patamares” (Melazzo e Silva, 2025, p. 85).

A evolução da mancha de área urbanizada ao longo dos anos possibilita compreender como a cidade se encontra estruturada no dado momento, visto que a mudança na delimitação de bairros esbarra em limitações de acesso a dados atualizados oficiais, ou seja, os bairros aqui representados são os mais recentes e podem ou não ter as mesmas extensões e contornos para todos os anos selecionados. Além disso, foram elencados dois equipamentos urbanos cujas representações são importantes na remodelagem do espaço urbano: os aeroportos e os shoppings centers.

Por fim, a delimitação, de acordo com o período de sua implantação, de empreendimentos voltados a produção imobiliária destinadas aos segmentos de alta renda (espaços residenciais fechados) e os referentes a políticas públicas habitacionais conduzidas pelo Estado (anterior e após implantação do Programa Minha Casa Minha Vida). No entanto, há que se considerar as restrições destes dados, dada a escassez de dados oficiais disponibilizados pelas Prefeituras Municipais e Governo Federal. Tal fato, pode oferecer imprecisão quanto à totalidade de empreendimentos e conjuntos capturados na base de dados elaborada uma vez que foi produzida através de trabalhos acadêmicos em que as mesmas cidades foram investigadas (Melazzo e Silva, 2025).

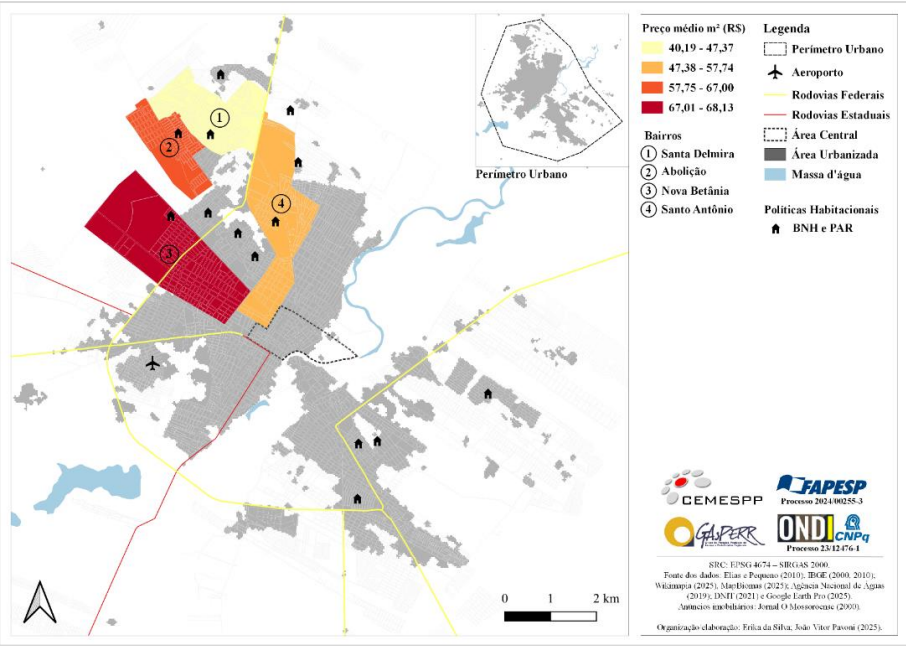
Dito isso, temporalmente, todas essas camadas complementares foram adicionadas conforme os anos de implantação dos diferentes equipamentos urbanos e espaços de habitação. Os espaços residenciais fechados aparecem nos mapas a partir de seu ano de implantação, segmentados da seguinte forma: anteriores aos anos de 2010, até o ano de 2015 e, os mais recentes, até o ano de 2023. Os referentes a habitação de interesse social produzidos pelo sistema BNH/SFH estão representados nos mapas de 2000 a 2010, e a partir do ano de 2010 foram acrescentados os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Os mapas de espacialização dos preços de ofertas de terrenos urbanos²² para os anos delimitados permitem algumas constatações. Em primeiro momento, e algo que vai se repetir nas demais cidades, se deve-se atentar ao fato de que a trajetória geral dos preços demonstra que: (i) do primeiro ao último ano os preços reais sobem e os patamares (vide classes dos mapas) vão se modificando; e (ii) é necessário observar as áreas de maiores e menores preços e como elas se consolidam ou se alteram ao longo dos anos.

Dada as ressalvas quanto a como ler e interpretar os dados cartografados, o primeiro conjunto de mapas (Figuras de 7 a 12) diz respeito ao preço por metro quadrado (m²) de terrenos urbanos capturadas para a cidade de Mossoró.

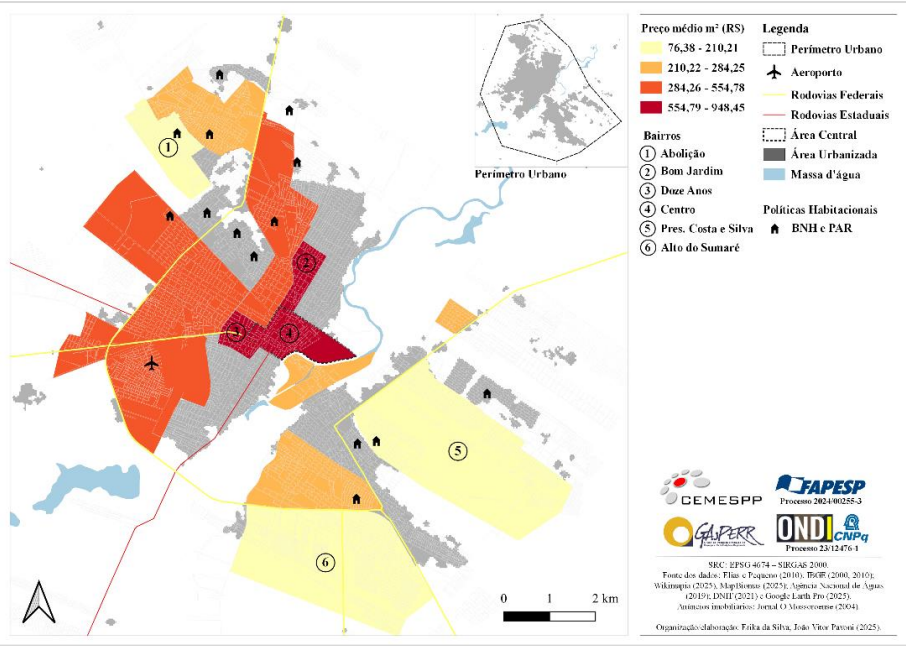
²² Relembrando que os preços representados nos produtos cartográficos finais estão devidamente deflacionados utilizando o IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas com base em 06/2025 (mais recente) = 100, utilizando da calculadora do cidadão do Banco do Brasil.

Figura 7. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2000



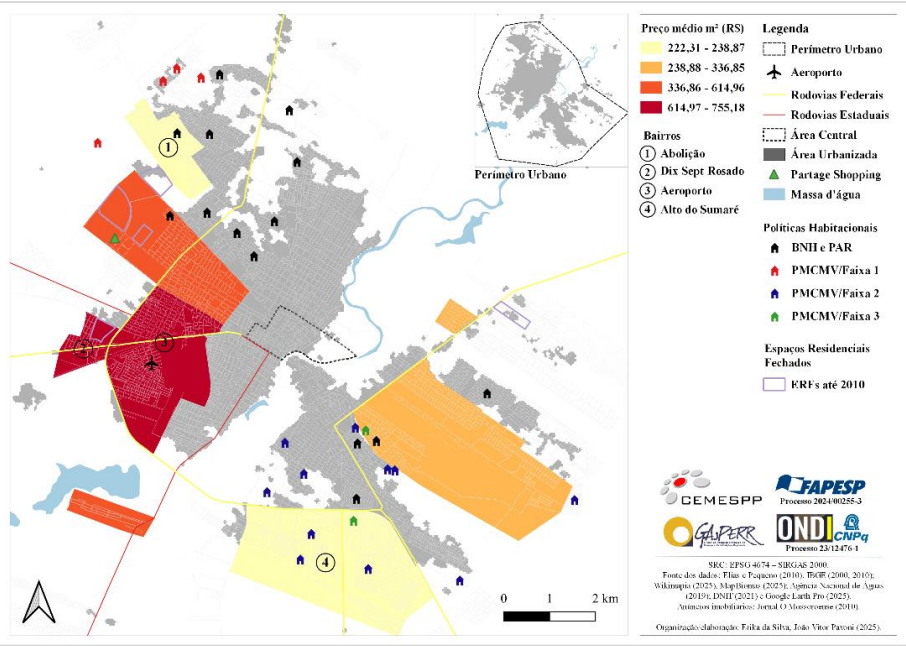
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 8. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2004



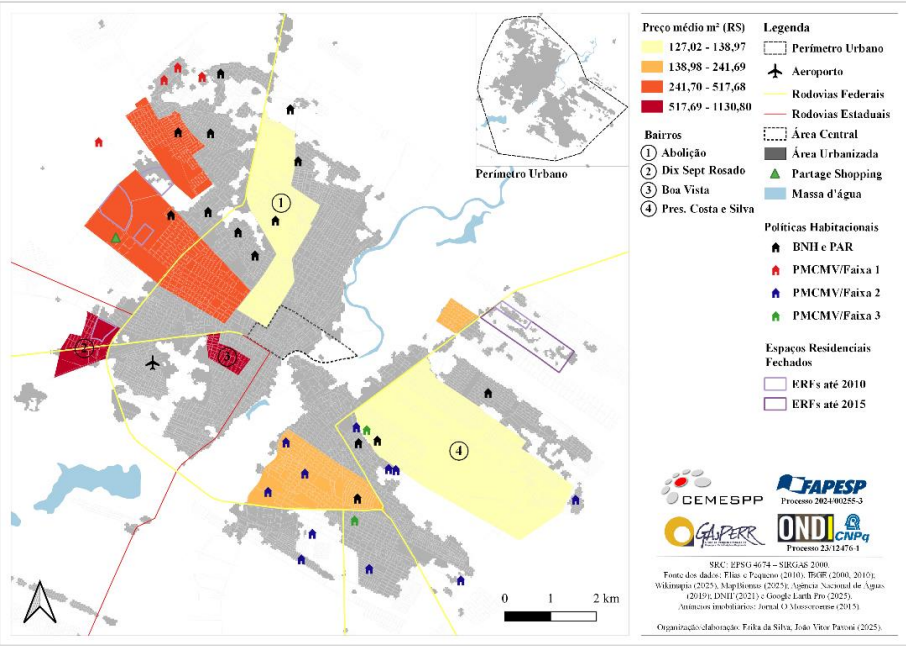
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2004).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 9. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2010



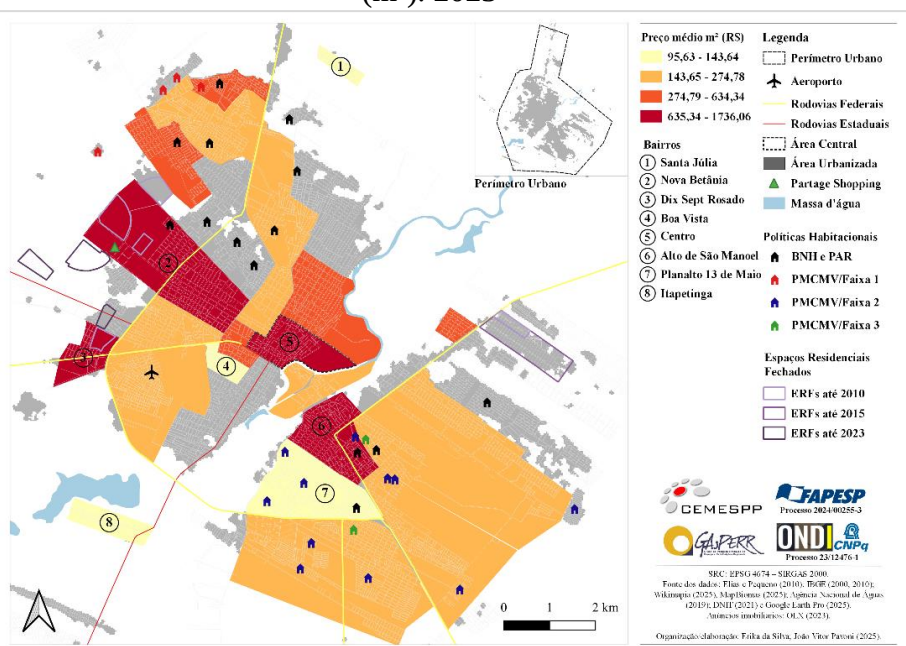
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2010).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 10. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2015



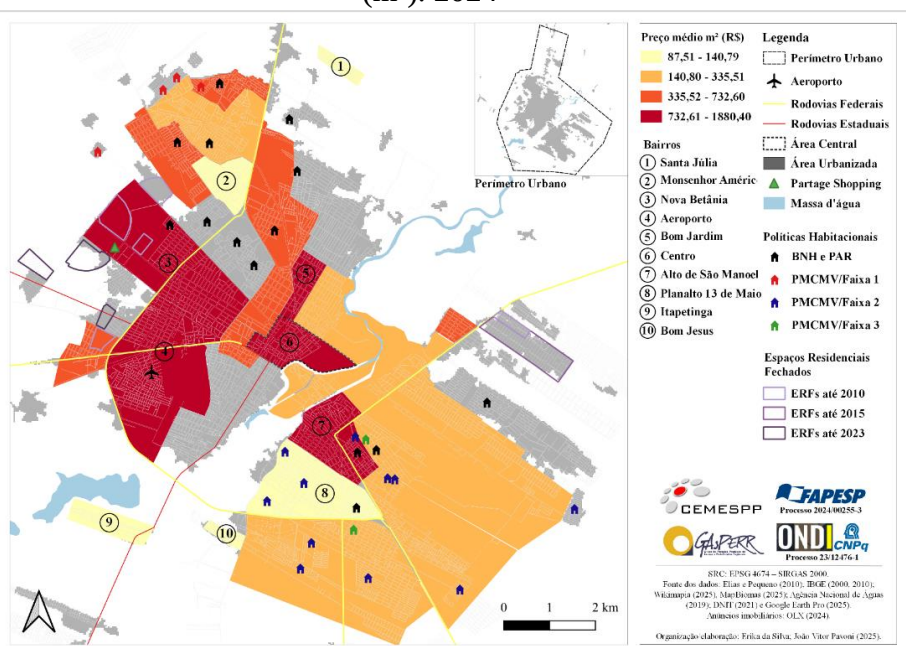
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2015).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 11. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2023



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2023).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 12. Mossoró/RN. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2024).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Os mapas de espacialização dos preços de ofertas de terrenos urbanos em Mossoró demonstram que, ainda que o Centro não possua informações de ofertas em todos os anos, quando há a presença do dado ele sempre figura entre os bairros com preços mais elevados, reiterando o fato já apresentado de que essas áreas trêns nas cidades, por concentrarem usos comerciais, de serviços e institucionais, ainda são disputadas pelos agentes do mercado fundiário/imobiliário.

O mapa para o ano de 2000 (Figura 7) revela a proximidade de bairros com patamares elevados de preços e os com menores preços, fato importante na análise sobre o modo como se configura a divisão social do espaço na cidade naquele dado momento.

No ano de 2004 (Figura 8), no entanto, desponta a ocorrência de ofertas com menores patamares de preços em eixo oposto ao de maior valorização. Tal fato pode ser explicado pela implantação do Partage Shopping (2007) e pelo fato de que os bairros com os maiores preços são os locais de implantação de espaços residenciais fechados, pois ainda que os lançamentos destes primeiros empreendimentos na cidade datem de 2007 e 2008 (Condomínio Sunville e Residencial Alphaville, respectivamente) (Amorim, Pereira e Silva, 2025), as estratégias de viabilização e divulgação podem e devem ter sido iniciadas em anos anteriores.

O Mapa de 2010 (Figura 9) corrobora para validação da análise anterior: “à paulatina formação e consolidação de um vetor de valorização a noroeste”, decorrente de obras de “expansões viárias (em meados dos anos 2000)”, a implantação da maior parte dos espaços residenciais fechados “e usos do solo também ligados a serviços e atividades comerciais voltados a segmentos socioeconômicos com maior poder de compra” também nesta porção da cidade, em contraposição a inserção de conjuntos habitacionais oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida (2009) faixas 2 e 3 no vetor sul-leste, enquanto que os destinados aos segmentos de menor renda (faixa 1) foram implantados ao norte, no limite da delimitação do perímetro urbano naquele momento (Melazzo e Silva, 2025, p. 85).

Dias (2025), demonstra que esse eixo de valorização (centro-noroeste) hoje consolidado é fruto de estratégias previamente comandadas por agentes ligados a proprietários de grandes extensões de terra, que se constituíram historicamente.

Os mapas para os anos seguintes (Figuras 10, 11 e 12) demonstram a conformação de uma cidade atualmente marcada pela diferenciação socioespacial explicitada por um eixo centro-noroeste onde se concentram as ofertas com maiores patamares de preço e local de moradia de segmentos de alta renda, e um vetor norte-leste em que constam as áreas com terras urbanas menos valorizadas, com exceção do bairro Santo Antônio que foge a esta configuração.

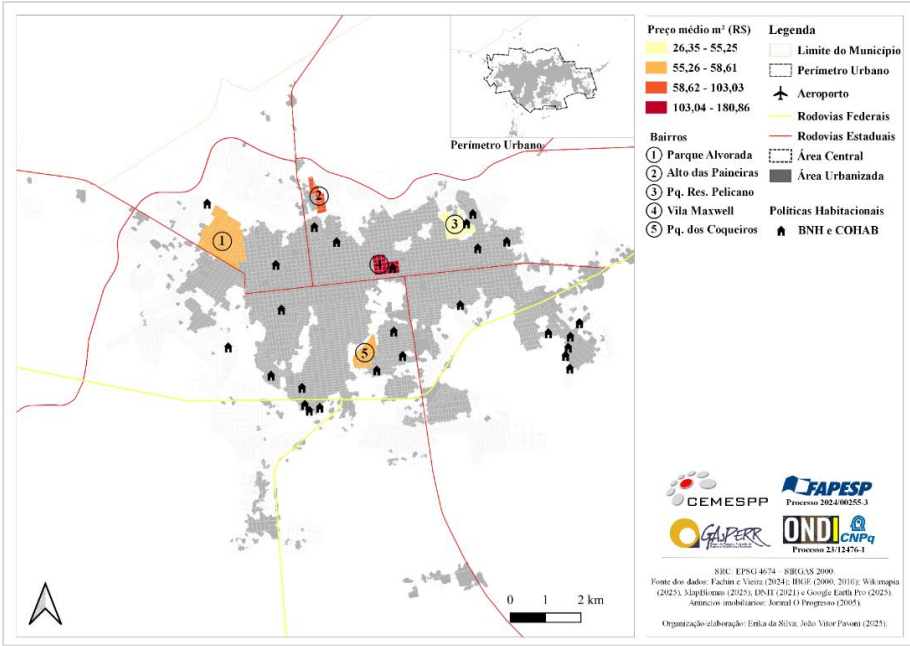
No entanto, seus preços elevados podem se justificar pela proximidade da área central e por ser um dos bairros oriundos das primeiras ocupações e que serviu de aporte para instalação de estruturas relacionadas a importantes atividades econômicas, como o escritório da Petrobrás no auge da atividade petrolífera na cidade (Rocha, 2005).

Cada vez mais distante de um clássico padrão centro-periférico, a cidade vai se expandindo e sendo paulatinamente ocupada, diferenciadamente pelos objetos imobiliários de mais altos preços, portanto, acessível apenas aos segmentos socioeconômicos com altas rendas (Melazzo e Silva, 2025, p. 85).

Logo, em Mossoró, fica claro o poder exercido pelos proprietários de terra de moldar e comandar a configuração da divisão social do espaço nas cidades, tal como analisado por Dias (2025) e amplamente teorizado por Abramo (1989), Harvey (2013), dentre outros. Os terrenos mais baratos, localizados em direção oposta aos mais caros, que por sua vez tornam-se cada vez mais caros ao longo da série histórica, demonstram a disposição dos segmentos de alta renda de produzir e consumir espaços de diferenciação, promovendo o distanciamento formal e físico entre os diferentes estratos sociais.

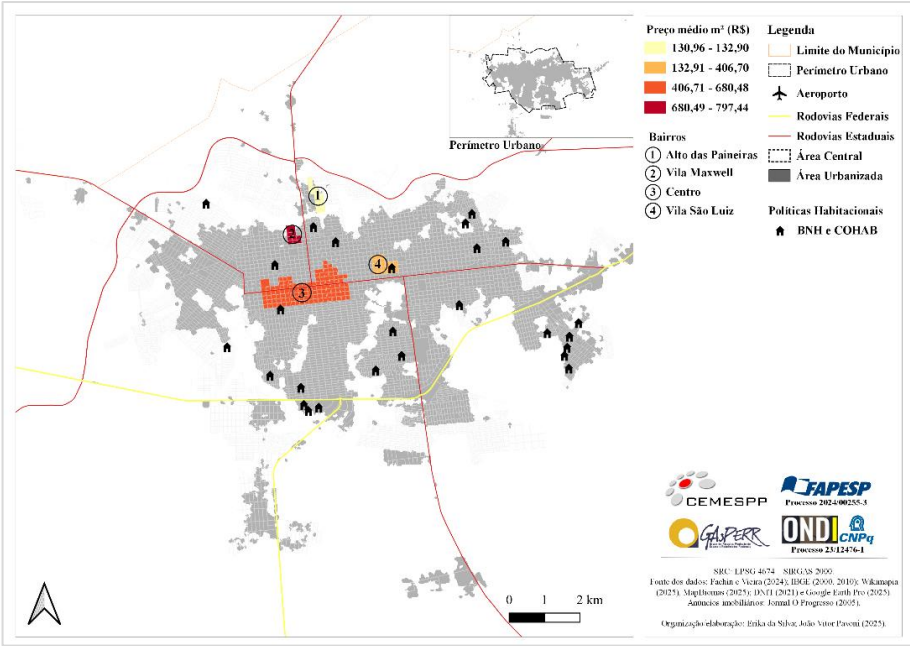
A seguir serão apresentados o conjunto de mapas (Figuras de 13 a 18) de preço por metro quadrado (m²) de terrenos urbanos elaborados a partir de ofertas imobiliárias da cidade de Dourados.

Figura 13. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2000



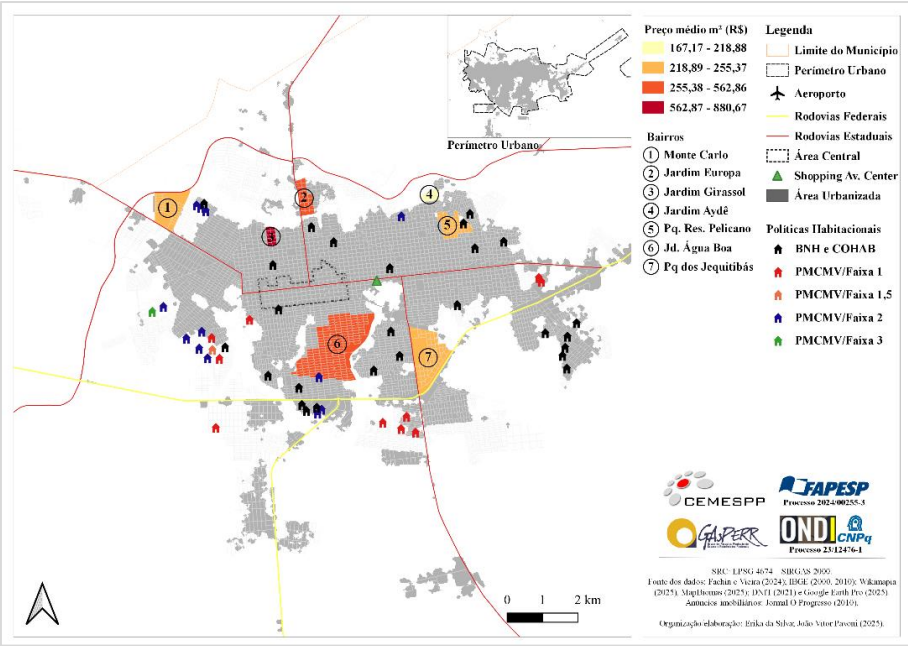
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2000).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 14. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2005



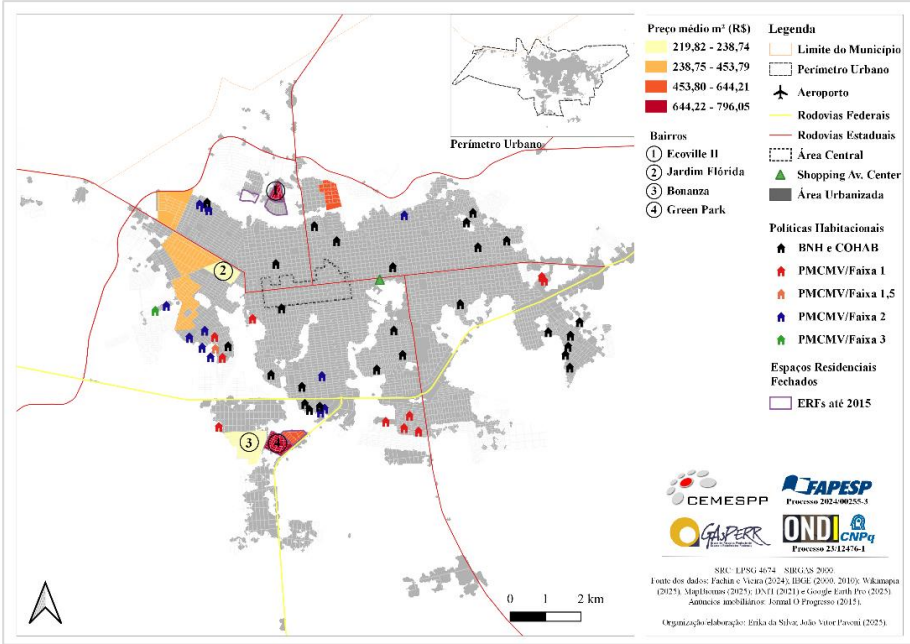
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2005).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 15. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2010



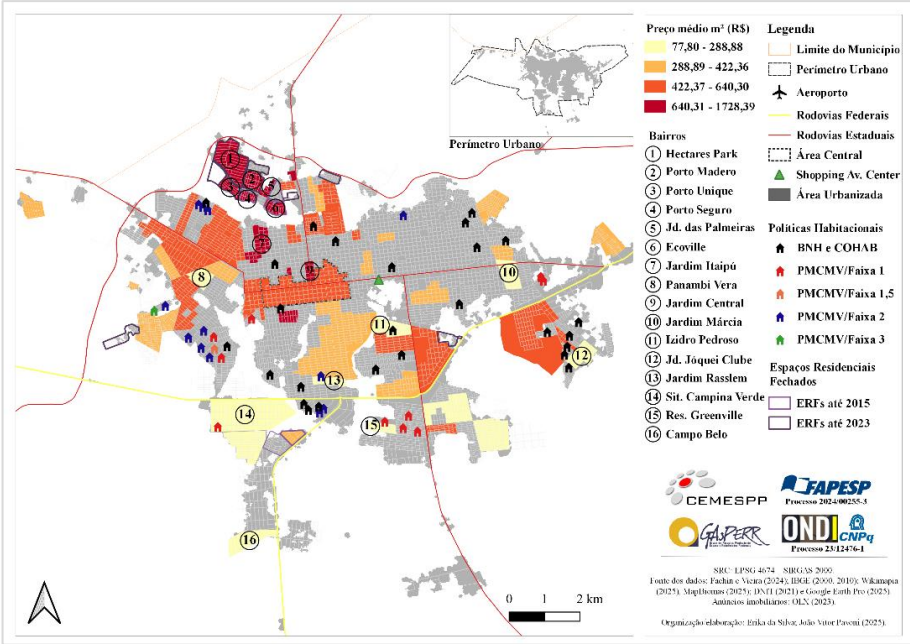
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2010).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 16. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2015



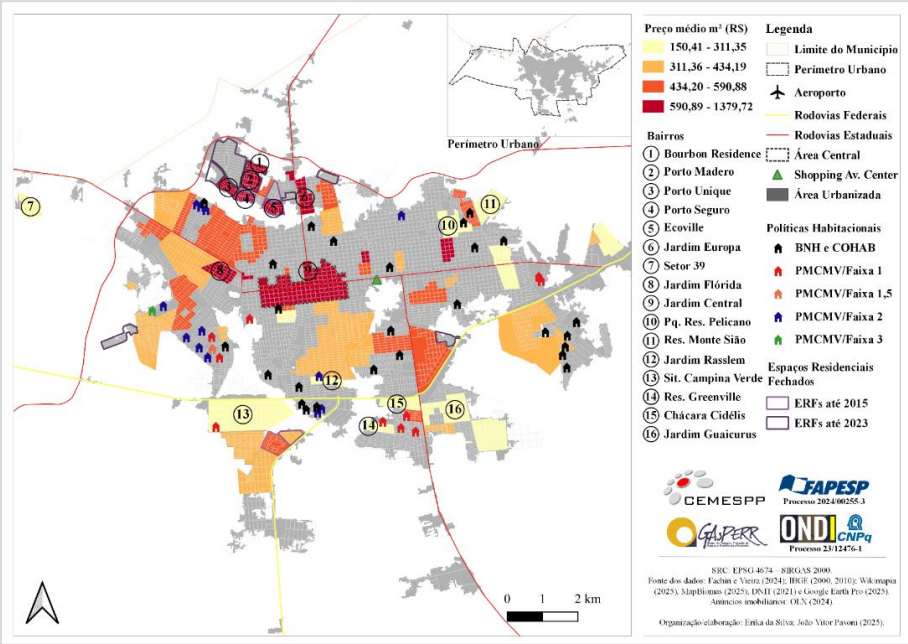
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2015).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 17. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2023



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2023).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 18. Dourados/MS. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2024).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Em relação aos dados especializados para a cidade de Dourados, é preciso ressaltar, em primeiro momento que os dados oriundos dos jornais sobre o preço do metro quadrado (m²) de terrenos em Dourados foram bastantes limitados, fato que se expressa nos mapas para os anos de 2000 a 2015 (Figuras de 13 a 16). No entanto, ainda é possível extrair algumas informações dos mapas em questão, como a localização de bairros mais valorizados nas proximidades da área central e ao norte, enquanto que as ofertas de menores valores se encontram em certas situações periféricas.

Sobre a área central da cidade, observa-se momentos em que não constam ofertas, como nos anos 2000, 2010 e 2015 (Figuras 13, 15 e 16, respectivamente), anos em que ela figura entre o segundo patamar de preços mais elevados, em 2005 e 2023 (Figuras 14 e 17), e no ano mais recente da série histórica o bairro denominado Centro é um dos mais valorizados. Essa variação sugere algumas interpretações, pois mesmo esse sendo o local onde se concentra a maior parte das ofertas de terrenos na cidade (conforme Tabela 4), o padrão de ocupação da área sugere comércios e serviços destinados aos segmentos de média e baixa renda. Os principais edifícios institucionais, a Prefeitura Municipal (Parque dos Jequitibás), a Câmara Municipal (Jardim Caramuru) e o Fórum (Jardim América), também não se localizam neste bairro. A recente revalorização, ainda que longe dos patamares registrados para os espaços residenciais fechados ao norte pode estar relacionada com estratégias de refuncionalização de espaços na área, exigindo monitoramento e investigações futuras.

A espacialização dos empreendimentos destinados à habitação de interesse social demonstra uma diferença significativa quanto à produção conduzida pelos empreendimentos do Banco Nacional de Habitação (BNH) e das Companhias de Habitação (COHABs) e as mais recentes, realizadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A implantação comandada pelos dois primeiros não marca significativamente uma determinada área da cidade, podendo ser encontrados em todas as porções da cidade, ainda que em sua maioria, em situação periférica. A maior parte dos empreendimentos do Programa, lançados a partir do ano de 2009, no entanto, estão localizados na zona sul da cidade.

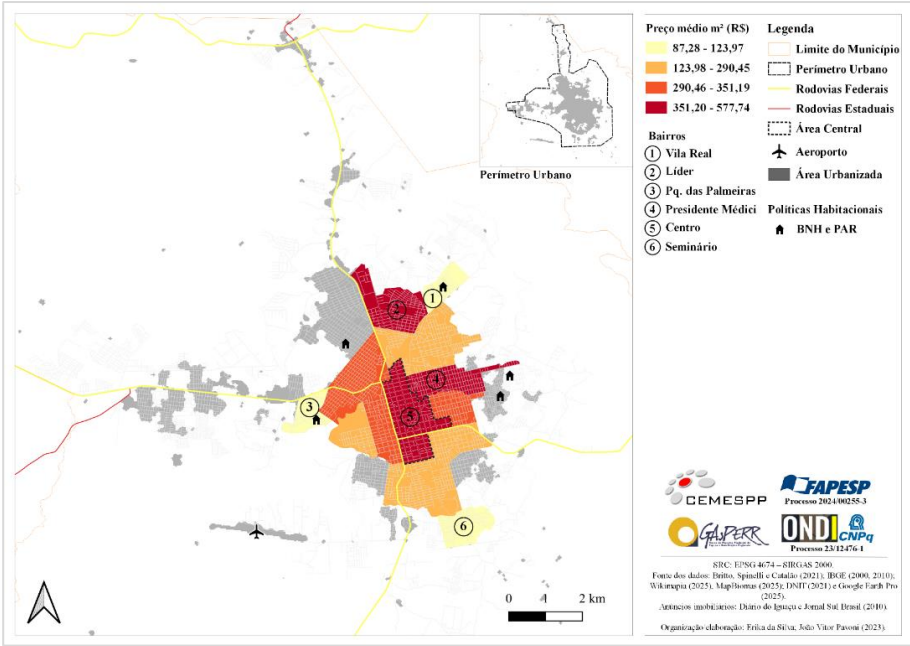
Os mapas de 2023 e 2024 (Figuras 17 e 18) oferecem uma representação mais completa sobre a configuração atual da cidade em relação aos preços praticados. Primeiro, convém mencionar, que diferente de Mossoró, a implantação do Shopping Avenida Center (2007) não influenciou na localização dos espaços residenciais fechados (e vice-versa), o que pode ser justificado pela proximidade do mesmo com o Centro e a tendência dos segmentos de alta renda de se distanciarem destes espaços, ainda que esta área ainda seja muito valorizada.

O primeiro espaço residencial fechado em Dourados foi implantado no ano de 2008 (Ecoville), no extremo norte da cidade, onde veio a se concentrar a maior parte desses tipos de empreendimentos (Figueiredo e Calixto, 2017). Eles são os locais que apresentam as ofertas de preços mais elevados, enquanto que a maior parte das ofertas em patamares inferiores estão na porção sul e extremo leste, onde também se encontram a maior parte dos empreendimentos oriundos de políticas públicas.

Assim como em Mossoró, há uma clara distinção entre as áreas destinadas aos diferentes segmentos de renda na cidade. Ainda que em primeiro momento, a produção de habitação de interesse social não oferecesse um marcador específico de uma área, os lançamentos, quase que concomitantes, de uma ‘segunda’ etapa de política habitacional e do surgimento de um produto habitacional diferenciado e destinado aos seguimentos de alta renda, foram localizados em situação espacial exatamente oposta. A concentração dos espaços residenciais fechados na porção norte, no extremo limite do município, indica claramente que este foi o local eleito pelo capital incorporador para moldar este espaço de diferenciação (Abramo, 1989; Melazzo, Abreu e Barcella, 2025).

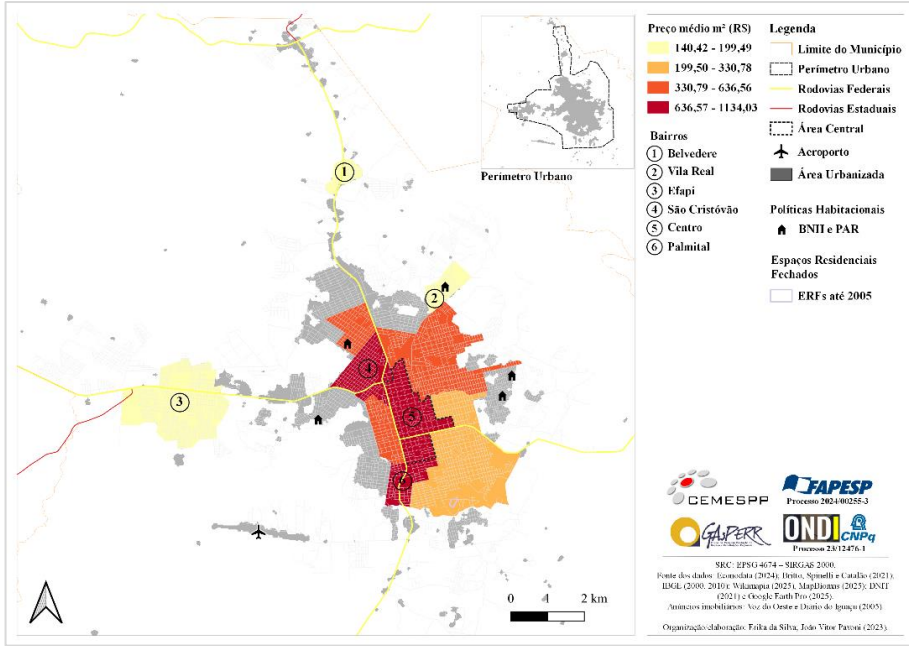
O último o conjunto de mapas (Figuras de 19 a 24) de preço por metro quadrado (m²) de terrenos urbanos que serão apresentados são os de ofertas imobiliárias especializadas para a cidade de Chapecó.

Figura 19. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2000



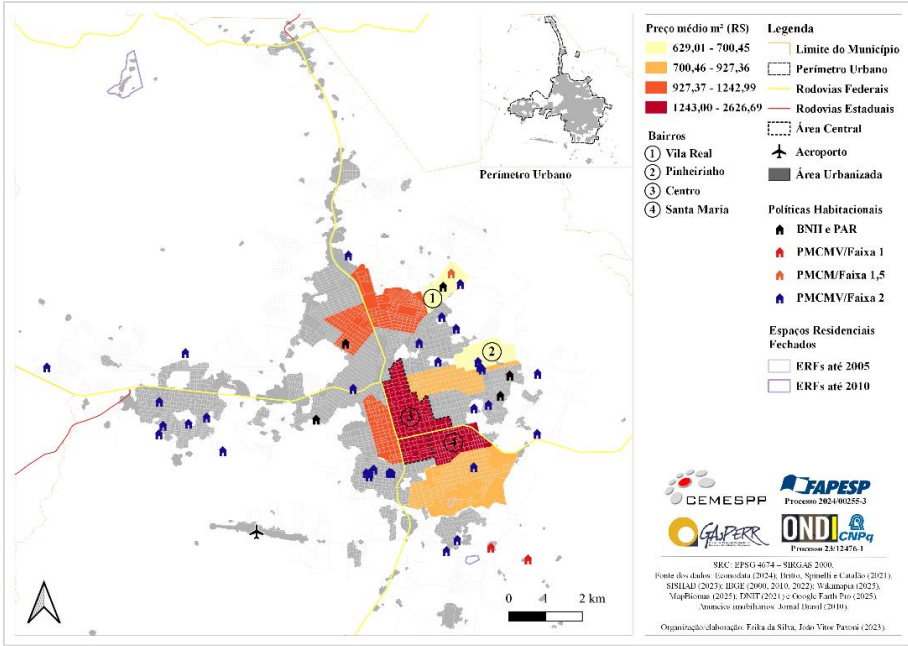
Fonte: Anúncios imobiliários: Diário do Iguaçu e Jornal Sul Brasil (2000).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 20. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2005



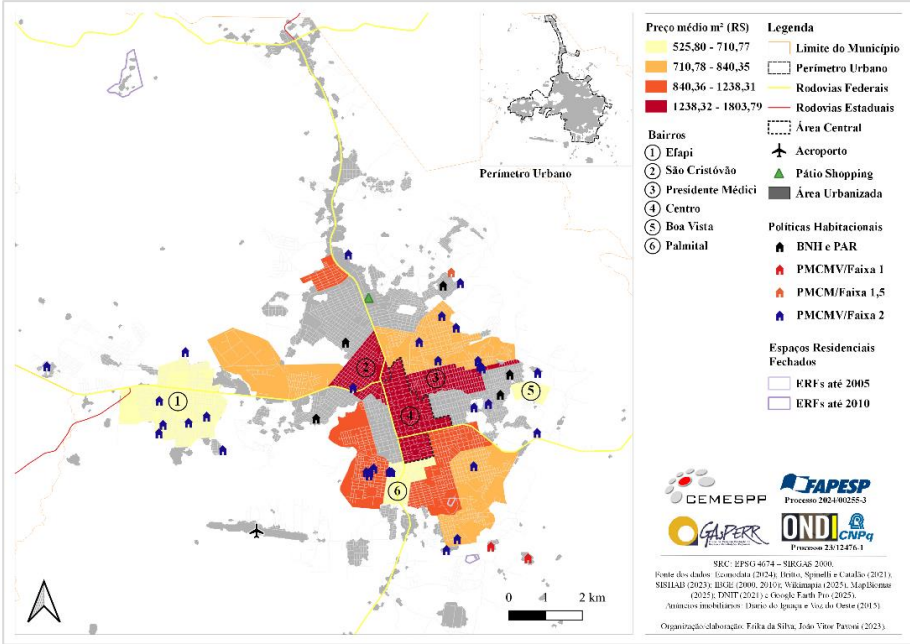
Fonte: Anúncios imobiliários: Voz do Oeste Diário do Iguaçu (2005).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 21. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2010



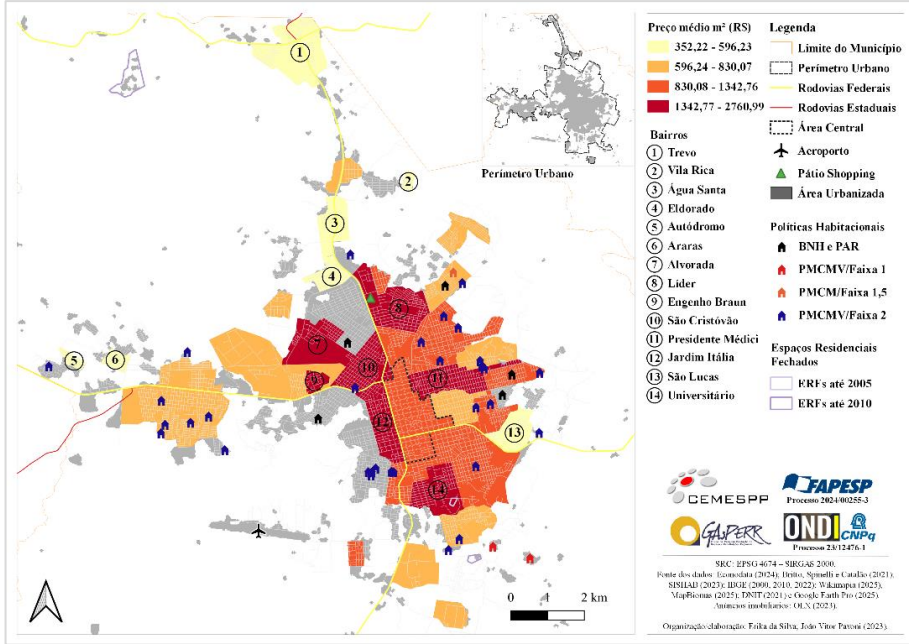
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Brasil (2010).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 22. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2015



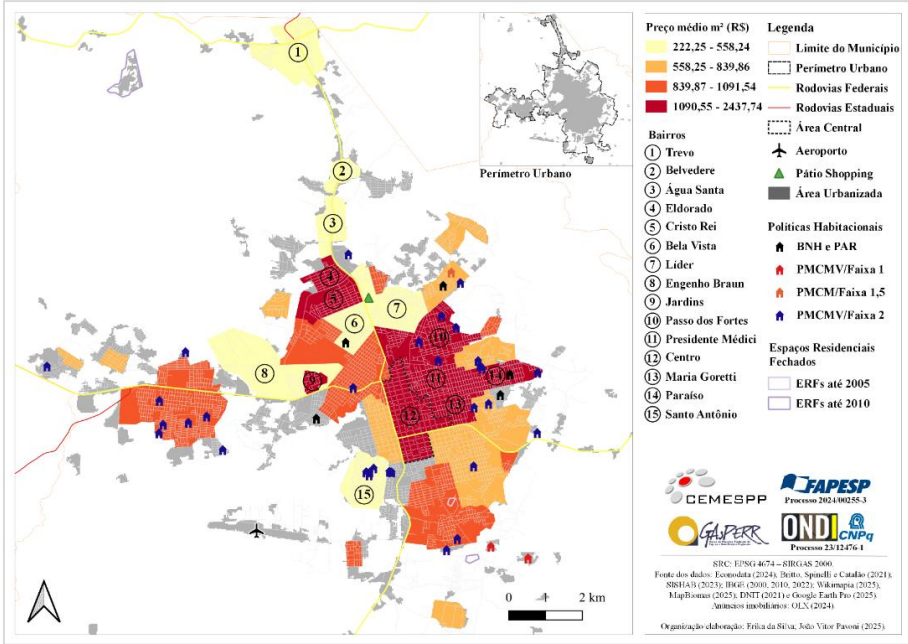
Fonte: Anúncios imobiliários: Diário do Iguaçu e Voz do Oeste (2015).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 23. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2023



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2023).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Figura 24. Chapecó/SC. Preço por metro quadrado de terreno (m²). 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: OLX (2024).
Organização/elaboração: Silva e Pavoni (2025).

Na cidade de Chapecó, a área central permanece em praticamente todos os anos do período analisado nos patamares mais elevados de preços praticados. Como já mencionado, o Centro nesta cidade ainda é o local de moradia dos segmentos de alta renda, onde se concentram edifícios verticais residenciais de alto padrão. Neste sentido, e como os mapas evidenciam, poucos são os espaços residenciais fechados implantados na cidade, ao contrário do que ocorre nas outras duas cidades anteriormente analisadas (Mossoró e Dourados), evidenciando que este tipo de empreendimento imobiliário não se popularizou enquanto produto de preferência ao estrato econômico de maior poder aquisitivo.

Porém, observar-se que o segmento de maiores preços da terra urbana dá mostras de alcançar outras áreas/bairros, deslocando-se para norte e sul esboçando um movimento que pode vir a se confirmar no futuro de uma maior dispersão desse mercado voltado ao topo da pirâmide socioeconômica, mantendo áreas valorizadas em descontinuidade (Melazzo e Silva, 2025, p. 92).

Ainda assim, fato é que a espacialização dos preços de terrenos ofertados em Chapecó, em todos os anos da série histórica delimitada, evidencia um certo padrão que não se altera drasticamente: a concentração de maiores preços na área central e entorno imediato e menores em posições mais afastadas do Centro, em situação periférica. Posições que se mantêm e se intensificam ao longo dos anos analisados.

No outro extremo desta hierarquia produzida pelo mercado de terras, os terrenos de menores mantêm sua disposição periférica considerando-se as diversas áreas que vão se expandindo a oeste e mesmo em outras bordas das áreas antes consolidadas (Melazzo e Silva, 2025, p. 92).

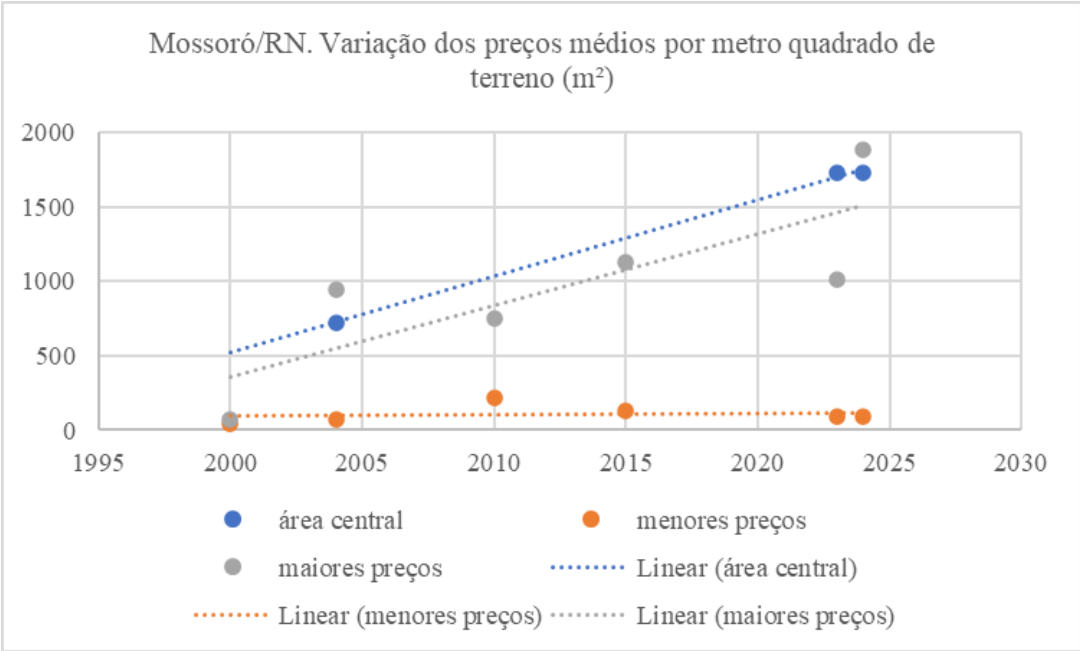
Em relação aos empreendimentos realizados a partir de políticas habitacionais fomentadas pelo Poder Público, nota-se que foram poucas as iniciativas implantadas relacionadas ao Banco Nacional de Habitação (BNH) e ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Quanto àqueles produzidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a localização dos empreendimentos evidencia e reforça a posição periférica em todos os quadrantes da cidade de hoje. Porém, chama a atenção, no entanto, “que o único empreendimento voltado à Faixa 1,5 e os dois voltados à Faixa 1 localizarem-se nos extremos norte, o primeiro, e ao sul, os últimos” (Melazzo e Silva, 2025, p. 93).

Diferente de Mossoró e Dourados, que claramente apresentam pontos de inflexões que promoveram a reestruturação das cidades, através da implantação de eixo e/ou porção específica de valorização, caracterizado pela presença de espaços residenciais fechados e espaços de lazer/consumo, destinados a consumidores de alto poder de compra, em Chapecó a configuração dos dados reforçam o claro padrão centro-periférico na cidade. “Trata-se de uma segmentação espacial que articula a partir da área central e novas que emergem uma divisão

social do espaço em que as periferias se mantêm fortemente como única alternativa aos segmentos de menores rendas” (Melazzo e Silva, 2025, p. 93).

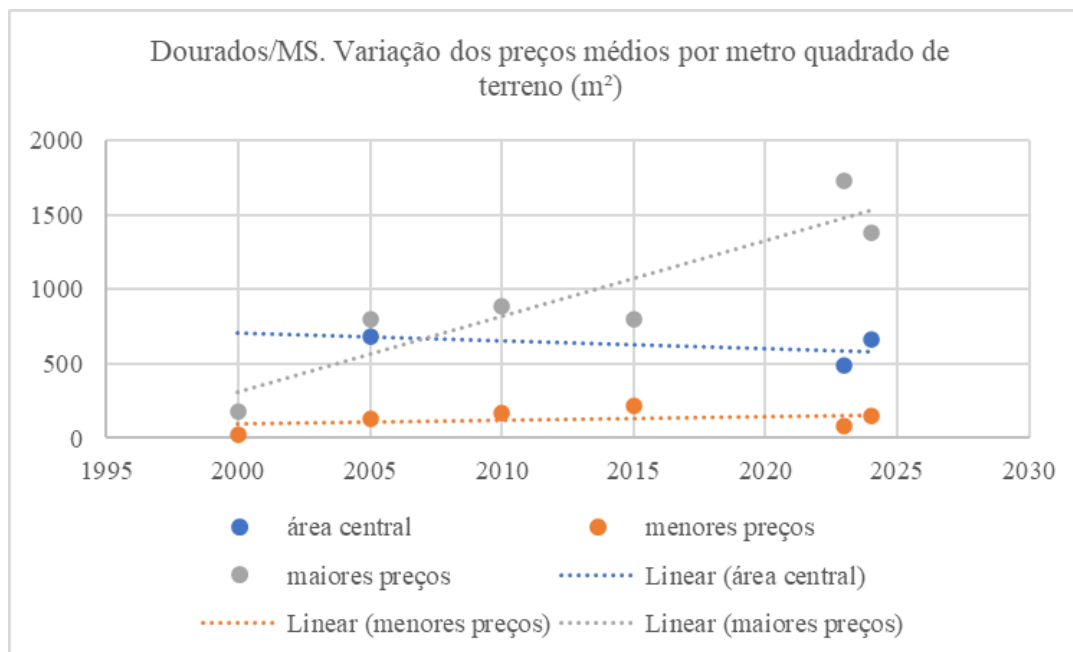
Enquanto os mapas apresentados permitiram observar a dinâmica dos preços médios por metro quadrado (m^2) reais de terrenos urbanos nas diferentes áreas/bairros, os gráficos que seguem (Gráficos 1, 2 e 3) permitem observar o dado a partir da perspectiva de sua evolução (quantitativa) ao longo dos anos analisados, a partir de três recortes espaciais específicos nas cidades: as áreas centrais, o bairro com os maiores preços e os bairros com os menores preços.

Gráfico 1. Mossoró/RN. Variação dos preços médios por metro quadrado (m^2) reais de terrenos urbanos. 2000, 2004, 2010, 2015, 2023 e 2024



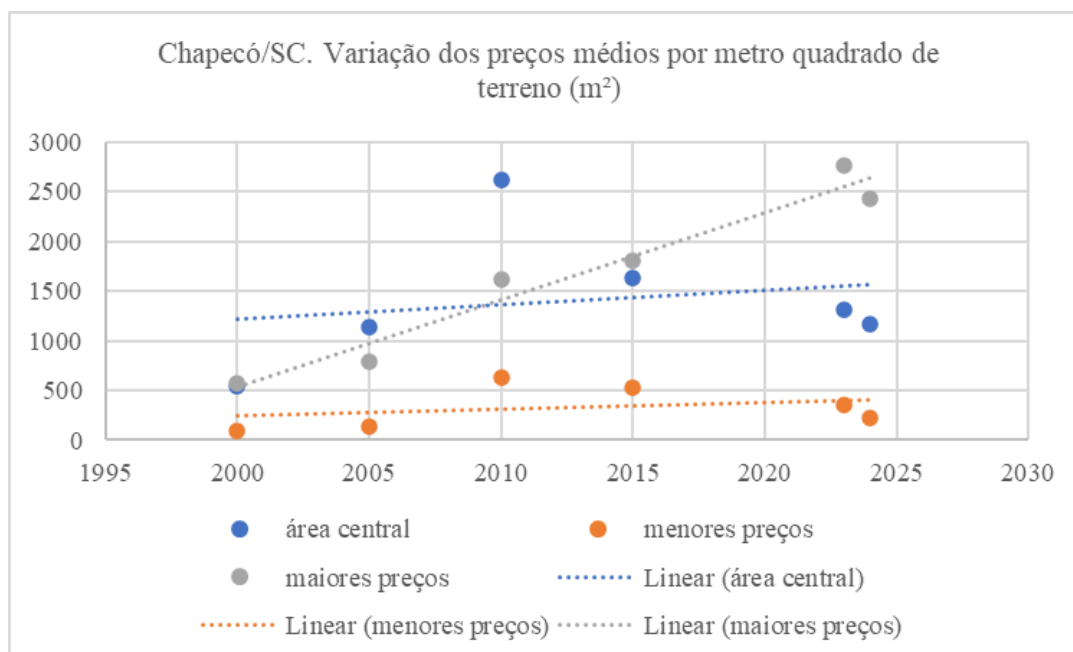
Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000, 2004, 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025).
Elaboração própria (2025).

Gráfico 2. Dourados/MS. Variação dos preços médios por metro quadrado (m²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Progresso (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025).
Elaboração própria (2025).

Gráfico 3. Chapecó/SC. Variação dos preços médios por metro quadrado (m²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2005, 2010, 2015, 2023 e 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025). Elaboração própria (2025).

Em Mossoró (Gráfico 1), os preços na área central e nos bairros de maiores preços progridem com a mesma inclinação, fato que pode ser constatado através dos mapas, que demonstram uma área central que ainda concentra preços elevados e um claro eixo de valorização a noroeste. Em Dourados e em Chapecó, no entanto, estas duas linhas de tendência se distanciam. Porém ao observar a localização das áreas que elas representam nos mapas, pode-se constatar, que na primeira cidade citada as localizações também estão distantes, pois os empreendimentos que impulsionam os maiores preços estão localizados no extremo norte da cidade de Dourados. Em Chapecó, no entanto, embora os preços se distanciem, as áreas mais caras da cidade ainda se encontram adjacentes a área central.

Portanto, as cidades apresentam certas singularidades, no que diz respeito à dinâmica dos preços e as localizações das áreas que concentram os maiores preços e sua relação em relação a área central. Logo, a análise do comportamento dos preços ao longo do tempo, enquanto dado quantitativo e expressão temporal, deve sempre ser observado em relação a sua representação no espaço.

Em síntese, o que se observa é um grande movimento semelhante de preços nas três cidades: os relacionados aos bairros com maiores preços, que é alavancado pela produção imobiliária voltada aos segmentos de alta renda, sendo justamente este quem mais contribuem para o crescimento das amplitudes (métrica que será melhor explorada adiante), em contraposição aos menores preços que aparentam certa estabilidade quanto a sua variação ao longo dos anos da série histórica delimitada.

O Quadro 2 permite explorar outras métricas²³, com objetivos de compreender a dinâmica dos preços através de movimentos, semelhantes ou distintos, nas diferentes cidades analisadas.

²³ A análise dos preços médios leva em conta a soma e divisão de todos os valores de metro quadrado (m²) contidos na base de dados, sendo importante ferramenta para a análise e espacialização dos preços praticados na cidade, bem como sua evolução ao longo dos anos. E a mediana, ao expressar o valor central do conjunto numérico, permite a constatação de resultado não afetado pelos valores extremos que podem distorcer a análise. A indicação dos menores e maiores preços, permitem compreender a dinâmica dos preços praticados para os diferentes segmentos de renda e, por sua vez, determinam a amplitude, importante variável na análise das diferenciações espaciais. As últimas médias que constam no Quadro 2 dizem respeito aos 20% dos bairros com menores e maiores preços.

Quadro 2. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Dados exploratórios - Preços por metro quadrado (m²) reais de terrenos urbanos. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024

		2000	2004[5]	2010	2015	2023	2024
MOSSORÓ/RN	Média	R\$ 56,39	R\$ 400,23	R\$ 442,81	R\$ 417,06	R\$ 438,37	R\$ 506,18
	Mediana	R\$ 58,61	R\$ 315,63	R\$ 365,43	R\$ 359,77	R\$ 311,86	R\$ 345,41
	Mínimo	R\$ 40,19	R\$ 76,38	R\$ 222,31	R\$ 127,02	R\$ 95,05	R\$ 87,51
	Máximo	R\$ 68,13	R\$ 948,45	R\$ 755,18	R\$ 1.130,80	R\$ 1.725,48	R\$ 1.880,40
	Amplitude	R\$ 27,94	R\$ 872,07	R\$ 532,86	R\$ 1.003,77	R\$ 1.630,44	R\$ 1.792,89
	Média 20% (-)	R\$ 40,19	R\$ 159,32	R\$ 230,59	R\$ 132,99	R\$ 118,62	R\$ 114,03
	Média 20% (+)	R\$ 68,13	R\$ 852,09	R\$ 704,94	R\$ 844,68	R\$ 1.058,23	R\$ 1.297,72
DOURADOS/MS	Média	R\$ 84,82	R\$ 435,44	R\$ 397,08	R\$ 501,99	R\$ 507,94	R\$ 506,03
	Mediana	R\$ 58,61	R\$ 406,69	R\$ 255,37	R\$ 453,79	R\$ 422,36	R\$ 434,19
	Mínimo	R\$ 26,35	R\$ 130,96	R\$ 164,17	R\$ 219,82	R\$ 77,80	R\$ 150,41
	Máximo	R\$ 180,56	R\$ 797,44	R\$ 880,67	R\$ 796,05	R\$ 1.728,39	R\$ 1.379,72
	Amplitude	R\$ 154,50	R\$ 666,48	R\$ 716,50	R\$ 576,23	R\$ 1.650,60	R\$ 1.229,31
	Média 20% (-)	R\$ 26,35	R\$ 130,96	R\$ 164,17	R\$ 229,28	R\$ 208,54	R\$ 274,24
	Média 20% (+)	R\$ 180,86	R\$ 797,44	R\$ 880,67	R\$ 780,00	R\$ 1.047,80	R\$ 955,98
CHAPECÓ/SC	Média	R\$ 286,63	R\$ 441,35	R\$ 1.131,79	R\$ 995,01	R\$ 973,36	R\$ 906,80
	Mediana	R\$ 290,45	R\$ 351,70	R\$ 974,42	R\$ 845,98	R\$ 862,93	R\$ 839,86
	Mínimo	R\$ 87,28	R\$ 140,42	R\$ 629,01	R\$ 525,80	R\$ 352,22	R\$ 222,25
	Máximo	R\$ 577,74	R\$ 1.134,03	R\$ 2.626,69	R\$ 1.803,79	R\$ 2.760,99	R\$ 2.437,74
	Amplitude	R\$ 490,46	R\$ 993,61	R\$ 1.997,68	R\$ 1.277,99	R\$ 2.408,77	R\$ 2.215,49
	Média 20% (-)	R\$ 103,91	R\$ 162,06	R\$ 664,73	R\$ 629,47	R\$ 497,97	R\$ 462,94
	Média 20% (+)	R\$ 524,32	R\$ 890,68	R\$ 2.120,34	R\$ 1.718,10	R\$ 1.686,71	R\$ 1.558,95

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense (2000, 2004, 2010 e 2015); Jornal O Progresso (2000, 2005, 2010 e 2015); Diário do Iguaçu, Jornal Sul Brasil e Voz do Oeste (2000, 2005, 2010 e 2015) e OLX (2023 e 2024). Elaboração própria (2025).

As informações contidas no quadro evidenciam, em termos descritivos, que os preços médios e medianos em Mossoró tiveram um salto significativo entre os anos de 2000 e 2004, nos anos seguintes não apresentaram uma evolução expressiva, se comparado aos anos iniciais, mas apresenta movimentos de valorização em grande parte dos intervalos selecionados. Os preços mínimos variam entre aumento e diminuição entre os intervalos selecionados, observando-se grande salto entre o ano de 2000 e 2004. O oposto ocorre em relação aos preços máximos: em quase todos os intervalos se verifica crescimento significativo, fato que influencia diretamente no aumento expressivo da amplitude em todos os anos analisados.

Os preços médios e medianos, em Dourados, apresentam uma certa variação ao longo dos anos. Entre os anos 2000 e 2005 houve um aumento considerável, e leve queda no ano posterior. Em 2015 eles voltam a subir e se estabilizam nos anos seguintes. Os preços mínimos apresentaram constante evolução entre 2000 e 2015. No entanto, apresentam uma queda significativa em 2023, e mesmo com aumento no ano de 2024, o preço ainda não atinge o patamar de anos anteriores, o que pode ser explicado pela diferença entre fonte de dados. Os preços máximos aumentaram em todos os anos, no entanto nos anos mais recentes houve um salto significativo nos preços representados. As amplitudes evoluíram consideravelmente para todos os anos da série histórica.

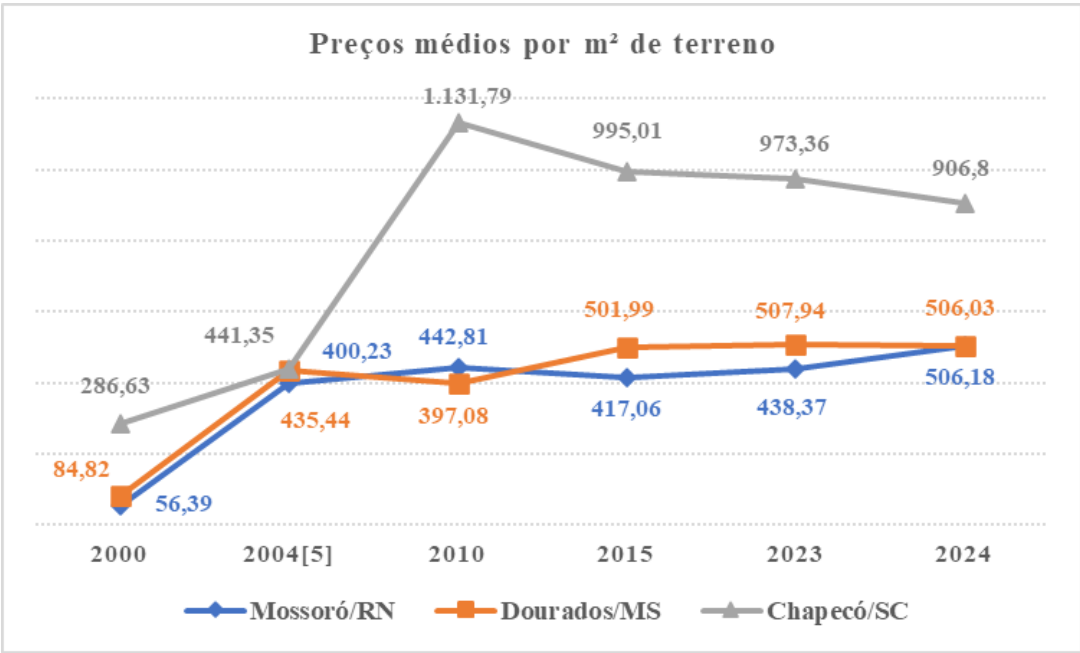
Em Chapecó a evolução dos preços médios e medianos entre 2000 e 2010 é continuamente positiva, e com relativa estabilização (mesmo que em patamares superiores) entre 2015 e 2024. Em relação aos preços mínimos, houve um aumento expressivo entre as anos de 2000, 2005 e 2010 e queda significativa nos anos posteriores. Os preços máximos e amplitudes evoluíram significativamente entre os anos 2000 e 2010, porém nota-se uma queda considerável no ano de 2015. Entre 2023 e 2024, apesar de leve variação, os preços analisados se mantiveram em patamares elevados.

Nas três cidades, os preços mínimos e a média dos bairros que concentram os 20% dos menores preços, pode-se observar, nos anos finais da série histórica, uma variação que representa a diminuição destes preços, que, no entanto, não retornam ao patamar dos anos iniciais (2000 e 2004[5]). Tais informações chamam a atenção para a necessária consideração sobre a produção habitacional voltada aos segmentos de baixa renda que, limitada ao acesso as “piores” terras, se consolida em áreas mais distantes espacialmente e precárias em relação ao seu conteúdo social (Melazzo e Silva, 2025).

Por seu lado, os preços máximos e os de áreas e bairros que congregam os 20% dos maiores preços chamam a atenção dado seu continuado e persistente aumento. Tal aumento indica, mesmo exigindo também mais investigações futuras, que para aqueles do topo da pirâmide socioeconômica a diferenciação, no tempo, da oferta de produtos mais exclusivos, de mais alto padrão construtivo e com alta capacidade de serem vendidas através de um marketing específico comanda a lógica continuada de atração destes segmentos sociais para novas áreas e bairros (Melazzo e Silva, 2025, p. 84).

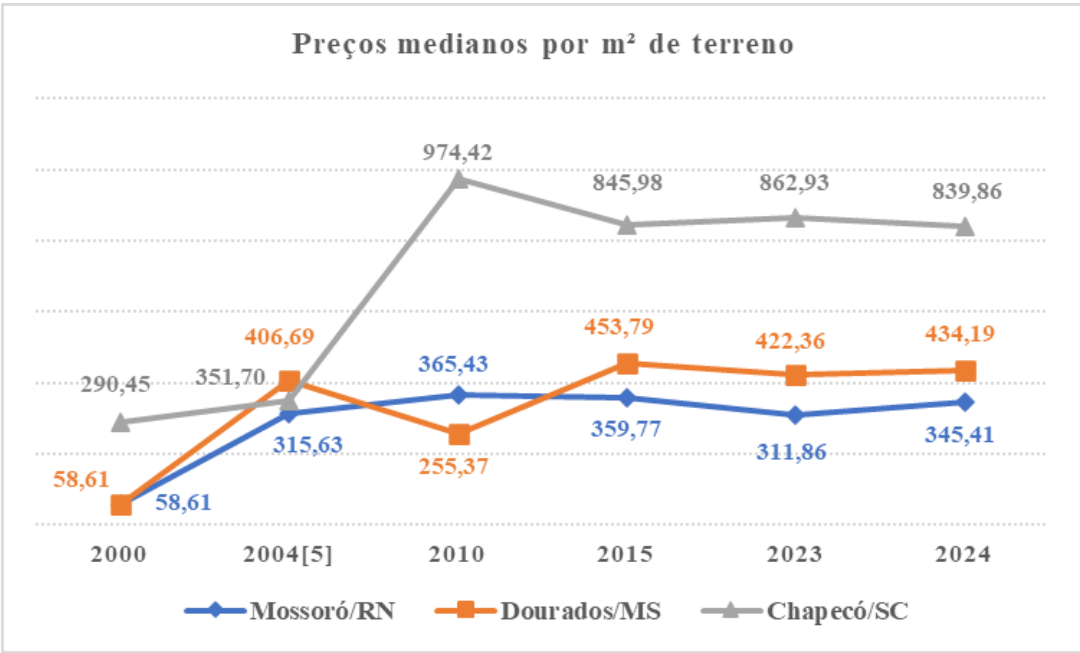
Os Gráficos 4 e 5 ilustram os movimentos referentes a evolução dos preços médios e medianos, respectivamente, com o objetivo de destacar tendências gerais e particulares destes indicadores nas cidades analisadas.

Gráfico 4. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução dos preços médios por m² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense; Jornal O Progresso, Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2004[5], 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025). Elaboração própria (2025).

Gráfico 5. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução dos preços medianos por m² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense; Jornal O Progresso, Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2004[5], 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025). Elaboração própria (2025).

Quanto à diferença nos patamares dos preços médios e medianos por metro quadrado (m²) de terreno (Gráficos 4 e 5), Melazzo e Silva (2025, p. 82) argumentam que convém

[...] lembrar que a elucidação de tais diferenças exige a articulação de um amplo conjunto de fatores que ligam o porte populacional, a situação espacial de cada cidade e em relação a suas distintas formações socioespaciais e seu estrato na rede urbana. Exige, ainda, acionar informações sobre a renda média e sua decomposição/distribuição em estratos da pirâmide social, a maior ou menor concentração da propriedade, volumes de crédito ao financiamento imobiliário capturados pela demanda em cada cidade e, até mesmo, o conjunto da legislação urbanística, mais ou menos permissiva ou restritiva.

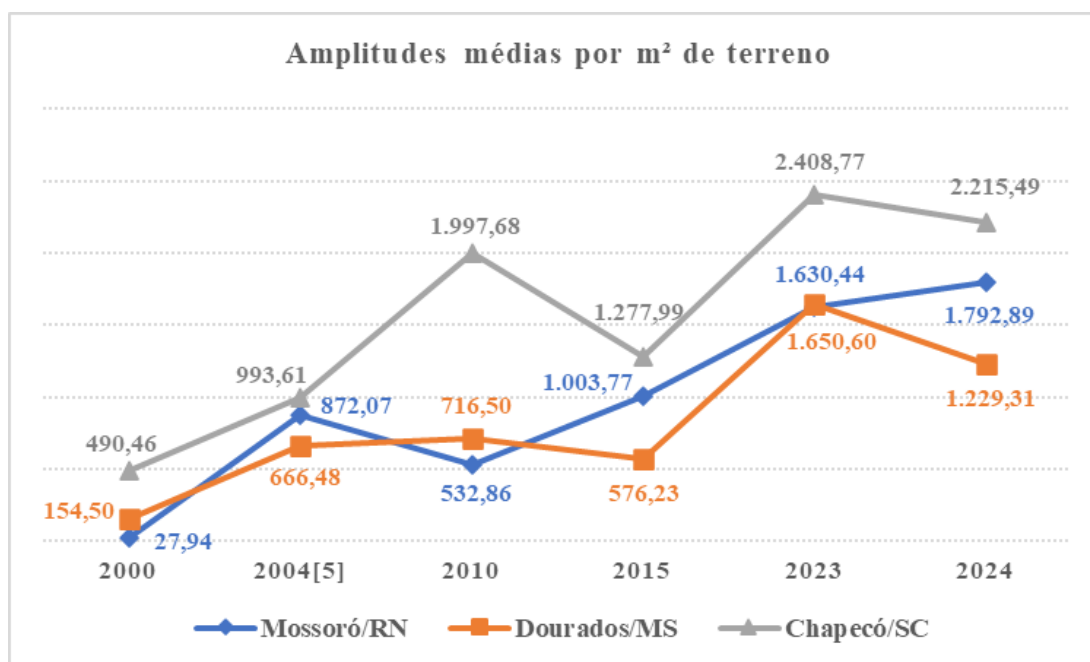
A análise de tais condicionantes foge ao escopo das discussões alcançadas por essa dissertação. No entanto, os Gráficos 4 e 5 oferecem subsídios para constatações preliminares. As linhas evidenciam, no geral, movimentos que indicam dinâmicas semelhantes, ainda que em patamares diferentes.

[...] são notáveis que os movimentos no tempo se assemelhem de modo mais geral, indicando estrangulamentos e determinantes que sobre elas atuam oriundos do conjunto de vetores que emanam de outras escalas, principalmente, mas não exclusivamente, da nacional (Melazzo e Silva, 2025, p. 83).

As diferenças ficam explícitas quando verificamos que a cidade catarinense apresenta preços em patamares próximos aos das outras duas cidades somente entre os anos de 2000 e 2004[5], com diferença expressiva nos anos posteriores. Em Mossoró e Dourados os preços praticados se assemelham ao longo de toda série histórica delimitada. Os gráficos também chamam atenção para o fato de que nas três cidades há um salto significativo nos preços entre os anos de 2000 e 2004[5]. No entanto, no período posterior (2004[5] e 2010) somente em Chapecó se verifica um aumento considerável nos preços médios. Nos três anos finais da série histórica, para as três cidades, os preços mantêm aparente estabilidade.

A amplitude média (Gráfico 6), medida que evidencia a diferença entre os preços praticados nas áreas mais caras e mais baratas das cidades, é uma variável crucial para o entendimento da diferenciação socioespacial na cidade, na mesma medida em que a diferença dos preços da terra urbana em determinadas áreas da cidade é fator determinante o acesso dos diferentes segmentos socioeconômicos.

Gráfico 6. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Evolução amplitudes médias por m² de terreno. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024



Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense; Jornal O Progresso, Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2004[5], 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025). Elaboração própria (2025).

Pode-se constatar que as amplitudes médias evoluem de maneira acelerada nas três cidades, salvo em alguns momentos como em Mossoró (2010) e em Chapecó (2015). No entanto, o aumento regular desta medida indica que o acesso aos espaços destinados aos diferentes segmentos econômicos nas cidades vem se diferenciando, ao passo que, os preços praticados de distanciam cada vez mais expressivamente, sendo o preço a condicionante de acesso à terra urbana (Melazzo e Silva, 2025).

De maneira a fornecer uma evidência relevante sobre as consequências dos movimentos ascendentes de preços verificados até o momento e de maneira a indicar sua estreita relação com a divisão social do espaço e à estrutura social em cada cidade, o Quadro 3, a seguir, busca estabelecer relação entre poder de compra do metro quadrado (m²) reais de terrenos urbanos, através dos indicadores preços médios, medianos e mínimos e o salário mínimo vigente em cada um dos anos da série histórica. Convém ressaltar que, assim como os demais preços apresentados nesta dissertação, os dados de salário mínimo apresentados encontram-se devidamente deflacionados.

Quadro 3. Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC. Poder de compra do metro quadrado (m²) reais de terrenos urbanos por salário mínimo. 2000, 2004[5], 2010, 2015, 2023 e 2024

		Média	SM/m ²	Mediana	SM/m ²	Mínimo	SM/m ²
MOSSORÓ/RN	2000	R\$ 56,39	16,1	R\$ 58,61	15,5	R\$ 40,19	22,7
	2004	R\$ 400,23	2,3	R\$ 315,63	2,9	R\$ 76,38	12,2
	2010	R\$ 442,81	3,0	R\$ 365,43	3,7	R\$ 222,31	6,0
	2015	R\$ 417,06	3,6	R\$ 359,77	4,2	R\$ 127,02	11,8
	2023	R\$ 438,37	3,2	R\$ 311,86	4,5	R\$ 95,05	14,7
	2024	R\$ 506,18	2,8	R\$ 345,41	4,1	R\$ 87,51	16,0
DOURADOS/MS	2000	R\$ 84,82	10,7	R\$ 58,61	15,5	R\$ 26,35	34,5
	2005	R\$ 435,44	2,4	R\$ 406,69	2,6	R\$ 130,96	8,0
	2010	R\$ 397,08	3,4	R\$ 255,37	5,2	R\$ 164,17	8,2
	2015	R\$ 501,99	3,0	R\$ 453,79	3,3	R\$ 219,82	6,8
	2023	R\$ 507,94	2,7	R\$ 422,36	3,3	R\$ 77,80	17,9
	2024	R\$ 506,03	2,8	R\$ 434,19	3,2	R\$ 150,41	9,3
CHAPECÓ/SC	2000	R\$ 286,63	3,2	R\$ 290,45	3,1	R\$ 87,28	10,4
	2005	R\$ 441,35	2,4	R\$ 351,70	3,0	R\$ 140,42	7,5
	2010	R\$ 1.131,79	1,2	R\$ 974,42	1,4	R\$ 629,01	2,1
	2015	R\$ 995,01	1,5	R\$ 845,98	1,8	R\$ 525,80	2,9
	2023	R\$ 973,36	1,4	R\$ 862,93	1,6	R\$ 352,22	4,0
	2024	R\$ 906,80	1,5	R\$ 839,86	1,7	R\$ 222,25	6,3

Fonte: Anúncios imobiliários: Jornal O Mossoroense; Jornal O Progresso, Jornal Diário da Manhã, Diário do Iguaçu, Jornal Voz do Oeste, Jornal Sul Brasil (2000, 2004[5], 2010 e 2015) e OLX (2024 e 2025). Elaboração própria (2025).

Os dados apresentados no Quadro 3 oferecem forte evidência a respeito do esforço necessário para os segmentos de baixa renda para acessarem o metro quadrado (m²) de terreno nas cidades, com base nas três métricas selecionadas, sendo semelhante nas três cidades. As áreas ou bairros onde os terrenos são comercializados com preços próximos às médias e medianas estão cada vez mais distantes do acesso aos segmentos de baixa renda; o mesmo esforço se identifica, em patamares diferentes, para o acesso às áreas com preços mínimos²⁴. Tais constatações dão pistas e ajudam a compreender a ampliação do processo de desigualdade no acesso à terra urbana e da divisão social do espaço nas cidades selecionadas.

Em síntese, e considerando-se todo o período, as evidências sumariadas indicam claramente o quanto vai ficando mais caro (para os de cima e os de baixo da pirâmide

²⁴ A mudança de apresentação dos dados do último Censo (IBGE, 2022) impediram, neste momento, a avaliação mais precisa dos contingentes de alta e baixa renda em cada cidade para melhor avaliar o acesso à terra urbana.

social) aceder e pagar pelo metro quadrado do bem necessário ao habitar, articulados que são à produção das cidades em suas localizações, diferenciadas e diferenciadoras, e as denominadas amenidades urbanas, seletivamente implantadas e distribuídas espacialmente (Melazzo e Silva, 2025, p. 84).

Os elementos apresentados nesta análise permitem algumas constatações. Nas três cidades analisadas, em maior ou menor proporção, e com características próprias, o alargamento do perímetro urbano, principalmente no período mais recente, oferece pistas de uma expansão territorial urbana direcionada a atender os interesses do mercado. O mercado de terras é expressivo, ainda que não seja a tipologia com maior número de ofertas nas cidades, e a sistematização desses dados permitiu aferir que há grande circulação desta tipologia em bairros consolidados.

Em relação aos preços praticados de terrenos urbanos, em geral, o que se pode afirmar é que eles sobem, com algumas pequenas variações, em todos os anos da série histórica e em todas as métricas analisadas, ainda que em patamares diferentes. São os preços máximos, nas três cidades, que intensificam as amplitudes e conseqüentemente, a diferenciação entre áreas mais ou menos valorizadas. A evolução dos preços mínimos em relação ao salário mínimo vigente em cada um dos anos evidenciam a diminuição do poder de compra dos segmentos de baixa renda. Logo, tais métricas permitem compreender a desigualdade de acesso à terra urbana aos diferentes segmentos socioeconômicos.

Por fim, a espacialização das ofertas imobiliárias de terrenos urbanos possibilita visualizar, no tempo e espaço, como a divisão social do espaço se constitui, consolidou e/ou se modificou nas diferentes cidades. No entanto, se pode afirmar que em todas elas se reforça a tendência de os segmentos de alta e baixa renda se distanciarem.

Nas considerações finais será apresentada uma síntese dos elementos gerais, particulares e singulares constatados nas análises realizadas, além de apontamentos sobre as limitações e potencialidades do estudo apresentado, a fim de, indicar possíveis pontos que podem ser trabalhados em investigações futuras.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS E APONTAMENTOS
PARA INVESTIGAÇÕES FUTURAS**

Dada a heterogeneidade do território brasileiro, as diferenças históricas regionais, as particularidades na constituição e estruturação nas diferentes cidades articuladas em características próprias de sua formação socioespacial, o estudo aqui proposto teve como objetivo compreender as generalidades, particularidades e singularidades do processo de produção do espaço urbano a partir das características e trajetórias de indicadores do mercado fundiário/imobiliário.

Convém ressaltar que, conforme as diretrizes para o estudo comparativo aqui perseguidas, a análise centrada no funcionamento do mercado fundiário/imobiliário é o elemento comum que abarca o processo de produção do espaço urbano nas três cidades analisadas. Ciente de que este não seja o único elemento que o condiciona, este direcionamento teve como objetivo estabelecer graus de generalização suficientemente abrangentes para compreender as semelhanças e diferenças nos processos identificados.

Todas as evidências apresentadas se constituem como argumentos que reforçam a ideia da centralidade que a terra urbana e da propriedade fundiária têm de moldar a divisão social do espaço nas cidades, ao passo que, sua concentração (na forma de propriedade nas mãos de poucos) e comercialização evidenciam os movimentos de aplicação de capital, condicionando e determinando o espaço que cada segmento socioeconômico poderá ter acesso na cidade produzida.

Os resultados apresentados corroboram para a hipótese de que, mesmo considerando a importância e até mesmo a centralidade da dinâmica dos mercados locais, especialmente em cidades situadas em realidades não-metropolitanas, o funcionamento deste mercado e as lógicas identificadas também evidenciam movimentos mais gerais. Logo, as análises aqui realizadas permitiram apreender não apenas as diferenças, mas as similaridades nos processos identificados ainda que em contextos regionais tão distintos.

Como visto, as três cidades médias analisadas (Mossoró, Dourados e Chapecó), apesar de desempenharem papéis semelhantes na rede urbana brasileira (REGIC, 2018), possuem características próprias de sua formação socioespacial, que por consequência, dão a elas aspectos singulares que ajudam a explicar seus respectivos processos históricos de constituição e estruturação do espaço urbano.

As cidades de Mossoró e Dourados, em momento diferentes, tiveram sua formação histórica amparada, em primeiro momento, na grande propriedade rural, enquanto que em Chapecó foram as pequenas propriedades rurais que deram origem ao núcleo urbano inicial.

Nas três cidades, as distintas atividades econômicas, praticadas em diferentes períodos, também tiveram impacto na conformação na forma e conteúdo atual em que elas se encontram estruturadas.

Em Dourados e em Chapecó podemos destacar a grande influência do setor agroindustrial, em especial da soja para a primeira e da proteína animal na segunda. Na cidade de Mossoró, em contrapartida, apesar de também concentrar atividades referentes ao agronegócio, como o caso, atualmente, da fruticultura irrigada, possui maior diversidade de atividades produtivas a ela associadas, pois se destaca, em primeiro momento, a atividade extrativista, de sal e petróleo. Em todas as cidades, há que se considerar, ainda, a presença de atividades diversificadas de comércios e serviços.

Dada as especificidades das atividades que influíram em suas formações, fato é que, nas três cidades, assim como na maioria das cidades médias brasileiras, o processo de estruturação urbana esteve amparado no claro padrão centro-periferia, mesmo que em transformação, como os que foram apresentados nesta dissertação, mas que não encerram as investigações, que apontam ou não para uma possível redefinição.

Para tanto, em primeiro momento, buscou-se compreender quais as estratégias guiaram o processo de expansão territorial urbana nas diferentes cidades. O que se pode constatar foi que tanto em Mossoró quanto em Dourados, a expansão do perímetro urbano e de áreas urbanizadas, em números percentuais, não acompanharam a de população residente, dando pistas de que as estratégias de transformação de terra rural em urbana e de efetivação do ambiente construído, não estiveram vinculadas a demanda habitacional relacionada ao provimento de moradia, mas que tal produção tem sido comandada por um vetor de oferta, determinado com objetivo principal de captura e ampliação de rendas fundiárias. Em Chapecó, apesar da ampliação significativa do perímetro urbano no último período analisado (entre os anos de 2010 e 2023), esta prática não fica tão evidente se comparada aos dados de aumento demográfico, exigindo maiores investigações sobre quais as estratégias dos agentes do setor imobiliário na cidade para a maximização de seus ganhos através da mensuração dos índices de expansão vertical da cidade.

Nas três cidades, as ofertas de terrenos em áreas de ocupação antiga são recorrentes e permanentes, indicando o quanto tais imóveis circulam ao longo do tempo sem edificações. Assim, é possível inferir, portanto, que o mercado de terras urbanas associa não apenas o movimento da expansão territorial das bordas das cidades, mas também fortalece um potente mercado em áreas já consolidadas.

A espacialização das ofertas de anúncios imobiliários de terrenos urbanos, combinadas à sobreposição de espaços diferenciados habitação e de lazer/consumo, foram elementos que possibilitaram aferir tais transformações. As análises apresentadas indicam o processo de reestruturação urbana nas cidades de Mossoró e Dourados, impulsionado principalmente pela mudança no local de moradia dos segmentos de maior poder de compra. Na primeira, o ponto de inflexão pode ser observado a partir da consolidação de um vetor a noroeste, onde se concentram espaços residenciais fechados e outros equipamentos urbanos voltados aos segmentos de alta renda (shopping centers, *business centers*), e de um vetor sul-leste onde se concentram os espaços de habitação dos segmentos populares. Enquanto que em Dourados, se observa um setor específico eleito pelo capital incorporador, no extremo norte da cidade, em que se localizam a maior parte dos espaços residenciais fechados na cidade. As ofertas com menores patamares de preços estão situadas, em sua maioria, nas porções sul e extremo leste da cidade.

Em Chapecó ainda se observa o claro padrão centro-periferia, reafirmado pelo fato particular de que na cidade, os segmentos de alta renda, ainda consomem majoritariamente o produto imobiliário verticalizado localizado no Centro e bairros adjacentes, com pouca incidência, se comparada às demais cidades, de espaços residenciais fechados. As áreas de menores preços praticados, conseqüentemente, local de moradia dos segmentos de menor renda, se distribuem nos quadrantes periféricos.

Em síntese, em termos gerais, temos que nas três cidades os terrenos comercializados em áreas com maior incidência de espaços de moradia destinados aos segmentos de alta renda são os locais onde se observa a maior elevação dos preços médios, ainda que em patamares diferentes. Em oposição, seja em relação a um eixo específico da cidade, como em Mossoró e Dourados ou em todos os quadrantes periféricos como em Chapecó, estão localizadas, majoritariamente as ofertas de terrenos mais baratos e os espaços residenciais oriundos de políticas habitacionais de interesse social. Ou seja, as localizações variam, mas o eixo impulsionador é o mesmo, indicando o poder que o proprietário de terra e/ou incorporador imobiliário tem de moldar áreas específicas das cidades e assim determinar seus preços e quem poderá ter acesso a elas.

A evolução dos preços praticados ao longo da série histórica delimitada corrobora para a afirmação feita anteriormente. O aumento expressivo dos preços máximos nas três cidades amplia de maneira considerável as amplitudes médias, métrica que para além de demonstrar quantitativamente a diferença entre preços máximos e mínimos, evidencia a diferenciação entre

áreas das cidades. Mais ainda, quando caracterizadas estas áreas espacialmente, suas especificidades, como no caso dos espaços residenciais fechados, dos edifícios verticais de alto padrão e a habitação de interesse social, podemos constatar também padrões de elevação dos preços ao longo do tempo.

Tais fatos são reforçados quando elaborados e apresentados os dados de poder de compra do metro quadrado (m^2) reais de terrenos urbanos por salário mínimo. Este indicador explicita a desigualdade crescente nas cidades, pois ilustra não apenas a impossibilidade dos segmentos de menor renda de acessar a terra urbana em localidades privilegiadas, tal como visto a partir da amplitude dos preços, mas também como a aquisição do metro quadrado (m^2) nas consideradas “piores terras” também tem se tornado cada vez mais difícil para este mesmo segmento.

Esta análise, para além dos resultados apresentados, não encerra e nem pretende encerrar as possibilidades do estudo das dinâmicas imobiliárias e fundiárias, através da observação dos preços de terrenos urbanos praticados e suas implicações espaço-temporais. O estudo permite ainda apontamentos para pesquisas futuras, tais como:

- a) Aprofundamento nas análises a partir dos agentes, seja do ponto de vista da ação do Estado, por exemplo, através da legislação urbana, que permitam compreender a atuação do Poder Público Municipal e sua articulação com os demais agentes produtores do espaço urbano, através da investigação das alterações nas leis de perímetro urbano, flexibilização na legislação de zoneamento e uso e ocupação do solo, buscando compreender suas justificativas, motivações e desdobramentos nas cidades; seja através dos agentes privados, empresas loteadoras, incorporadoras, construtoras, a fim de compreender, suas estratégias e escalas de atuação e sua articulação junto ao Poder Público Municipal, bem como a remontagem da trajetória da propriedade da terra nas cidades analisadas
- b) Buscar alternativas para mensurar a lógica de expansão nas cidades para além da horizontal aqui bastante explorada. Como visto, nesta dissertação, a Plataforma MapBiomas, assim como outras plataformas que disponibilizam imagens de satélite com informações sobre mudanças no uso do solo, são importantes ferramentas para mensurar a expansão territorial urbana horizontal. No entanto, emerge a necessidade de aplicação de ferramentas que permitam verificar os índices de expansão vertical nas cidades, visto que, as estratégias de ampliação de captura de renda também se dão através da densificação-verticalização do espaço urbano;

- c) Estabelecer nexos entre o mercado fundiário/imobiliário local e a economia urbana, a fim de apreender como processos mais gerais da economia urbana em cada cidade contribuem para a redefinição do papel da terra urbana;
- d) Por fim, a necessidade de expansão das investigações do funcionamento do mercado fundiário/imobiliário do ponto de vista de estudos comparativos, que compreendam diferentes realidades regionais e cidades que ocupam diferentes níveis hierárquicos na rede urbana brasileira.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989.
- ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. **Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário**. In: Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP, 11. Anais. ABEP, Caxambu, 1998.
- ABREU, Marlon Altavini de. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. 2014. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.
- ABREU, Marlon Altavini; AMORIM, Wagner Vinicius. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. **Geo UERJ**, v. 2, n. 25, p. 297-323, 2014.
- ALCÂNTARA, Danilo Marcondes de. Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. 2013. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.
- AMORIM, Wagner Vinicius; PEREIRA, Cláudio Smalley Soares; SILVA, Cleiton Ferreira da. Fragmentação socioespacial e novas periferias em cidades médias do semiárido brasileiro: Mossoró (RN) e Sobral (CE). **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 27, p. e202514, 2025.
- AMORIN, Edna Maria Jucá Couto. As cidades médias e suas múltiplas particularidades: produção e consumo do espaço urbano em Marília-SP e Mossoró-RN. 2016. Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.
- BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. O Mercado de terras urbanas e seu papel na produção e transformação do espaço intraurbano em cidades médias: os Casos de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. 2015. Trabalho de Graduação em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.
- BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.
- BARROS, Samarane Fonseca de Souza Barros; CORRÊA, Bruna Ribeiro; MELAZZO, Everaldo Santos. O uso de informações de Cartórios de Registros de Imóveis para estudos urbanos: potencialidades e limitações (texto para discussão – no prelo).
- BENDER, P.; GÓES, E. As disputas e a lógica fragmentária: novas relações entre espaços públicos e privados em Chapecó-SC. **Caminhos de Geografia**, v. 23, n. 85, p. 54-68, 2022.
- BORRERO, Oscar. **Formación de precios del suelo urbano**. Lincoln Institute of Land Policy, EAD, Programa para América Latina y el Caribe, 2000.

BRITTO, Natália Daniela Soares Sá; SPINELLI, Juçara; CATALÃO, Igor. Explorações urbanas sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em Chapecó-SC. In: CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; REDÓN, Sergio Moreno (orgs). **O Programa minha casa minha vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras**. Porto Alegre: Editora TotalBooks, p. 111-146, 2021.

CATALÃO, Igor; BRITTO, Natália Daniela Soares Sá. **Chapecó**. In: MELAZZO, Everaldo Santos (org.). Entre a casa e a cidade: múltiplas escalas geográficas e fragmentação socioespacial. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2025, p. 21-68.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS. 2000. Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade**. Universidade Federal da Grande Dourados, 2008.

CALIXTO, Maria José Martinelli; BERNADELLI, Maria Lúcia Falconi da Hora. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. 1ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, v. 1, p. 29-170, 2016.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; SILVA, Paulo Fernando Jurado da; BERNARDELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Os novos vetores da produção do espaço urbano em Dourados-MS e o processo de reconfiguração da periferia. **Confins. Revue franco-brésilienne de géographie/Revista franco-brasileira de geografia**, n. 56, 2022.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; BRITTO, Natália Daniela Sá; VANNUCHI, Luanda. Cidade dual, bipartida e fragmentada: formas habitacionais e suas lógicas produtoras. In: MELAZZO, Everaldo Santos (org.). **Entre a casa e a cidade: múltiplas escalas geográficas e fragmentação socioespacial**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2025, pp. 69-110.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades**. Vol. III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Espanha, Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 3º edição. São Paulo: Contexto, 1997. 98p.

CLICHEVSKY, Nora et al. **El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares, período 1943-1973**. 1975.

COIMBRA, Aline Fernanda. Mercado imobiliário, produção habitacional e desigualdades socioespaciais em cidades médias paulistas: Bauru e São José do Rio Preto. 2018. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

CORRÊA, Bruna Ribeiro. A participação dos grupos econômicos MRV e Rodobens nas dinâmicas imobiliárias de cidades médias paulistas: uma análise a partir das cidades de Presidente Prudente e Ribeirão Preto. 2024. Dissertação de Mestrado em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia-UNESP, Presidente Prudente.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Ática, 1989.

CRUZ, Facundo. La investigación crítica sobre promoción inmobiliaria. Desde los debates latinoamericanos a una perspectiva argentina. **Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía**, v. 36, n. 1, p. 175-191, 2025.

DIAS, Liêssa de Paula. A produção de um enclave urbano planejado em Mossoró/RN no século XXI. 2025. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; ELIAS, Denise; SOARES, Beatriz Ribeiro (orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró**. São Paulo: Expressão Popular, p. 101-283, 2010.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Reestruturação produtiva e do território de Mossoró (RN). In. ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato (orgs.). **Tendências da Urbanização Brasileira: novas dinâmicas de estruturação urbano-regional**. Rio de Janeiro: Letra Capital, p. 59-100, 2018.

ELIAS, Denise; PEQUENO, Renato. Faces contemporâneas da urbanização e do urbano no Brasil. **Revista Cidades**, v. 15, n. 24, p. 86-111, 2023.

FACCO, Janete; FUJITA, Camila; BERTO, James Luiz. Agroindustrialização e urbanização de Chapecó-SC (1950–2010): uma visão sobre os impactos e conflitos urbanos e ambientais. **Redes. Revista do Desenvolvimento Regional**, v. 19, n. 1, p. 187-215, 2014.

FACCO, Janete; ENGLER, Júlie Monique. O processo histórico de urbanização de Chapecó (1950-206): notas sobre a ocupação urbana, Planos Diretores e conflitos ambientais. In: NASCIMENTO, Ederson; VILLELA, Ana Laura Vianna (orgs.) **Chapecó em foco: textos e contextos sobre o espaço urbano-regional**. São Carlos: Pedro & João Editores, 2017. p. 287-323.

FELIPE, José Lacerda Alves. **Organização do espaço urbano de Mossoró**. 1985.

FIGUEIREDO, Cássio Alexandre Sarti; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. Considerações sobre espaços fechados e insegurança urbana em Dourados- Mato Grosso do Sul- Brasil. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**, 2017.

GÓES, Eda Maria; MELAZZO, Everaldo Santos. **Metodologia de pesquisa em estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.

HAILA, Anne. The theory of land rent at the crossroads. **Environment and planning D: society and space**, v. 8, n. 3, p. 275-296, 1990.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. Tradução: Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Regiões de Influência das Cidades: 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Ediciones Uniandes-Universidad de los Andes, 2008.

KIRCHNER, Mariana Alves; SILVA, Paulo Fernando Jurado da. Dourados-MS e a reestruturação da cidade: análise a partir da porção norte. In: OLIVEIRA, Jefferson R. de; SOUSA, José Vilmário de S (orgs.). **Conexões Geográficas 2: múltiplos olhares**. Belém: RFB Editora, 2021.

LACERDA, Norma; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 24, 2022.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Tradução Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1982.

MARICATO, Ermínia. O nó da terra. **Revista Brasileira de Direito Ambiental**, v. 4, n. 15, p. 191-195, 2008.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes Limitada, 2017.

MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos estudos CEBRAP**, v. 35, p. 15-33, 2016.

MARX, Karl. **O capital [Volume III], crítica da economia política**. O processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, (Marx & Engels), 2017.

MATIELLO, Alexandre Mauricio; VILLELA, Ana Laura Vianna, FUJITA, Camila; OTSUSCHI, Cristina; ALBA, Rosa Salete. Chapecó/SC: o agronegócio, o setor terciário em expansão e a crescente desigualdade socioespacial. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro (orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. São Paulo: Cultura Acadêmica, p. 171-319, 2016.

MELAZZO, Everaldo Santos. Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: Caso de Presidente Prudente-SP. 1993. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil (landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate). **Revista Mercator**, Fortaleza, n. 12, p. 29-40, set. 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**, v. 22, n. 50, p. 71-86, 2019.

MELAZZO, Everaldo Santos. A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: trajetória, lacunas e desafios. In: SANFELICI, Daniel; CARVALHO, Rubens Moreira R.; SILVA, Gabriel Rodrigues da. (orgs.). **Estudos da dinâmica imobiliária para políticas urbanas: fontes, métodos e cartografias**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023, p. 17-34.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercados fundiários nas cidades médias brasileiras: Evidências empíricas para análises comparativas e algumas conclusões preliminares**. Texto apresentado para discussão no XXI Workshop da ReCiMe: Urbanização, cidades médias e questões emergentes, Passo Fundo/RS, 2025.

MELAZZO, Everaldo Santos et al. Frente metodológica banco de dados. In: GÓES, Eda Maria; MELAZZO, Everaldo Santos (orgs.). **Metodologia de pesquisa em estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022, p. 275-324.

MELAZZO, Everaldo Santos; BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. A teoria da renda do solo urbano. In: SPOSITO, Eliseu Savério; CLAUDINO, Guilherme dos Santos (orgs.). **Teorias na Geografia III: Mundos Possíveis**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2023.

MELAZZO, Everaldo Santos; ABREU, Marlon Altavini; BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. Mercado de terras urbanas: lógicas e nexos espaciais para a compreensão do processo de fragmentação socioespacial. In: MELAZZO, Everaldo Santos (org.). **Entre a casa e a cidade: múltiplas escalas geográficas e fragmentação socioespacial**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2025, p. 21-68.

MELAZZO, Everaldo Santos; SILVA, Erika da. Mercado fundiário, diferenciação e desigualdades na produção do espaço urbano: evidências empíricas para uma análise espaço-temporal. In: MELAZZO, Everaldo Santos (org.). **Entre a casa e a cidade: múltiplas escalas geográficas e fragmentação socioespacial**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2025, p. 69-110.

NABUCO, Ana Luiza. Estrutura fundiária, construtoras, capital imobiliário e financeiro. Quem são os donos do Belo Horizonte? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 21, n. 3, p. 567-585, 2019.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista – O ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.

OLIVEIRA, Francisco de. Prefácio. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1982.

PEREIRA, Cláudio Smalley Soares. A categoria “formação socioespacial” na obra de Milton Santos: usos, significados e desdobramentos analíticos. **Revista da ANPEGE**, v. 19, n. 38, 2023.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Para a discussão do valor e do preço na produção imobiliária. **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**, 2018.

RECHE, Daniella. O Estado e a produção do espaço urbano de Chapecó nas décadas de 1970 e 1980. In NASCIMENTO, Ederson; VILLELA, Ana Laura Vianna (orgs). **Chapecó em foco: textos e contextos sobre o espaço urbano-regional**. São Carlos: Pedro & João Editores, p. 37-63, 2017.

RICARDO, David. **Princípios de economia política e de tributação**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, ed. 5. 2015.

ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto. **Expansão urbana de Mossoró** (período de 1980 a 2004): geografia dinâmica e reestruturação do território. Natal: EDUFURN, 2005.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2017.

ROMERO, Hamilton; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. As novas dinâmicas do comércio na cidade de Dourados–MS: uma análise do processo de redefinição da centralidade intraurbana em uma cidade média. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, n. 42, p. 58-78, 2020.

SANTOS, Marina de Souza. Dourados: planejamento, experiências e olhares sobre a cidade (1970-2003). 2016. Tese de Doutorado em História, Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados.

SANTOS, Milton. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. **Boletim Paulista de geografia**, n. 54, p. 81-100, 1977.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo, Hucitec, 1986.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 12. ed. Rio de Janeiro: Record, 2008.

SHIMBO, Lúcia. **Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil**. Novos estudos CEBRAP, v. 35, p. 119-133, 2016.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim paulista de Geografia**, n. 57, p. 77-92, 1980.

SILVA, Erika da. O mercado imobiliário em Chapecó/SC e Mossoró/RN: produção e consumo do espaço em cidades médias. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SILVA, Mário Cezar Tompes da. Os novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados. 2000. Tese de Doutorado em Geografia, - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo.

SILVA, Mário Cezar Tompes da. Dourados-MS: expansão urbana extensiva e impactos socioambientais. In: DA SILVA. Walter Guedes; SILVA. Paulo Fernando Jurado (orgs.). **Mato**

Grosso do Sul no início do século XXI: Integração e desenvolvimento urbano-regional. v. 2. Campo Grande: Life Editora, 2017.

SMOLKA, Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPU/UFRJ**, ano II, n. 1, jan/abril. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987.

SMOLKA, Martim O. Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço. **Revista Brasileira de Estudos de População**, v. 9, n. 2, p. 97-114, 1992.

SPOSITO, Eliseu Savério. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. 1990. Tese de Doutorado em Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico.** São Paulo: Editora Unesp, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana.** 1983.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones geográficas**, n. 54, p. 114-139, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Oportunidades e desafios da pesquisa urbana comparada. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. **Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América latina.** San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, 2016, p. 25-60.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Sátyro (orgs). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó.** São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WEBER, Rachel. Selling city futures: The financialization of urban redevelopment policy. **Economic geography**, v. 86, n. 3, p. 251-274, 2010.

WRI Brasil. Trinta anos de expansão vertical e horizontal em cidades brasileiras: caracterização da alteração do volume construído a partir de sensores ópticos e escaterômetros. 2025.